

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10544** *Resolución de 10 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación extendidas por el registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2, por las que acuerda no practicar la inscripción de dos escrituras de venta de una participación indivisa de una finca rústica.*

En el recurso interpuesto por don A. C. O., doña M. D. D. B. y doña S. S. O. contra las notas de calificación extendidas por el registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don Rafael Jesús Rojas Baena, por las que acuerda no practicar la inscripción de dos escrituras de venta de una participación indivisa de una finca rústica.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Chiclana de la Frontera, don Manuel Gómez Ruiz, el día 18 de julio de 2014 con el número 874 de su protocolo, don E. M. G. vendió a doña S. S. O. una participación de una veinticuatroava parte indivisa de una finca rústica de su propiedad sita en el término municipal de Chiclana de la Frontera

##### II

Presentada el día 2 de diciembre de 2014 copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Calificación registral (...) Hechos Primero.(...) Segundo. Examinado el contenido del Registro y particularmente las Bases Gráficas Registrales (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de abril de 2013), en trámite de calificación registral desarrollada conforme disponen los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se entiende que existe el siguiente inconveniente que impide actualmente la inscripción solicitada: «Existir duda fundada acerca de que la transmisión de la participación indivisa de la finca suponga un acto de parcelación, sin que al respecto conste la existencia de licencia municipal de parcelación o declaración municipal de su innecesariedad.». La duda expresada se fundamenta en que la finca se está transmitiendo por participaciones indivisas. Fundamentos de Derecho I. En cuanto al inconveniente apuntado debe tenerse en cuenta que, como ha venido reiteradamente manteniendo la Dirección General de los Registros y del Notariado (por todas, Resolución de 12 de julio de 2010) corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Andalucía) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas puedan imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia, pero, sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo. En materia de parcelación urbanística, la legislación estatal al respecto viene recogida en los artículos 17-2 de la Ley del Suelo –Real Decreto Legislativo 2/2002, de 20 de junio– y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio. El primero de dichos preceptos dispone: «La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a 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. En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción». Por su parte, el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 ordena: «Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento». De los indicados preceptos resulta que, a efectos de parcelación urbanística, se equiparan a los actos de segregación y división de parcelas los de transmisión de cuotas indivisas con asignación de usos concretos. También resulta la necesidad para su inscripción registral de acompañar la licencia prevista en la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad. II. La legislación autonómica aplicable en materia de parcelación urbanística viene contenida en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dicho artículo en su apartado 4 establece el principio general de que «cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad», y, en su apartado 2 dispone que: «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, fincas, parcelas, 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. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate». Este precepto aparece desarrollado por el artículo 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, que recoge el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y que considera sujetos a previa licencia urbanística: «a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia. Conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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, fincas, parcelas, 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, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la legislación para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate. 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.» III. La Dirección General de los Registros y Notariado ha interpretado esta legislación autonómica, en cuanto afecta a la inscripción registral de actos y contratos, en el sentido de que la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, pues para ello sería necesario, bien que, junto con la venta de las participaciones indivisas, se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio, que, unido a la venta de participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. (Resoluciones de 10 de octubre de 2005, y 2 de enero, 15 de abril y 1 de octubre de 2013). En el presente caso, siguiendo la postura de la Dirección General y aunque no existe en la venta de participaciones indivisas asignaciones concretas de uso de la finca, se duda por las razones antes expuestas pueda estar produciéndose una situación de parcelación sin el correspondiente control urbanístico. Por ello, se entiende necesario acudir al procedimiento previsto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Dicho artículo prevé que en caso de división o segregación de fincas sitas en suelo no urbanizable, aunque sean superiores a la unidad mínima de cultivo, cuando por circunstancias de su descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones sugiere duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, los Registradores de la Propiedad puedan acudir al Ayuntamiento, remitiendo copia del título o títulos presentados y solicitándose su pronunciamiento en la forma que dicho artículo regula. Pues bien, aunque el indicado artículo se refiere a los casos de división o segregación de fincas hoy debe de entenderse igualmente aplicable a las transmisiones de cuotas indivisas, dada su asimilación legal a efectos parcelatorios (artículo 17-2 Ley del Suelo, 66 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 8-a) del Decreto 6/2010, de 16 de marzo, sobre Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía), como ha mantenido la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones (Resoluciones 7, 8 y 18 de abril de 2.005, 23 de julio de 2005, 30 de enero de 2008 y 12 de julio de 2010, entre otras). El acudir al indicado procedimiento tiene su razón de ser en la consideración que «la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueda emplear por el Registrador, puede estimar la existencia de una parcelación ilegal» (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2.005 y 1 de Octubre de 2013, entre otras). Parte Dispositiva: Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe acuerda: 1.º Suspender provisionalmente la inscripción del título presentado por causa del inconveniente subsanable señalado en el anterior hecho segundo. 2.º Remitir copia de la escritura al Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, al objeto de que, ante la duda planteada en este Registro sobre la legalidad de la transmisión operada, se manifieste en alguna de las formas previstas por el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. 3.º Prorrogar la vigencia del asiento de presentación del título calificado hasta un límite de 180 días a contar desde la fecha de la remisión. Contra esta calificación negativa (...) Chiclana de la Frontera a cuatro de diciembre de dos mil catorce. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Rafael Jesús Rojas Baena con firma electrónica reconocida».

