

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR011259

**RESOLUCIÓN de 9 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Lucía de Tirajana, por la que se suspende la inscripción de una segregación formalizada en escritura de constitución de Junta de Compensación y protocolización del proyecto de compensación.**

*(BOE de 6 de julio de 2022)***SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Segregación de una finca de resultado formalizada en la misma escritura que protocoliza el proyecto de compensación. Inscripción anterior de las fincas de resultado en virtud del citado título.**

La obtención de licencia por silencio administrativo positivo se basa en elementos que deben valorarse en el procedimiento administrativo y cuya apreciación **no compete al registrador**, dado el alcance limitado y no contradictorio del procedimiento registral, por lo que de ser exigible la licencia como requisito de inscripción debe acreditarse, en su caso, su obtención por silencio positivo. En el presente supuesto, no sólo no se acredita la concesión de licencia por silencio, estando la Administración obliga a resolver de forma expresa, la cual solo podría ser confirmatoria del silencio positivo operado, en su caso, sino que según consta en la documentación del expediente, el Ayuntamiento, en trámite de alegaciones, y en un fundamentado escrito, sostiene la ilegalidad de la segregación pretendida y la inexistencia de silencio administrativo, por lo que no procede entender acreditada la licencia a efectos registrales, sin perjuicio de los recursos que puedan asistir al interesado en sede administrativa o contencioso administrativa sobre el existencia o no de acto presunto.

La segregación o división son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su **inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro**, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior. Además, los documentos públicos que, conteniendo actos de agrupación, agregación, división o segregación, se hubieran otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no pueden acogerse, pues no están contempladas en ella, a la excepción prevista en la disposición transitoria única de dicha ley, la cual se refiere únicamente a que los procedimientos regulados en el título VI de la Ley Hipotecaria (entre los que claramente no cabe entenderse incluido el mero otorgamiento de documentos público de agrupación o división de terrenos) que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior.

Por tanto, es forzoso concluir que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la **representación georreferenciada con coordenadas de los vértices** de las fincas a las que afecte.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 10 y 18.

Ley 39/2015 (LPACAP), art. 24.

RDLeg. 7/2015 (TRLRSU), arts. 11, 23, 26 y 68.5.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 99.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 4 y ss. y 78.

DLeg. Canarias 1/2000 (TR de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales), art. 166.

Ley Canarias 4/2017 (del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos), arts. 330.1 a) y 339 y ss.

En el recurso interpuesto por don J. S. V., como secretario de una junta de compensación, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, don Javier Angulo Rodríguez, por la que suspende la inscripción de una segregación formalizada en escritura de constitución de Junta de Compensación y protocolización del proyecto de compensación.

**Hechos**

## I

Mediante escritura pública otorgada el día 3 de abril de 2009 ante el notario de Carrizal de Ingenio, don Fernando Javier Moreno Muñoz, con el número 974 de protocolo, junto con un escrito suscrito don J. S. V., como secretario de una junta de compensación, se solicitaba la inscripción de la segregación de la parcela A1 de una Unidad de Actuación, descrita en la estipulación séptima de la escritura donde se acuerda la «disolución de proindivisión previa segregación de la parcela A1 del Proyecto de Compensación (...) adjudicándose en pleno dominio cada uno de ellos, la parcela resultante que le corresponde conformidad con su participación en la Junta de Compensación», formalizando la segregación de cuatro parcelas A1.-a), A1.-b), A1.-c) y A1.-d), y la finca resto. A la escritura pública y al escrito indicados se acompañaba solicitud de certificación de innecesariedad de licencia de segregación presentada en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Ingenio el día 12 de octubre de 2021, indicándose en el propio escrito que, pese al tiempo transcurrido, no se había obtenido aún contestación. La escritura, en su estipulación sexta, se remitía al contenido del Proyecto de Compensación aprobado e incorporado en cuanto a la adjudicación de fincas de resultado, si bien, en la estipulación séptima, como se ha señalado, se acordaba la disolución de proindivisión previa segregación de la parcela A1 del Proyecto de Compensación, adjudicándose cada uno de los cotitulares, la parcela segregada resultante.

La reparcelación fue inscrita en el Registro de la Propiedad el día 15 de diciembre de 2009, incluyendo la mencionada parcela A1, pero con suspensión de la inscripción de la estipulación séptima porque la segregación no se encontraba amparada en la aprobación definitiva del proyecto, según la nota de calificación del registrador. El propio notario autorizante advertía que la eficacia de lo pactado en esa estipulación queda condicionada a la obtención de la licencia de segregación.

