

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8703** *Resolución de 24 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 2, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el notario de San Fernando, don José Padial Gómez-Torrente, contra la negativa del registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, don César Jarabo Rivera, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el 14 de septiembre de 2011 por el notario de San Fernando, don José Padial Gómez-Torrente, los titulares de la mitad indivisa de la finca registral 15073 (descrita como finca rústica), la vendieron a dos personas casadas entre sí, que la adquieren para su sociedad conyugal.

##### II

Presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2 copia de la escritura el mismo día del otorgamiento, y después en formato papel, causó el asiento número 1470 del Libro Diario 45 y fue objeto de calificación negativa el 2 de noviembre de 2011, que no fue impugnada. Posteriormente fue presentada de nuevo causando el asiento número 694 del Libro Diario 46 y fue calificada el 3 de febrero de 2012 con la siguiente nota expedida por el registrador de la Propiedad, don César Jarabo Rivera: «...Antecedentes de Hecho: Primero.—Con fecha uno de febrero de dos mil doce se presentó en este Registro de la Propiedad el/los documento/s de referencia. Segundo.—En el día de la fecha el/los documento/s reseñado/s ha/n sido calificado/s por el registrador que suscribe, basándose en los siguientes. Fundamentos Jurídicos: Primero.—La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria. Segundo.—De la misma resulta los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado: No se acredita la obtención de la correspondiente licencia urbanística de parcelación o declaración municipal de su innecesariedad, exigidas por el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el artículo 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, para inscribir los actos que considera reveladores de una posible parcelación urbanística, entre los que se encuentra el que es objeto de la escritura calificada, incluido entre «... aquellos en los que, mediante la interposición de... cuotas en pro indiviso de un terreno... 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». La amplia redacción de este precepto —en especial su expresión «interposición de cuotas» y su inciso final introducido por Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo—, así como la interpretación que del mismo ha de hacerse al amparo del artículo 3.1 del Código Civil —a destacar su referencia a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas las normas— y de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado recogida tanto en Resoluciones como las de 5 de junio de 2001, 10 de diciembre de 2003, 14 de junio

de 2004 y 10 de octubre de 2005 –que, referidas a legislaciones distintas de la citada o a redacciones anteriores de ésta, a contrario sensu avalan esta calificación– como en la de 23 de julio de 2005 –en cuanto a la actividad de notarios y registradores como refuerzo del control de legalidad en materia de urbanismo, han de llevar a no excluir del control municipal la transmisión documentada. Parte Dispositiva: Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el registrador calificador acuerda: 1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s. 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones... 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento...La anterior nota de calificación (...). El Puerto de Santa María, a 3 de febrero de 2012. El Registrador, (firma ilegible y sello del Registro)».