### III

Conforme a lo previsto por el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, el registrador remitió copia de la escritura presentada al Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, instándole a manifestarse sobre la legalidad de la transmisión operada. Mediante resolución número 2.062, dictada por la Alcaldía de Chiclana de la Frontera el día 7 de abril de 2015, se resolvió: «1. Declarar la existencia de posible parcelación ilegal en Suelo no Urbanizable sito en «Majadal de Caballería», en el sotillo o chaparral de abajo, también conocido por (...), al carecer de la preceptiva licencia urbanística o declaración de innecesariedad. 2. Solicitar al Sr. Registrador de la Propiedad número dos de esta localidad proceda a denegar la inscripción de los títulos presentados para su inscripción, anotados

bajo el asiento número 1260.0 del Diario 200, con fecha 2.12.14, a cuyos efectos se expedirá la correspondiente certificación administrativa de la presente Resolución, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 79.3 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 la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística antes citado». A la vista de esta resolución municipal y en trámite de calificación registral definitiva, desarrollada conforme disponen los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el registrador emite la siguiente calificación el día 20 de abril de 2015: «Registro de la Propiedad número dos de Chiclana de la Frontera Calificación registral (...) Hechos (...) Cuarto. A la vista de esta Resolución Municipal y en trámite de calificación registral definitiva, desarrollada conforme disponen los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se entiende que existe el siguiente inconveniente que impide la inscripción solicitada: «No se ha acreditado la obtención de licencia municipal de parcelación o declaración municipal de innecesariedad, que se entiende necesaria por implicar o poder implicar el negocio realizado –venta de participaciones indivisas– un acto de parcelación urbanística». Fundamentos de Derecho (...) Parte dispositiva Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica definitivamente de forma negativa el documento presentado, denegando su inscripción por causa del inconveniente advertido (...) Contra esta calificación (...) Chiclana de la Frontera a veinte de abril de dos mil quince Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Rafael Jesús Rojas Baena con firma electrónica reconocida».

## IV

Mediante escritura autorizada por el mismo notario de Chiclana de la Frontera, don Manuel Gómez Ruiz, el día 22 de agosto de 2014 con el número 961 de protocolo, doña S. S. O. vendió a los cónyuges, don A. C. O. y doña M. D. D. B., la participación de una veinticuatroava parte indivisa adquirida según se ha hecho constar en el hecho I.