## II

Presentada el día 17 de febrero de 2022 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 1532 del año: 2022.

Asiento n.º: 1.965 Diario: 138.

Presentado el 17/02/2022 a las 12:14.

Presentante: S. V., J.

Interesados: don D. B. M., don D. R. B., Gobierno de Canarias, Promovican SL, Promotores Asociados Promovican & GMG SL, Asistencia Técnica Urbana SL, Construcciones José López Martel SL, Ayuntamiento de la Villa de Ingenio, doña G. R. S.

Naturaleza: Escritura pública.

Objeto: proyecto de reparcelación.

Protocolo n.º: 974/2009 de 03/04/2009.

Notario: Fernando Javier Moreno Muñoz, Ingenio-Carrizal.

Documentos complementarios: Retirado:

Devuelto:

Notificación de calificación.

El registrador, que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de Reglamento Hipotecario, y conforme a lo siguiente:

Hechos:

Han sido presentados en este Registro los documentos anteriormente relacionados tendentes a: constitución de la junta de compensación "Entidad Urbanística de Compensación" (...) y Protocolización del Proyecto de Compensación.

Fundamentos de Derecho:

– En cuanto a las segregaciones solicitadas en la Cláusula Séptima del título calificado, por falta la preceptiva Licencia de Segregación o, en su caso, la declaración municipal de su innecesariedad (arts. 78 RD 1093/97, de 4 de julio; 26 TRLSRU; 330.1 a) Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias).

– La inscripción de los actos de modificación hipotecaria requiere de la correspondiente georreferenciación de todas las parcelas resultantes –es decir, de las parcelas segregadas, así como de la parcela resto–, debiendo aportarse, la correspondiente representación gráfica georreferenciada mediante Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de cada una de las parcelas, y si las descripciones catastrales no se corresponden con la realidad física de las parcelas descritas, se deberá aportar la representación gráfica georreferenciada alternativa de todas las parcelas, con estricto cumplimiento de los requisitos técnicos que permitan la incorporación de las mismas al Catastro una vez practicada la operación registral (entre ellos, el fichero informático en formato GML, firmado electrónicamente por el técnico y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario, así como la representación sobre la cartografía catastral, es decir, Informe de Validación Gráfica). (Arts. 9, 10, 18, 199 y 201 LH; 51 y 98 RH; apartado Séptimo de la Resolución Conjunta de la DGRN y DGC, de fecha 26 de octubre de 2015, que regula los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, publicada mediante Resolución de 29 de octubre de 2015 –BOE n.º 260, del 30 de octubre de 2015–).

– Aportar Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de cada una de las fincas descritas en la Cláusula Séptima del título calificado, a los efectos de que –de acuerdo con las exigencias de los arts. 9 y 10 de dicha Ley–, se incorpore la representación gráfica georreferenciada de las fincas que complete la descripción literaria de las mismas. (Arts. 9, 10, 18, 199, 201 LH; 51 y 98 RH).

Resuelvo:

Suspender el documento presentado por los motivos dichos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento la nota de calificación del referido documento.

No se ha tomado anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

Esta nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Angulo Rodríguez registrador/a de Registro Propiedad de Santa Lucía de Tirajana a día diez de marzo del año dos mil veintidós.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. S. V., secretario de una junta de compensación, interpuso recurso el día 21 de marzo de 2022 mediante escrito con los siguientes fundamentos:

«Primero. En la instancia en solicitud de inscripción de segregación de parcela ya se hacía constar en los fundamentos de derecho, lo siguiente:

“2. Que acompaña solicitud de certificación de innecesariedad de licencia de segregación presentada en sede electrónica en el Ayuntamiento de Ingenio el día 12 de octubre de 2021, junto con la instancia y el recibo de presentación y que pese, al tiempo transcurrido no ha sido respondida.

Esta innecesariedad resulta de lo dispuesto en el artículo 166.1a) del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo de ordenación del Territorio de Canarias,

1. Artículo 166. Actos sujetos a licencia urbanística.

a.1. Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular, los siguientes:

b. Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de compensación o reparcelación.

2. Igual criterio mantiene la Resolución de 3 de diciembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, citando como aplicable el art. 166.1a) del Decreto Legislativo 1/2000 del Ordenación del Territorio de Canarias como acto que no necesita licencia cuando son segregaciones en proyectos de compensación (...)

