

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15112 *Resolución de 31 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Barbate, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don S. N. V., abogado, en nombre y representación de don J. M. C. C., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Barbate, don Ignacio Rodríguez Morazo, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa, otorgada el día 12 de julio de 2006 ante el notario de Sevilla, don Eduardo Villamor Urban, con el número 2.218 de protocolo, doña J. C. G., titular del pleno dominio de la finca registral número 10.342 del Registro de la Propiedad de Barbate, vendía a don J. M. C. C. una tercera parte indivisa de la misma.

Dicha finca se describía en Registro como: «Rústica: Susceptible de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo, conforme dispone el art. 26.1 de la Ley 19/95, de 4 de Julio.—Un pedazo de tierra de pastos, en el sitio de (...), del término municipal de Barbate, de cabida de treinta y dos áreas, veinticinco centiáreas. Que linda: al Norte, con la finca principal de donde se segrega, de la que se separa el camino de servicio y que conduce al (...) y que atraviesa la finca principal de Este a Oeste; al Sur, con finca segregada y que se vendió a los cónyuges Don A. M. A. y su esposa Doña G. L. U.; al Este, con finca de Doña C. G. P.; y al Oeste, con finca de Doña C. G. P., de la que le separa el camino antes mencionado de tres metros de anchura. La finca descrita tiene su entrada por el camino de servicio con el cual linda al Norte y Oeste». En el título no se aportaba su referencia catastral.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Barbate, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación registral.

Conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria he calificado el documento presentado en este Registro bajo el asiento número 1333 del Diario de Operaciones 32, y he resuelto por lo que resulta de él y de los libros del Registro, no practicar la inscripción solicitada en base a los siguientes:

Fundamentos de hecho.

Con fecha veinticinco de enero del año dos mil veintitrés se presentó en este Registro escritura de compraventa otorgada en Sevilla, el día 12/07/2006, ante su Notario don Eduardo Villamor Urban, bajo el protocolo número 2218/2006, en la que doña J. C. G. titular del pleno dominio de la finca 10.342 vende a don J. M. C. C., una tercera parte indivisa de la misma.

Dada la naturaleza, situación y características de la finca objeto de la presente escritura, no se aporta licencia de parcelación, ya que constituye una venta ex novo de

cuota indivisa de finca rústica. Y así entiendo que estamos ante un acto revelador de una posible parcelación urbanística de los contemplados en el art. 66-1 b) de la L.O.U.A. en relación con el apartado número 2, y el art. 8 a) 3.º párrafo del artículo 8 del Reglamento de disciplina urbanística de Andalucía.

Fundamentos jurídicos.

Artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y los ya citados de la legislación urbanística andaluza. Resoluciones de la D.G.R. y N. de 14 de Julio de 2009, 12 de julio de 2010, 3 de Abril de 2012, 15 de Octubre de 2012 y 5 de Noviembre de 2012 y de 24 de Mayo de 2014. Resoluciones de la D.G.R. y N. de 2 de marzo y 24 de mayo de 2012. Resolución 15-9-021, 16-11-2021, 8-3-2022, 10-9-2015, 16-9-2020 –para un caso en Murcia–. y 16-10-2020.

El defecto puede subsanarse aportando licencia de parcelación, así como escritura de rectificación de la anterior, puesto que si se autorizara la parcelación en los metros que representa esa participación respecto a la total superficie, habría de otorgarse nueva escritura de parcelación y venta.

Conforme a la doctrina de la D.G.R. y N. derivada de las resoluciones antes citadas, el concepto de parcelación urbanística, “ha trascendido de la estricta división material de fincas, –la tradicional segregación, división o parcelación–, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participación en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos”. El art. 66.2 de la L.O.U.A. debe entenderse referido a aquellas transmisiones en las que se produce la división ideal del dominio mediante la creación de nuevas participaciones indivisas, como ocurre en el caso objeto de la presente, y ello aun cuando no se establezca de forma expresa que la titularidad de las mismas atribuya derecho al uso exclusivo de un espacio determinado.