## III

El notario autorizante de la escritura interpuso recurso contra la anterior calificación, el cual tuvo entrada en el citado Registro de la Propiedad el día 29 de febrero de 2012, solicitando en él la revocación de la nota de calificación, con base en las siguientes alegaciones: «... Fundamentos de derecho. Sin perjuicio de que en el desarrollo del presente de forma más precisa se intente exponer los aspectos legales que apoyan el recurso contra la nota recurrida, se hace constar, como primera premisa, que nuestro Derecho Civil, en concreto, a través del artículo 1112 del Código Civil, cuyo tenor literal es el siguiente: «Todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario», establece como principio general la libre transmisión de los derechos adquiridos; y además, los artículos 3, 4 y 5 del mismo Código, sientan las bases de aplicación de las normas jurídicas estableciendo de forma concisa, en concreto, a través de su artículo 4.2, el siguiente tenor literal «Las Leyes penales, las excepcionales y las de ámbito temporal no se aplicarán a supuestos ni en momentos distintos de los comprendidos expresamente en ellas», lo que manifiesta, de forma clara, la intención del legislador de que toda norma excepcional sea aplicada de forma restrictiva, de acuerdo con la máxima «odiosa sunt restringenda». A mayor abundamiento, el artículo 348 del propio Código Civil establece que «La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra, el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla». Por tanto y una vez expuesta esta premisa de nuestro derecho, fundamental en el caso que se trata, se procede a rebatir de forma más directa la argumentación que sustenta la nota de calificación recurrida, fundamentada en la falta de licencia urbanística de parcelación o declaración de innecesariedad. Primero.–El recurrente entiende que en modo alguno cabe predicar la necesidad de la licencia urbanística de parcelación o la subsidiaria declaración de innecesariedad, dado que en ningún momento, la parte transmitente lleva a cabo asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno (artículo 66 de la Ley 7/2202, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 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), y puesto que en la situación fáctica concreta que nos ocupa, dicha asignación de cuota en pro indiviso (que nunca de uso), en el mejor de los casos, se habría llevado a cabo en el título autorizado en Puerto Real, por el notario don Gabriel Alarcón Santaolalla, el día 1 de octubre de 1996, bajo el número 1100 de protocolo, en virtud del cual, don C. O. V., adquirió, para la sociedad de gananciales que integraba junto a la que hoy es su viuda, doña I. P. G., el pleno dominio de una mitad indivisa de la finca 15.073 de Puerto Real inscrita en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, causando en el folio abierto a dicha finca la inscripción 4ª. Por tanto, en la escritura calificada, la parte transmitente se limita a enajenar la cuota indivisa que, en su momento y en virtud de escritura autorizada en San Fernando, por el notario don Javier López Cano; el día 1 de junio de 2007, con el número 1370 de protocolo, le fue adjudicada (a doña I. P. G., el pleno dominio de una mitad indivisa y el usufructo de la otra mitad indivisa; y a cada uno de sus hijos, don Carmelo y doña Isabel M. O. P., la nuda propiedad de una cuarta parte indivisa) como consecuencia de los derechos que les correspondían en la liquidación de

sociedad conyugal y aceptación y adjudicación de herencia causada por el fallecimiento de su esposo y padre, don C. O. V.; Segundo.—Que como con diáfana nitidez estableció la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 10 de octubre de 2005, en doctrina confirmada más recientemente por la de fecha 24 de agosto de 2011, sin perjuicio de que la autoridad administrativa pueda estimar la existencia de parcelación ilegal (circunstancia que no se acredita por el funcionario calificador ni resulta de la documentación tenida a la vista por el infrascrito) la venta de una cuota indivisa de una finca, no revela por sí sola, dicha parcelación, ya que para ello sería preciso: 1) bien que se asigne el uso de un espacio determinado de terreno apto para constituir finca independiente; 2) o bien que exista además otro elemento de juicio (por ejemplo, denuncia ante el Registro de una parcelación por parte del Ayuntamiento). En la meritada Resolución de 10 de octubre de 2005, se precisaba de forma específica que la venta de una participación indivisa de una finca rústica por sí sola, si no concurría otra circunstancia reveladora de una posible parcelación urbanística, no podía tener como consecuencia la afirmación de que existiera dicha parcelación ilegal; y en la también referida Resolución de fecha 24 de agosto de 2011, en la que se trata de dilucidar si la venta de una participación indivisa sobre una finca ubicada en suelo no urbanizable en Andalucía, puede considerarse parcelación que precise el otorgamiento de la correspondiente licencia o declaración de innecesariedad, teniendo en cuenta que no existe, una asignación formal y expresa de un uso individualizado de una parte del inmueble, pero que según el registrador, a la vista de los antecedentes del Registro, en especial la existencia de otras diecinueve escrituras de venta de participaciones indivisas sobre la misma finca y de un escrito remitido por el Ayuntamiento relativo a la existencia de una posible parcelación ilegal, sí se considera necesaria la obtención de la licencia o declaración municipal de innecesariedad. Si bien en este caso, la Dirección General de los Registros y del Notariado acuerda confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, deja claro, igualmente, que el registrador, no basa su calificación únicamente en la existencia de una transmisión de cuota indivisa, sino, sobre todo, en dos elementos de juicio adicionales derivados de un lado, de los antecedentes del Registro (de los que resulta que obran presentadas otras diecinueve escrituras de venta de otras tantas participaciones indivisas de la misma finca, que en conjunto representan el 96,2935 % del dominio de la finca) y de otro, del escrito remitido por el Ayuntamiento, como órgano urbanístico competente, en el que se comunica que todas las transmisiones intervivos de la finca objeto de recurso son reveladoras de una posible parcelación ilegal, lo que lleva a concluir, que resulta justificada la calificación registral negativa. La argumentación expuesta en la citada Resolución conlleva, «sensu contrario», que se puede afirmar que, de no existir dichos elementos de juicio adicionales, y por tanto, de no concurrir ninguna otra circunstancia reveladora de una posible 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, sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que puede emplear el registrador, pueda estimar la existencia de dicha parcelación ilegal; y Tercero.— En méritos de todo lo expuesto y alegado, y a la vista de que en la nota de calificación de la escritura de que se trata el registrador en ningún momento fundamenta su decisión en la concurrencia de otros indicios objetivos que permitan afirmar la existencia de una parcelación ilegal (como pudieran ser por ejemplo, la constancia de la transmisión de varias cuotas indivisas de la misma finca, o en su caso, un informe del Ayuntamiento por el que éste comunique, como órgano urbanístico competente, al Registro de la Propiedad, actos reveladores de una posible parcelación ilegal), y que en la propia escritura no se asigna como derecho inherente a la cuota indivisa transmitida el uso de un espacio determinado de terreno apto para constituir finca independiente, la exigencia de licencia urbanística de parcelación o declaración municipal de innecesariedad debe considerarse extralimitada, y, en consecuencia, infundada la calificación que la sustenta y es objeto del presente recurso».