Segundo. Que dicho criterio no ha sido compartido por el Sr. Registrador que cita únicamente como aplicables, las siguientes disposiciones «Arts. 78 RD 1093/97, de 4 de julio; 26 TRLSRU; 330.1 a) Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias”.

Ninguna de estas disposiciones desvirtúa, deroga, modifica o en alguna manera declara la inaplicabilidad del art. 166.1a) del D.L. 1/2000 de Ordenación del Territorio de Canarias, ni modifica la resolución de esa Dirección General de 3 de diciembre de 2.009.

Tercero. La legislación aplicable es la correspondiente a la fecha en que se produjeron los hechos, por lo que tampoco debería ser exigible los datos de georreferenciación que se exigen. La escritura de constitución de la Junta de Compensación que contiene la segregación practicada, surtió efecto ante el Registro que inscribió la misma con la excepción de la segregación.

Hemos acompañado a la solicitud de segregación, la petición de certificado de innecesiedad por vía electrónica al Ayuntamiento de Ingenio que no ha recibido contestación y la autorización de la Agencia Tributaria para practicar la segregación respecto a un bien embargado a uno de los copropietarios.

Suplico: Se tenga por recurrida dentro de tiempo y forma la calificación practicada y se declare el derecho que asiste a esta Junta de Compensación a que se practique la segregación interesada, por los hechos y fundamentos en derecho que se citan en el presente escrito.»

#### IV

El registrador de la Propiedad formó expediente y lo elevó, con su informe, a este Centro Directivo. En el mismo hacía constar que, habiendo sido notificada el día 28 de marzo de 2022 la interposición del recurso al Ayuntamiento de Ingenio y al notario autorizante del título calificado, don Fernando Javier Moreno Muñoz, actualmente notario de Fuengirola, el día 7 de abril de 2022, recibió en el Registro escrito de alegaciones formulado por la alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Ingenio, doña Ana Hernández Rodríguez, firmado electrónicamente el día 6 de abril de 2022. En dicho escrito de alegaciones se concluía, por las razones que exponía el propio escrito, que no cabía la concesión de licencia de segregación ni la expedición de una declaración de innecesiedad de licencia en tanto no se ultimase la urbanización y se adquiriera la condición de suelo urbano consolidado y se hubiera planteado una modificación de la ordenanza urbanística de aplicación que permitiese una parcela mínima compatible a la pretendida.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 18 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 11, 23, 26 y 68.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 4 y siguientes y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 166 del Decreto-Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; 330.1.a) y 339 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre; la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2009, 3 de julio de 2015 y 7 de septiembre de 2017.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una segregación de una finca de resultado formalizada en la misma escritura que protocoliza el proyecto de compensación habiendo sido inscritas con anterioridad las fincas de resultado en virtud del citado título.

En particular, la escritura calificada en su cláusula sexta se remite al contenido del Proyecto de Compensación aprobado e incorporado en cuanto a la adjudicación de fincas de resultado, si bien, en la cláusula séptima, se acuerda la disolución de proindivisión previa segregación de la parcela A1 del Proyecto de Compensación, adjudicándose cada uno de los cotitulares, la parcela segregada resultante.

La reparcelación fue inscrita el día 15 de diciembre de 2009, incluyendo la mencionada parcela A1, pero con suspensión de la inscripción de la estipulación séptima porque la segregación no se encontraba amparada en la aprobación definitiva del proyecto, según la nota de calificación del registrador.

En la nota de calificación recurrida el registrador exige acreditar la oportuna licencia de segregación o, en su caso, la declaración municipal de su innecesiedad y aportar la correspondiente georreferenciación de todas las parcelas resultantes –es decir, de las parcelas segregadas, así como de la parcela resto–, mediante la correspondiente representación gráfica georreferenciada.

El recurrente alega que acompaña solicitud de certificación de innecesiedad de licencia de segregación presentada en Sede Electrónica en el Ayuntamiento de Ingenio, junto con la instancia y el recibo de presentación y que pese, al tiempo transcurrido, no ha sido respondida. Además, que esta innecesidad resulta de lo dispuesto en el artículo 166.1.a) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Por otra parte, respecto a la exigencia de aportar representación gráfica, considera que la legislación aplicable es la correspondiente a la fecha en que se produjeron los hechos, por lo que tampoco debería ser exigible los datos de georreferenciación que se exigen. La escritura de constitución de la junta de compensación que contiene la segregación practicada surtió efecto ante el Registro que inscribió la misma con la excepción de la segregación.