En el caso concreto, la cuota vendida se crea ex novo en la escritura calificada. Pero la solución podría ser diferente si se tratase de venta de cuota indivisa ya inscrita previamente como tal, pues en este caso el principio de legitimación registral extendería a todos los efectos legales la presunción de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida en el asiento respectivo.

Por ser el defecto señalado de carácter subsanable, cabe la práctica de anotación preventiva de suspensión, conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

La notificación de la presente calificación lleva consigo la prórroga del asiento de presentación, durante el plazo contemplado en el art. 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ignacio Rodríguez Morazo registrador/a de Registro Propiedad de Barbate a día trece de febrero del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. N. V., abogado, en nombre y representación de don J. M. C. C., interpuso recurso mediante escrito suscrito el día 8 de marzo de 2023 y con los siguientes argumentos:

«Alegaciones.

Primera. (...)

Tercera. La transmisión de una tercera parte indivisa de la Finca Registral no supone la existencia de parcelación urbanística.

Como hemos expuesto anteriormente, y se ha acreditado documentalmente, el solicitante pretende del Registro la inscripción a su favor de una cuota de participación

consistente en una tercera parte sobre la propiedad de la Finca Registral núm. 10.342 de Barbate.

En tal sentido, conviene dejar sentadas las siguientes consideraciones sobre el negocio jurídico realizado:

- 1) Que se adquiere una cuota ideal sobre el inmueble por el Sr. C. C.
- 2) Que esta participación adquirida no conllevaba ningún uso concreto sobre parte determinada de la finca.
- 3) Tampoco otorgaba derecho de uso exclusivo alguno, actual o futuro sobre parte determinada.
- 4) Que, en consecuencia, esta inscripción constituiría un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y por ende plenamente inscribible en el Registro.
- 5) Por lo tanto, la transmisión de una participación indivisa sobre la finca con las premisas anteriores, no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación que excluya la adquisición efectuada de inscripción registral.
- 6) De igual modo, entrando en la cuestión urbanística y en relación a si el acto cuya inscripción se interesó pudiera constituir una actuación no permitida, la negativa a su inscripción resultaría contraria a lo establecido en la normativa Andaluza vigente, en concreto el artículo 91 de la nueva Ley 7/2021 Impulso Sostenibilidad Territorio de Andalucía (LISTA) establece que para considerar como acto revelador de una posible parcelación urbanística aquellos en los que:

“Puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente (...)”

Igual criterio ha seguido el Reglamento General de la LISTA aprobado por Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, cuando en su artículo 139 reitera:

“2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble (...)”

Lo que excluiría de su aplicación la transmisión de una tercera parte sobre la propiedad indivisa de la finca y cuya inscripción fuera solicitada ante el Registro de Barbate, toda vez que en ningún momento se ha realizado atribución o asignación de uso concreto o individualizado sobre parte concreta de la superficie de la parcela en el instrumento público suscrito con fecha 12 de julio de 2006.

Por el contrario, insistimos en que se adquiere por el Sr. C. C. una cuota o participación ideal sobre la propiedad de la finca.

7) En última instancia, resulta que por el Reglamento de Ejecución de la L.H. en su artículo 79 se establece que los Registradores, cuando existan dudas sobre la posibilidad de existencia de parcelación, solicitarán la colaboración del Ayuntamiento correspondiente. Sin embargo, y según se desprende de la nota de calificación recibida, el Sr. Registrador no ha realizado dicha comunicación, constituyendo otro motivo adicional por lo que deberá revocarse la calificación negativa recibida, pues no se ha realizado la comunicación requerida al Ayto. de Barbate y no existen en el presente supuesto que nos ocupa otros indicios ciertos de la existencia de una posible parcelación con origen en la compra de la participación indivisa llevada a cabo.