## IV

Mediante escrito de 6 de marzo de 2012 el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 52, 66, 68, 176, 185 y disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 8.a) y 28.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por 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; 19 y disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de diciembre, de Ordenación de la Edificación; y las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de julio de 2009 –en respuesta a la consulta formulada por el Colegio Notarial de Andalucía–, 26 de junio de 1999, 12 de febrero de 2001, 7, 8, 18 y 22 de abril, 30 de mayo, 23 de julio y 10 de octubre de 2005, 14 de noviembre de 2006, 29 de mayo y 9 de septiembre de 2009, 12 de julio de 2010, 24 de agosto de 2011 y 2 de marzo de 2012.

1. Para la Resolución de este recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Mediante escritura autorizada el 14 de septiembre de 2011 por el notario recurrente, los titulares de la mitad indivisa de una finca descrita como rústica, la vendieron a dos personas casadas entre sí, que la adquieren para su sociedad conyugal. En dicha escritura se pacta, sin más, la transmisión de la citada cuota indivisa, sin que conste acuerdo alguno sobre individualización o adscripción de uso a la misma.

b) El registrador suspende la inscripción porque considera necesaria la obtención de la correspondiente licencia urbanística de parcelación o declaración municipal de su innecesariedad, exigidas por la normativa urbanística de Andalucía para inscribir los actos que considera reveladores de una posible parcelación urbanística.

c) El notario recurrente alega, en esencia, que no cabe predicar la necesidad de la licencia urbanística de parcelación o la subsidiaria declaración de innecesariedad, dado que en ningún momento la parte transmitente lleva a cabo asignaciones de uso o cuotas «pro indiviso» de un terreno; y la venta de una cuota indivisa de una finca no revela, por sí sola, dicha parcelación, pues para ello sería preciso, bien que se asigne el uso de un espacio determinado de terreno apto para constituir finca independiente; o bien que exista además otro elemento de juicio (por ejemplo, denuncia ante el Registro de una parcelación por parte del Ayuntamiento).