En trámite de alegaciones se presenta escrito formulado por la alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Ingenio en el que pone de manifiesto, por las razones que expone el propio escrito, que no cabe la concesión de licencia de segregación ni la expedición de una declaración de innecesariedad de licencia en tanto no se ultime la urbanización y se adquiera la condición de suelo urbano consolidado y se haya planteado una modificación de la ordenanza urbanística de aplicación que permita una parcela mínima compatible a la pretendida.

2. Pasando a examinar los defectos objeto de recurso, procede analizar en primer lugar el relativo a la exigencia de licencia o declaración de innecesariedad para las segregaciones formalizadas en la escritura presentada.

El recurrente defiende que dicha exigencia no resulta aplicable porque dados los términos del artículo 166.1.a) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, legislación aplicable al tiempo de otorgarse la escritura, no es exigible licencia para las segregaciones contenidas en proyectos de compensación o reparcelación.

Sin embargo, este argumento no puede compartirse dado que la segregación cuestionada se formaliza en la misma escritura por la que se protocoliza el proyecto de compensación a cuyo contenido se remite la misma y que es objeto de aprobación por el Ayuntamiento, pero se otorga de forma independiente al proyecto.

Así resulta de la propia escritura calificada que, en su cláusula sexta, se remite al contenido del proyecto de compensación aprobado e incorporado en cuanto a la adjudicación de fincas de resultado, si bien, en la cláusula séptima, se acuerda la disolución de proindivisión previa segregación de la parcela A1 del Proyecto de Compensación, adjudicándose cada uno de los cotitulares, la parcela segregada resultante.

La innecesariedad de licencia para las segregaciones contenidas en un proyecto de reparcelación se fundamenta en la propia aprobación administrativa del instrumento reparcelatorio por ser acorde al planeamiento que desarrolla.

En el presente caso, no sólo no resulta acreditada la aprobación administrativa de las segregaciones de la cláusula séptima, pues la aprobación definitiva se refiere únicamente al proyecto incorporado, sino que el propio Ayuntamiento ha puesto de manifiesto la ilegalidad de las segregaciones pretendidas mediante escrito aportado en trámite de alegaciones que no hace sino confirmar la ausencia de aprobación administrativa.

Por lo que procede confirmar el defecto señalado por el registrador en cuanto a la exigencia de licencia o declaración de innecesariedad para las segregaciones formalizadas en la escritura presentada, lo cual viene impuesto por la normativa estatal contenida en el artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y el artículo 78 del real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Normativa estatal que, en cuanto de carácter adjetivo o registral, es la temporalmente aplicable al tiempo de la calificación, con independencia de la legislación sustantiva procedente.

3. Respecto de la posibilidad, como plantea el recurrente, de entender concedida por silencio administrativo la licencia de segregación, debe señalarse que si bien la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre, anuló el artículo 11.4.a) del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, que reflejaba la exigencia, como norma básica, de silencio negativo en lo relativo a la división de fincas por falta de habilitación competencial, ello no quiere decir que la regla ahora sea la de entender, en todo caso, concedidas las mismas por silencio administrativo ante la falta de respuesta de la Administración.

Como ya se indicó en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de septiembre de 2009 y 31 de mayo de 2011, y se trató ampliamente en la Resolución de 19 de mayo de 2012, citadas por la de 3 de julio de 2015, la doctrina de este Centro Directivo se adecuó necesariamente a los pronunciamientos contenidos en la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 28 de enero de 2009, resolviendo un recurso de casación en interés de Ley.

De las consideraciones de la referida Sentencia de nuestro Alto Tribunal, resulta que, aunque la regla general sea la del silencio positivo, cabe excepcionarla cuando, como ocurre en el ámbito urbanístico, otra norma con rango de ley establece lo contrario, tal y como ocurre con la norma vigente al tiempo del otorgamiento notarial objeto de este expediente.

Conforme a dicha Sentencia se excluye la posibilidad del silencio positivo respecto de aquellos actos administrativos que pudieran provocar la adquisición de facultades contrarias a la ordenación urbanística –cfr. artículo 11.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre–.