## V

Presentada copia autorizada de dicha escritura para su despacho definitivo en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2 el día 20 de abril de 2015, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Calificación registral (...) Hechos Primero. (...) Segundo. Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se ha observado la existencia del siguiente inconveniente que impide su inscripción: «Falta la inscripción de un título previo, es decir, la escritura de compraventa otorgada en Chiclana de la Frontera el día dieciocho de julio de dos mil catorce, ante el Notario don Manuel Gómez Ruiz, número 874 de su protocolo.» Fundamentos de Derecho I. La justificación jurídica del inconveniente apuntado en el hecho segundo se encuentra en el principio de tracto sucesivo consignando en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que exige la previa inscripción de los títulos que sirven de base al derecho del disponente. En este sentido, cabe indicar que en el presente supuesto es necesaria la previa inscripción de la indicada escritura de compraventa para poder a continuación inscribir la presente compraventa. Parte dispositiva Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y en consecuencia suspende su inscripción por causa del inconveniente subsanable apuntado en el hecho segundo. Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación negativa (...) Chiclana de la Frontera a veinte de abril de dos mil quince Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Rafael Jesús Rojas Baena con firma electrónica reconocida».

## VI

Las anteriores notas de calificación fueron recurridas conjuntamente por todos los interesados en ambas escrituras, esto es, don A. C. O., doña M. D. D. B. y doña S. S. O., el día 29 de mayo de 2015 ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, teniendo entrada el escrito de recurso en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2 el día 11 de junio de 2015, en base a la siguiente argumentación: «Alegaciones Primera. Los recurrentes defienden que en modo alguno cabe requerir la necesidad de la licencia urbanística de parcelación o la subsidiaria de declaración de innecesariedad dado que en ningún momento la parte transmitente lleva a cabo asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno. (...) Segunda. (...) Fundamentos de Derecho Primero. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige la previa inscripción de los títulos que sirven de base del derecho del disponente (...) En este sentido cabe indicar que en el presente supuesto es necesaria la previa inscripción de la primera escritura de compraventa presentada para poder a continuación inscribir la siguiente compraventa. Segundo. Las Resoluciones de la Dirección general de los Registros y del Notariado de fecha 10 de octubre de 2005, 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 24 de agosto de 2011 y 2 de marzo de 2012, que expresan que para apreciar la existencia de indicios de parcelación urbanística en las enajenaciones de cuotas indivisas resulta imprescindible la existencia de determinados datos jurídicos o fácticos que sí lo revelen y se opongan de manifiesto dentro de la labor calificadora del registrador. La simple enajenación de cuotas indivisas no conlleva por sí solo la existencia de parcelación urbanística, sino que, para ello, se requiere que de la escritura presentada o de los restantes asientos registrales se deduzca la existencia de algún indicio parcelatorio como puede ser la asignación de uso exclusivo de una parte del inmueble, la concurrencia de una sucesión ininterrumpida de numerosas de segregaciones de cuotas o la existencia de expediente de disciplina urbanística (...) 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 (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 reparcelación. En el presente caso el Sr. Registrador se ha limitado a indicar la enajenación de la cuota como presupuesto de la concurrencia de acto revelador de parcelación ilegal sin alegar otra circunstancia y sin que se declare en la escritura la asignación de uso exclusivo, de lo que se deduce la inexistencia de datos para concluir que nos encontramos ante una parcelación ilegal. No se da el supuesto de hecho previsto en el artículo 66.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual se ha de entender referido no a cualquier transmisión de participaciones indivisas, sino únicamente a aquellas transmisiones en las que se produce la división ideal del dominio mediante la creación de nuevas participaciones indivisas, y ello aun cuando no se establezca de forma expresa que la titularidad de las mismas atribuye derecho al uso exclusivo de un espacio determinado. Debe así entenderse limitada la presunción resultante del artículo 66.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía a aquellos actos dispositivos por los que se crean nuevos objetos de derecho, físicos –porciones de terreno– o ideales –cuotas pro indiviso del dominio, acciones, participaciones u otros derecho societarios–. La certeza y determinación de si una parcelación tiene o no un carácter urbanístico puede deducirse a posteriori, como consecuencia de los actos ulteriores que realice el dueño de la finca matriz, que esto es así se deduce de las obras de infraestructura realizadas y de a no consideración del valor agrícola de las fincas en los actos transmisivos. En ese sentido el artículo 66.1 b) de la LOUA define la parcelación urbanística en suelo no urbanizable como la división simultánea o sucesiva de fincas, parcelas o terrenos en dos o más lotes que pueda inducir a la formación de un núcleo de población, determina el momento inicial de la misma, que precisamente nace con el fraccionamiento –ideal o material– del terreno, pero que posteriormente se desarrolla en diversas fases y actuaciones, todas las cuales se integran dentro de este concepto dinámico de parcelación». De todo ello, y de la