Las anteriores consideraciones coinciden con la doctrina emanada de esta Dirección General, citando la Resolución de 22 de julio de 2021 que en un supuesto similar, donde se transmitía la totalidad de una finca, estableció:

– “la mera venta del pleno dominio de una finca a diversos compradores en proindiviso no es presupuesto suficiente para requerir una intervención administrativa no prevista por la legislación aplicable, siendo necesario justificar motivadamente en la nota

de calificación los elementos adicionales concurrentes, no basados en dudas o sospechas, que fundamenten la exigencia de intervención administrativa.”

– “La Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Resolución de 10 de octubre de 2005, en un caso de venta de participación indivisa de una finca rústica en la que no concurría ninguna otra circunstancia reveladora de una posible parcelación urbanística, ya afirmó que ‘sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola la afirmación de que exista tal parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación’.”

– “No obstante, aun justificada suficientemente la presencia de elementos relevadores de posible parcelación urbanística, es la Administración competente la que, en ejercicio de sus competencias de disciplina urbanística, en el marco del procedimiento administrativo, y con los mayores elementos de que dispone, la que deberá pronunciarse sobre si tienen o no carácter de parcelación ilegal los negocios documentados en forma de compraventa de cuota indivisa.”

– “Es decir, la mera venta del pleno dominio de una finca a diversos compradores en proindiviso no es presupuesto suficiente para requerir una intervención administrativa no prevista por la legislación aplicable, siendo necesario justificar motivadamente en la nota de calificación los elementos adicionales concurrentes, no basados en dudas o sospechas, que fundamenten la exigencia de intervención administrativa.”

– “... deberían concurrir elementos indiciarios adicionales debidamente justificados en la calificación para que puedan desvirtuarse los efectos de la legitimación registral y el principio general de libertad de tráfico por acreditar suficientemente que se trata de una parcelación de tipo urbanístico prohibida por la legislación aplicable que, por su naturaleza, presenta un marcado carácter fáctico o de hecho.”

Así pues, al amparo de lo establecido por la citada doctrina contenida en la Resolución cuyos párrafos han sido transcritos y con cita de numerosas resoluciones concordantes en esta materia, tales como:

- Resolución de 10 de septiembre de 2015.
- Resolución de 12 de julio de 2016.
- Resolución de 6 de septiembre de 2017.
- Resoluciones de 12 de diciembre de 2017 (cita tres).
- Resolución de 22 de marzo de 2018.

A lo anteriormente expuesto, y a mayor abundamiento, también hay que resaltar y significar el contexto en el que se produce la compraventa de la participación indivisa cuya inscripción ha sido solicitada, en concreto:

– Se trata de una operación que podríamos denominar “familiar” en la cual Dña. J. C. transmite a uno de sus hijos una tercera parte sobre la finca de su propiedad.

– Por tanto, a fecha en la que se solicita la inscripción tan solo existen dos copropietarios, no se venden cuotas a terceras personas ajenas al núcleo familiar.

Lo que también constituirían actos reveladores pero en el sentido contrario a la posible existencia de reparcelación urbanística y que, sin embargo, no han sido tenidos en cuenta ni valorados por el Sr. Registrador.»

IV

El registrador de la Propiedad formó expediente y lo elevó, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; 137 a 139 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; 26 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; 78, 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2005, 2 de marzo, 24 de mayo, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2012, 2 de enero y 15 de abril de 2013, 4 y 11 de marzo, 22 de abril y 24 de noviembre de 2014, 12 de julio de 2016, 6 de septiembre y 11 y 12 (tres) de diciembre de 2017, 22 de marzo y 9 de mayo de 2018 y 13 de febrero, 13 de marzo, 24 de abril y 27 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de febrero, 16 de septiembre y 16 de octubre de 2020, 14 de abril, 22 de julio, 15 de septiembre y 16 de noviembre de 2021 y 9 de mayo y 5 de julio del 2022.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura de compraventa de la tercera parte indivisa de una finca rústica cuya cabida es de 32 áreas y 25 centiáreas, situada en el término municipal de Barbate.