En definitiva, no es que no sean admisibles las licencias adquiridas por silencio administrativo positivo al amparo de una legislación que lo admita, sino que se necesita una manifestación expresa, en este caso del Ayuntamiento, relativa al hecho de que las facultades adquiridas no son contrarias a la ordenación urbanística aplicable para que el registrador pueda acceder a la inscripción.

En el caso de la legislación canaria, el propio artículo 166 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, vigente al otorgarse la escritura, establecía en su apartado sexto que «en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias urbanísticas en contra de la ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectorial aplicables».

En la legislación vigente canaria, el artículo 344 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, no contempla los actos de segregación como supuesto específico de silencio negativo. Sin embargo, el artículo 345 señala que fuera de los supuestos previstos en el artículo anterior, el vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado para entender otorgada, por silencio administrativo, la licencia solicitada, siempre y cuando lo solicitado no contravenga de manera manifiesta la legalidad urbanística vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo del vencimiento del plazo, según cuál sea más favorable al interesado. Señalando a continuación que: «2. A los efectos de determinar la concurrencia o no de contravención a la legalidad urbanística, el interesado no podrá considerar operado el silencio positivo cuando: a) Careciera de alguno de los títulos sectoriales exigidos por la legislación como previos al otorgamiento de la licencia. b) Hubiera tenido conocimiento fehaciente, antes del vencimiento del plazo para resolver y notificar la solicitud de licencia, de cualquier informe oficial municipal desfavorable a la solicitud. A tales efectos, se considerarán como conocidos: i) La cédula urbanística que hubiere sido expedida y notificada al interesado. ii) Los informes obrantes en el expediente al tiempo de la evacuación del trámite de vista previsto en el artículo 342, apartado 5, siempre que dicho trámite hubiera tenido lugar con anterioridad al vencimiento del plazo para resolver. 3. Las licencias obtenidas por silencio positivo surtirán efecto a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo para resolver. La Administración no queda exonerada de dictar resolución expresa, la cual solo podrá ser confirmatoria del silencio positivo operado, quedando a salvo, en todo caso, el ejercicio de las potestades revisoras y suspensivas, en su caso, sobre el acto presunto o expreso extemporáneo. La resolución expresa, aun confirmatoria, podrá establecer plazos para el inicio y conclusión de la actuación habilitada distintos de los solicitados por el interesado».

De lo anterior resulta que la obtención de licencia por silencio administrativo positivo se basa en elementos que deben valorarse en el procedimiento administrativo y cuya apreciación no compete al registrador dado el alcance limitado y no contradictorio del procedimiento registral, por lo que de ser exigible la licencia como requisito de inscripción debe acreditarse, en su caso, su obtención por silencio positivo –cfr. artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común–.

En el presente supuesto, no sólo no se acredita la concesión de licencia por silencio, estando la Administración obliga a resolver de forma expresa, la cual solo podría ser confirmatoria del silencio positivo operado, en su caso, sino que según consta en la documentación del expediente, el Ayuntamiento, en trámite de alegaciones, y en un fundamentado escrito, sostiene la ilegalidad de la segregación pretendida y la inexistencia de silencio administrativo, por lo que no procede entender acreditada la licencia a efectos registrales, sin perjuicio de los recursos que puedan asistir al interesado en sede administrativa o contencioso administrativa sobre el existencia o no de acto presunto.

4. El siguiente defecto se refiere a la exigencia de aportar representación gráfica de las fincas segregadas.

La Dirección General de los Registros y del Notariado con anterioridad se ha pronunciado (vid. Resolución de 12 de febrero de 2016) sobre cuál haya ser el régimen aplicable a los supuestos de segregación, división, agrupación o agregación cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

La primera cuestión que cabe plantear es la relativa al ámbito temporal de aplicación de la nueva norma.

En este punto cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la segregación o división (vid. Resoluciones de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Además, los documentos públicos que, conteniendo actos de agrupación, agregación, división o segregación, se hubieran otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no pueden acogerse, pues no están contempladas en ella, a la excepción prevista en la disposición transitoria única de dicha ley, la cual se refiere únicamente a que los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria (entre los que claramente no cabe entenderse incluido el mero otorgamiento de documentos público de agrupación o división de terrenos) que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior.

Por tanto, es forzoso concluir que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la

agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte.

Por lo que no cabe sino confirmar el defecto relativo a la exigencia de aportar la representación gráfica catastral o alternativa de las fincas resultantes de la segregación que cumpla los requisitos técnicos establecidos por la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y la posterior Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de junio de 2022. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.