situación física de la finca constatada en acta notarial, así como del expediente de comprobación fiscal de valores, consideran infundada la calificación recurrida.

## VII

El registrador emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 8.a) del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo; 78 y 79 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; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2003, 10 de octubre de 2005, 14 de julio de 2009 –en respuesta a la consulta formulada por el Colegio Notarial de Andalucía–, 12 de julio de 2010, 24 de agosto de 2011, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero, 4 de marzo, 28 de octubre y 14 de noviembre de 2013.

1. Los interesados presentan recurso contra la calificación por el registrador de la Propiedad de las dos escrituras reseñadas, si bien respecto a la calificación de la segunda de ellas muestran expresamente su conformidad al señalar que «no tienen nada que objetar a la motivación de la segunda escritura» (se encuentra en el principio de tracto sucesivo consignado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria). No obstante, la circunstancia de que el único defecto que impide la inscripción sea la falta de tracto sucesivo permite reconocer a la compradora por la segunda escritura interés legítimo suficiente para recurrir la calificación de la escritura precedente pues como señalaba la Resolución de este Centro Directivo de 21 de julio de 2003 la legitimación para interponer el recurso es bastante amplia en nuestro Derecho, pues el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria considera legitimado a quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de la inscripción «como transferente o por otro concepto», y no cabe duda que la compradora tal interés, pues si el documento no se inscribe, no se podrá inscribir su adquisición.

Consecuentemente, la presente resolución debe recaer exclusivamente sobre la calificación de la primera de las dos escrituras.

2. La cuestión se concreta, según los recurrentes, en la pretendida incorrección de la calificación del registrador de la Propiedad al entender que la compraventa de una cuota indivisa de una finca rústica puede entrañar una parcelación urbanística que, como tal, estaría sujeta a licencia.

Es cierta la argumentación de los recurrentes de considerar que una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. Siendo eso así la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría un acto neutro dese el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; sólo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual.

3. No obstante, ha de ser la propia legislación urbanística que resulte aplicable la que ha establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta,

determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral.

La exigencia de licencia para inscribir las operaciones a que se refieren los artículos 53 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no puede considerarse absoluta o genérica pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico. En el supuesto al que se refiere este recurso, adquiere relevancia a estos efectos lo dispuesto en los artículos 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 8 del Decreto 60/2010, de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Conforme al primero de ellos (en su redacción vigente al tiempo de otorgarse las escrituras), después de definir la parcelación como la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, añade que en esta clase de suelo (y el suelo urbanizable no sectorizado se equipara al suelo no urbanizable conforme al artículo 50 de dicha Ley) «también 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 o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo», definición de actos reveladores que encuentra mayor precisión en el artículo 8 del citado Decreto 60/2010.

4. La legislación urbanística trata de prever la aparición de asentamientos urbanos al margen o sin cumplimiento de las previsiones legales. Ello implica, sin duda, un cierto margen de indeterminación como pone de relieve la reciente reforma de la propia Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por obra de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, para precisar que no obvia la consideración de actos reveladores de reparcelación la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso.

El artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013–.

Pues 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.

