

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8996 *Resolución de 12 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto don J. M. F. P. y doña L. G. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 26 de junio de 2019 ante el notario de Chiclana de la Frontera, don Manuel Gómez Ruiz, con el número 872 de protocolo, la entidad mercantil Token Bit Inversiones, SL, vendió a don J. M. F. P. una participación indivisa consistente en quinientos quince con cincuenta, de veintiséis mil setecientos cuarenta y nueve con noventa y tres avos –515,50/26.749,93– de la finca registral número 56.190 del municipio de Chiclana de la Frontera, de una superficie de 26.749,93 metros cuadrados.

La finca registral se describe como urbana, pedazo de tierra en el término municipal de Chiclana de la Frontera y formada por las parcelas 482, 483, 484, 485 y 486 del polígono 25 del Catastro. En la escritura se hacía constar que la referencia catastral de dicha finca era 11015A025010980001WP, y las partes manifestaban que la compraventa objeto de la escritura no suponía, en forma alguna, una parcelación urbanística, siendo su voluntad mantener indivisa la finca y sin asignación de uso individualizado de la misma. El día 27 de junio de 2019, el notario efectuó comunicación al Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera en cumplimiento de su deber de colaboración, según constaba en diligencia incorporada a la referida escritura.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente a la escritura otorgada en Chiclana de la Frontera, el día 26 de junio de 2019, ante el Notario don Manuel Gómez Ruiz, número 872 de protocolo.

Hechos:

Primero. Con fecha cuatro de enero del año dos mil veintidós, bajo el asiento 610 del tomo 218 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual la entidad mercantil Token Bit Inversiones, SL, vende a don J. M. F. P., una participación indivisa consistente en quinientos quince con cincuenta, de veintiséis mil setecientos cuarenta y nueve con noventa y tres avos –515,50/26.749,93– de la finca registral número 56190 del municipio de Chiclana de la Frontera, al sitio de (...) de superficie 26.749,93 m².

Segundo. Examinado el contenido de los libros registrales se ha observado que la indicada finca registral 56.190 se está transmitiendo en diversas participaciones indivisas

tomando como denominador la superficie de la finca. Asimismo, tanto de la consulta catastral como de las Bases Gráficas Registrales existentes en este Registro resulta que sobre la finca en cuestión se encuentra dentro de la misma varias parcelas valladas, además, en algunas de ellas existen edificaciones como casas, piscinas, etc. Ello es indicativo de que realmente existen claros indicios de que se están transmitiendo parcelas, y, por lo tanto se está procediendo a la parcelación mediante la transmisión de cuotas indivisas.

Tercero. A la vista de esta situación registral, 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 defecto que impide la inscripción solicitada:

"No se ha acreditado la obtención de licencia municipal de parcelación, que se entiende necesaria por implicar o poder implicar el negocio realizado -venta de participaciones indivisas- un acto de parcelación urbanística."

Fundamentos de Derecho:

I. Como ha venido reiteradamente manteniendo la Dirección General de los Registros y Notariado (por todas, Resolución 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, 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.

II. La legislación autonómica aplicable en materia de parcelación urbanística viene contenida en el artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Dicho artículo en su apartado 4 establece el principio general 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.", 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 o 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."

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en la disposición transitoria séptima, en su punto 2.º dice: "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".

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, 2 de enero y 15 de abril de 2013).

En el presente caso, siguiendo la postura de la Dirección General y aunque no existe en la venta de participación indivisa asignación concreta de uso de la finca, si se encuentra dentro de dicha finca varias parcelas valladas, además, en algunas de ellas existen edificaciones como casas, piscinas, etc. Por ello se entiende que existen indicios de parcelación urbanística una vez comprobado en el certificado catastral, que se corresponde la superficie de la parcela y la cuota transmitida. Ello nos lleva a entender necesaria la presentación de la licencia municipal de parcelación.

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 defecto subsanable apuntado en el hecho tercero.

Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Manuel Álvarez Moreno registrador/a de Registro Propiedad de Chiclana de la Frontera 2 a día veinticuatro de enero del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. F. P. y doña L. G. S. interpusieron recurso el día 14 de febrero de 2022 mediante escrito con los siguientes argumentos:

«Exponen:

i) Que ha recibido el día 04 de febrero de 2022, calificación negativa de la escritura 872 el Registro número dos de Chiclana de la Frontera en base al artículo 78 del RD 1093/1997 de 4 de julio.

ii) Que no estando de acuerdo con la calificación recibida, presenta recurso contra la misma en base a los siguientes fundamentos de Derecho:

1. El artículo 79 del RD 1093/1997, de 4 de julio, ordena. "Los registradores de la propiedad, cuando a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada que se refiere el número anterior y no se aportase la licencia pública 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 y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a los establecido en este artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen el, asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión".

Sin embargo, según se desprende de la calificación recibida el Registro no ha realizado dicha comunicación, por lo que deberá revocarse la calificación negativa recibida, pues no se ha realizado la comunicación requerida por el artículo 79, al Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.