El registrador acuerda suspender la inscripción ya que no se aporta la licencia de parcelación, ya que constituye una venta «ex novo» de cuota indivisa de finca rústica, considerando que «estamos ante un acto revelador de una posible parcelación urbanística de los contemplados en el art. 66-1 b) de la L.O.U.A. en relación con el apartado número 2, y el art. 8 a) 3.º párrafo del artículo 8 del Reglamento de disciplina urbanística de Andalucía».

2. La reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entró en vigor día el 23 de diciembre de 2021, por lo que tratándose de una escritura de compraventa de cuota indivisa otorgada el día 12 de julio de 2006, bajo la vigencia de la legislación anterior, debe considerarse aplicable, en principio, la regulación sustantiva prevista en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No obstante, puede decirse que la nueva ley no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía, considerando como tal según su artículo 91:

«1. Se considera parcelación urbanística:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a

los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.»

No obstante, el apartado quinto señala ahora que «la asignación de cuotas en *pro indiviso* resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley».

El apartado cuarto, a su vez, reitera el mandato de que «no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente».

Esta redacción contrasta con la introducida por Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, que imponía la necesidad de acto administrativo en forma de licencia.

Por su parte, el apartado sexto destaca ahora que «para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal».

Por su parte, la disposición transitoria séptima, señala:

«Normativa aplicable con carácter supletorio.

1. Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. El Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía seguirá aplicándose en lo que sea compatible con la ley.

3. Seguirán siendo de aplicación de forma supletoria las Normas Subsidiarias Provinciales y los Planes Especiales de Protección del Medio Físico mientras no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

4. El Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía seguirá aplicándose, en lo que sea compatible con la Ley, hasta que se produzca el desarrollo reglamentario del título VIII.»

El citado Decreto 60/2010, posterior al otorgamiento de la escritura, establecía en su artículo 8.a), párrafo tercero, que: «Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la

formación de nuevos asentamientos. Los notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas».

Esta regulación se mantiene en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en su artículo 139.2.

3. Sobre el tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos en el ámbito de la legislación andaluza, como se expone en los fundamentos de la Resolución de 22 de julio de 2021.

En esa Resolución, después de analizar la legislación estatal y autonómica aplicable, se concluyó que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos.

En otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto.

En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable.

Desde el punto de vista de la legislación andaluza y su relación con la legislación básica estatal, el artículo 26 de la norma estatal equipara a la división o segregación, la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

Por su parte, la norma andaluza se refiere como supuestos reveladores de posible parcelación urbanística a aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos anteriores, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

No obstante, como se ha expuesto, el precepto, en su apartado quinto, señala ahora que la asignación de cuotas en *pro indiviso* resultantes de transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

Como señala la sentencia de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 17 de marzo de 2011, la parcelación ilegal constituye un proceso en el que se suceden los actos materiales y jurídicos con clara intención fraudulenta de parcelar un terreno no urbanizable, pretendiendo la creación de una situación irreversible, demostrativa de que con los actos

realizados no se pretende destinar el terreno a su uso y destino natural y obligado, rústico y agrícola; actuación que se lleva a cabo con vocación urbanística que posibilita la formación de un núcleo de población.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, asume tal concepción y en su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe «divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no solo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto, para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, en este caso la Ley Urbanística de Andalucía.

Dado que se trata de una sucesión de actos de carácter tanto jurídico como material la calificación del registrador se encuentra limitada por lo que ante la concurrencia de indicios de parcelación debe dar traslado al órgano competente en disciplina urbanística quien dictará la resolución que corresponda a la vista de las pruebas practicadas y con las garantías procedimentales oportunas.