Por tanto la parcelación urbanística no exige, la división física o material de la finca en lotes o parcelas a través de los actos constructivos; sino que basta para entender que la misma se ha producido con que se asignen cuotas pro indiviso de un terreno que den lugar a diversos titulares a los que correspondería el uso individualizado de una parte de terreno, como sucedió en el supuesto enjuiciado, en que las participaciones de la finca vendidas a través de los sucesivos contratos de compraventa se han identificado mediante su equivalente en metros cuadrados de la misma hasta alcanzar la totalidad de su superficie permitiendo de este modo que cada adquirente pudiera hacerse con el exclusivo y excluyente uso y disfrute de una parte de la finca, materializándolo a través de su cerramiento perimetral. En este sentido es ilustrativo el propio artículo 8.º del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Esta Dirección General –cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013– acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, ha asumido tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo 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 participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos.

En segundo lugar, la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, pues el elemento decisorio es la posible aparición de tales asentamientos, como cuestión de hecho, con independencia de que el amparo formal y legal de la titularidad individual esté más o menos garantizado, se realice en documento público o privado o se haga de forma expresa o incluso tácita.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, comparte tal toma de posición y así su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe «Divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no sólo 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 y para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, en este caso el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Y en este sentido amplio deben interpretarse aquellos términos de división o segregación que emplea el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, cuando ordena al registrador que para la inscripción de la división o segregación de terrenos ha de exigir que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad. Este precepto resulta concomitante con el contenido en el artículo 66.4 de la citada Ley 7/2002 de Andalucía, cuyo párrafo segundo dispone que «no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad», debiendo entenderse este llamado «acto de parcelación» en los amplios términos antes indicados, de los que, a los efectos de este recurso, se ha de subrayar como elemento destacado el hecho de que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística.

Este Centro Directivo 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, 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».

En ese contexto, el artículo 79 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 dispone que los registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número anterior y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente.

Así ha ocurrido en este caso, dando lugar a la resolución de 7 de abril de 2015, de la Alcaldía de Chiclana de la Frontera, declarando la existencia de posible parcelación ilegal al carecer de la preceptiva licencia urbanística o declaración de innecesariedad, confirmando de esta forma la duda razonable formulada por el registrador de la Propiedad.

5. Respecto a la afirmación que hacen los recurrentes en el sentido de que «no se da el supuesto de hecho previsto en el artículo 66.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual se ha de entender referido no a cualquier transmisión de participaciones indivisas, sino únicamente a aquellas transmisiones en las que se produce la división ideal del dominio mediante la creación de nuevas participaciones indivisas, y ello aun cuando no se establezca de forma expresa que la titularidad de las mismas atribuye derecho al uso exclusivo de un espacio determinado» ha de señalarse que en la escritura autorizada ante el notario de Chiclana de la Frontera el día 18 de julio de 2014 don E. M. G. transmite a doña S. S. O. ex novo una cuota indivisa de una veinticuatroava parte de la finca rústica. Esta escritura es la que motiva la primera nota de calificación negativa que se recurre y es objeto de esta Resolución, siendo así que la escritura autorizada el día 22 de agosto de 2014 en virtud de la cual doña S. S. O. transmite a don A. C. O. y doña M. D. D. B. la indicada cuota indivisa, adolece como defecto la falta de previa inscripción del título precedente, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En la escritura calificada que motiva el presente recurso se transmite por primera vez la cuota indivisa, debiendo el recurso desestimarse por los fundamentos de Derecho antes expuestos.

Ciertamente la situación podría ser diferente si dicha cuota indivisa hubiera sido inscrita con anterioridad y ahora se pretendiera su transmisión, pues en este caso el principio de legitimación registral establecido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria se extendería a todos los efectos legales la presunción legal de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida en el asiento respectivo (cfr. Resoluciones de 2 de marzo y 24 de mayo de 2012), sin perjuicio de que concurran otros elementos adicionales que revelen la posible existencia de parcelación ilegal.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 10 de septiembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.