2. Este Centro Directivo ya ha abordado cuestiones parecidas a la planteada en este recurso, por ejemplo, en las Resoluciones de 24 de agosto de 2011 y 2 de marzo de 2012. Es doctrina reiterada que si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.ª de la Constitución), de lo que se sigue que 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 pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos. Sin embargo, corresponde

al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto jurídico en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable la exija poder realizar legalmente el mismo.

3. Por ello, la Resolución de este recurso debe basarse en la legislación urbanística dictada por la Comunidad Autónoma de Andalucía, contenida en los preceptos citados en los «Vistos».

Del examen de la citada legislación sustantiva andaluza, resulta de especial relevancia el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en la redacción dada al mismo por la ley 13/2005 de dicha Comunidad Autónoma), que 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», e incluye como actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas «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 y sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. Por otro lado, el artículo 68.2 del mismo cuerpo legal establece que «en terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas». El artículo 66.4 determina que «cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. 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, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente». Por último, el artículo 66.5 de la citada Ley establece que las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación, y que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, «sin necesidad de acto aplicativo alguno».

4. Determinados así, por la propia legislación autonómica qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, es la normativa hipotecaria, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que complementa al Reglamento Hipotecario, la que resulta de aplicación para determinar la forma y efectos de la acreditación de esas licencias a los efectos del procedimiento registral.

5. En el presente caso se trata de dilucidar si la venta de una participación indivisa sobre una finca ubicada en suelo no urbanizable, en Andalucía, puede considerarse parcelación para la que se exija el otorgamiento de la correspondiente licencia o declaración de innecesariedad, teniendo en cuenta que en los pactos de la compraventa no existe una asignación formal y expresa de un uso individualizado de una parte del inmueble cuya participación indivisa es objeto de transmisión.

Sobre la cuestión, así planteada, ya tuvo ocasión de pronunciarse este Centro Directivo en la Resolución de 10 de octubre de 2005, en la que, 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, se 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».

Desde un punto de vista más amplio y general, y no circunscrito a un supuesto concreto como en el caso de la Resolución anterior, las más recientes Resoluciones de 14 de julio de 2009 y especialmente la de 12 de julio de 2010 han fijado sistemáticamente la doctrina de esta Dirección General en la materia.

El artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece en su apartado número 4 que cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad; y en la línea indicada. Así, por una parte, su apartado primero considera parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, y por otra, desarrolla este último concepto en el apartado segundo al considerar como actos reveladores de una posible parcelación urbanística, sujetos por tanto a igual trato legal, aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble, situaciones que incluye como equivalentes o asimilables a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

6. De ello se desprende, como pusieron de manifiesto las citadas Resoluciones de 14 de julio de 2009 y 12 de julio de 2010, que el concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, ha trascendido 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.

Finalmente, 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, surge 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.

7. En el presente caso, el registrador basa únicamente su calificación negativa en la simple existencia de una transmisión de cuota indivisa (ni siquiera existe nota marginal a través de la cual hubiera accedido al Registro expediente alguno de protección de la legalidad urbanística por parcelación ilegal, como ocurría en el supuesto de la citada Resolución de 2 de marzo de 2012). Pero tal conclusión, analizado el supuesto de hecho que la presente resuelve, no puede compartirse. En efecto, según resulta de los Hechos antes expuestos, el negocio jurídico sobre el que recae la calificación recurrida no genera una división ideal del dominio que deba entenderse reveladora de un posible acto de parcelación sujeto a licencia previa. Por el contrario, y según pone de manifiesto el notario autorizante del título, dicho negocio jurídico supone la mera transmisión de la titularidad de una participación indivisa ya creada con anterioridad. No se da, por tanto, 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 derechos societarios–. Y como ya se ha dicho, en la escritura calificada no se crea objeto de derecho alguno, físico o ideal, sino que únicamente se transmite la titularidad de un objeto, –la participación indivisa–, existente con anterioridad.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 24 mayo de 2012.–El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.