Es por todo ello que solicita

iii) Tengan por presentado este escrito así como los documentos que se acompañan y procedan en el plazo legal previsto a revocar la calificación recibida.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 52, 66, 68, 172 y 183.3 y la disposición adicional decimoquinta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; los artículos 20 y 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; 16 y 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; 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 y 14 de abril, 22 de julio, 15 de septiembre y 16 de noviembre de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una escritura de compraventa por la que una entidad mercantil vende una participación indivisa consistente en quinientos quince con cincuenta, de veintiséis mil setecientos cuarenta y nueve con noventa y tres avos –515,50/26.749,93– de una finca registral urbana del municipio de Chiclana de la Frontera que, a su vez, tiene una superficie de 26.749,93 metros cuadrados.

Las partes manifiestan que la compraventa objeto de la escritura no supone, en forma alguna, una parcelación urbanística, siendo su voluntad mantener indivisa la finca y sin asignación de uso individualizado de la misma.

El registrador expone en su nota de calificación que examinado el contenido de los libros registrales se ha observado que la indicada finca registral 56.190 se está transmitiendo en diversas participaciones indivisas tomando como denominador la superficie de la finca, pues se corresponde la superficie de la parcela y la cuota transmitida. Asimismo, tanto de la consulta catastral como de las Bases Gráficas Registrales existentes en este Registro resulta que sobre la finca en cuestión se encuentra dentro de la misma varias parcelas valladas, además, en algunas de ellas existen edificaciones como casas, piscinas, etc. Ello es indicativo de que realmente existen claros indicios de que se están transmitiendo parcelas, y, por lo tanto, se está procediendo a la parcelación mediante la transmisión de cuotas indivisas, por lo que considera exigible la obtención de licencia municipal de parcelación, que se entiende necesaria por implicar o poder implicar el negocio realizado –venta de participaciones indivisas– un acto de parcelación urbanística.

Los recurrentes defienden que debe revocarse la calificación negativa, pues no se ha realizado la comunicación requerida por el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 al Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.

2. La reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía entró en vigor el día 23 de diciembre de 2021, es decir, con posterioridad a la fecha de la escritura pública (26 de junio de 2019), pero antes de la presentación de ésta en el Registro (4 de enero del año 2022).

Ello supone que, dado el carácter adjetivo o procedimental de las normas de naturaleza registral, deban entenderse aplicables las vigentes al tiempo de la calificación del registrador, con independencia del eventual régimen transitorio aplicable desde el punto de vista sustantivo.

Es decir, la escritura desde el punto de vista urbanístico sustantivo debe estar sometida al régimen de la ley aplicable al tiempo de su otorgamiento, sin embargo, desde el punto de vista de las normas de naturaleza registral serán las vigentes al tiempo de la calificación las temporalmente aplicables.

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

«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.»

La ley mantiene la norma prohibitiva de toda parcelación urbanística en suelo rústico, estableciendo, de modo idéntico al texto anterior, 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, 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, el apartado quinto señala ahora que la asignación de cuotas en proindiviso 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 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 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.

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, nos remitimos a los fundamentos de la Resolución de 22 de julio de 2021 también relativa al municipio de Chiclana de la Frontera.

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 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; más, 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 proindiviso 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, surge 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 aquélla; 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.

4. En el caso del presente expediente, el registrador fundamenta adecuadamente en su nota la concurrencia de indicios de parcelación urbanística, en particular, las sucesivas transmisiones de cuota indivisa tomando como denominador la superficie de la finca, pues se corresponde la superficie de la parcela y la cuota transmitida; asimismo, tanto de la consulta catastral como de las Bases Gráficas Registrales resulta que sobre la finca en cuestión se encuentra dentro de la misma varias parcelas valladas, además, en algunas de ellas existen edificaciones como casas, piscinas, etc.

Por lo que considera que se está procediendo a la parcelación mediante la transmisión de cuotas indivisas, y entiende exigible la obtención de licencia municipal de parcelación, que entiende necesaria por implicar o poder implicar el negocio realizado - venta de participaciones indivisas- un acto de parcelación urbanística.

En el presente expediente la finca se encuentra descrita registralmente como urbana y en Catastro como urbana y uso principal residencial. De la consulta telemática efectuada al Sistema de Información Urbana del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana resulta que el suelo tiene la clasificación de urbano no consolidado.

El registrador, si bien no alude a la condición urbana de la finca, sí justifica adecuadamente la concurrencia de indicios de posible parcelación (sucesivas ventas de cuota indivisa tomando la superficie como módulo, la existencia de construcciones en la finca y parcelas valladas), por lo que pueden considerarse actos reveladores de una posible parcelación urbanística al poder existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

Por lo que debe confirmarse el defecto mantenido por el registrador de exigencia de licencia de parcelación o «acto que integre el control previo municipal», como señala la nueva redacción legal, por concurrir un supuesto previsto por como acto equiparado a la parcelación, correspondiendo al Ayuntamiento la calificación definitiva del acto como efectiva parcelación y su autorización, en su caso, conforme a la ordenación urbanística aplicable.

Las alegaciones de los recurrentes respecto a la ausencia de parcelación urbanística deben plantearse ante el órgano municipal competente y con las debidas garantías procedimentales desde el punto de vista administrativo, no siendo el procedimiento registral el cauce adecuado para su conocimiento, pues la calificación del registrador se encuentra objetivamente limitada -artículo 18 de la Ley Hipotecaria- y, en este caso, se ha basado en la exigencia de un requisito impuesto por la norma autonómica ante la concurrencia de determinados elementos objetivos.

En consecuencia, 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, 12 de mayo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.