Así, como ejemplo, el caso conocido por la sentencia de 28 de junio de 2019 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, en el recurso interpuesto contra una resolución dictada en expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística por parcelación urbanística y que ordenó en el plazo de dos meses se procediese a la reagrupación de la parcela inscrita en el Registro de la Propiedad. El Tribunal desestima el recurso, rechazando la existencia de indefensión y acepta la valoración del juez de Instancia de las pruebas aportadas entre las que se encontraban: las sucesivas ventas de cuota indivisa formalizadas en escritura pública, fotografías incorporadas a la denuncia de la Policía Local y el informe técnico municipal, de los que resulta acreditada la existencia de seis construcciones y sus respectivos vallados metálicos, así como el objeto social de la sociedad consultado al Registro Mercantil que era «la adquisición por cualquier título, promoción, construcción, tenencia, uso, alquiler, arrendamiento, cesión, explotación directa de solares, edificios, almacenes, locales, garajes, oficinas y aparcamientos», actividades que distan bastante de las labores agrarias a la que alude la Ley 19/1995, sin que a su vez constara que los compradores desempeñaran profesión o actividad relacionada con el destino agrícola de aquella; lo que a falta de prueba en contrario constituye elemento indiciario, a juicio del Tribunal, que en concordancia con los ya expuestos pone en cuestión el mantenimiento del uso agrícola previsto para la finca.

Es cierto que este Centro Directivo ha estudiado diferentes casos con soluciones no siempre homogéneas dado que se trata de un fenómeno casuístico, complejo y con una normativa necesitada de actualización, pero debe sostenerse que el análisis de la diferente tipología de supuestos de parcelación, sea meramente potencial, sea consolidada y el tratamiento jurídico urbanístico que debe dispensarse a cada uno de ellos, no encaja en el reducido marco del recurso gubernativo y no constituye el cauce adecuado para su planteamiento, de modo que la calificación registral debe quedar circunscrita a la valoración de la concurrencia de supuestos objetivos de parcelación, debidamente justificados, y a la eventual exigencia de intervención municipal en forma de licencia o declaración de innecesariedad o por la vía del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, según los casos, siempre de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.

Sin embargo, como ya se ha expuesto anteriormente, este Centro Directivo ha sostenido que pueden existir actos o negocios que presenten elementos indiciarios de parcelación que no se traten por la vía procedimental del artículo 79 citado, sino que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad -artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, en relación al

artículo 26 de la Ley de Suelo- cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos.

Es lo ocurre en el caso de la legislación andaluza, en el actual artículo 91 de la Ley 7/2021 y anterior artículo 66 de la Ley 7/2002, respecto a la transmisión de cuotas en pro indiviso atendidas las circunstancias concurrentes y, para el suelo rústico, el artículo 8.a), párrafo tercero, del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y el actual Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en su artículo 139.2.

4. En el caso del presente expediente, se trata de una venta de la tercera parte indivisa de una finca rústica realizada por su titular registral a uno de sus hijos, según manifiesta el recurrente.

Atendiendo a la normativa sustantiva andaluza de aplicación, debe destacarse que el citado artículo 8.a), párrafo tercero, del Decreto 60/2010, es posterior al otorgamiento de la escritura calificada, año 2006, siendo de aplicación la normativa contenida en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que consideraba actos reveladores de una posible parcelación urbanística, entre otros, aquellos en los que, mediante asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

En el presente caso, no resulta acreditada ninguna circunstancia adicional (consulta de la ortofoto, existencia de construcciones, parcelario catastral...) que permita considerar la posibilidad de que se asignen usos individualizados de partes de finca, más allá de la mera transmisión de una cuota indivisa.

Por ello, atendiendo a la normativa aplicable al tiempo del otorgamiento, año 2006, este Centro Directivo considera que el negocio calificado no puede equipararse legalmente en este caso a un acto de parcelación y no es exigible licencia o declaración de innecesariedad.

Sin embargo, sí puede considerarse procedente el inicio del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en orden a permitir a la Administración que pueda pronunciarse sobre el negocio en cuestión, teniendo en cuenta los mayores medios de los que dispone para apreciar la existencia de posible parcelación urbanística y sólo en este sentido puede confirmarse el defecto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 31 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.