

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4772 *Resolución de 8 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Córdoba n.º 5, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don F. J. A. M., en su propio nombre y en representación otras personas componentes de su familia, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Córdoba número 5, doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 13 de mayo de 2021 por el notario de Córdoba, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, con el número 1.140 de protocolo, se solicitaba la constancia registral de una compra proindiviso de finca rústica. En la mencionada escritura, la mercantil titular registral de la finca número 6.687 de Villaviciosa de Córdoba, la vendió por cuotas indivisas a diferentes compradores. En concreto, un 50 % al matrimonio formado por doña L. A. A. y don M. A. G con carácter ganancial., un 30 % a doña L. A. C. y don F. J. A. M. con carácter ganancial, un 10 % a doña E. V. A. A. y otro 10 % a don F. J. A. A., estos dos últimos con carácter privativo. Dicha finca se describía en Registro como rústica, parcela de secano, de labradío encinas, con una extensión superficial de 4 hectáreas, 53 áreas y 45 centiáreas, con una construcción declarada definida como casa de una sola planta.

Se acompañaba decreto, de fecha 22 de octubre de 2021, del Ayuntamiento de Villaviciosa de Córdoba por la que denegaba la innecesariedad de licencia por implicar una parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho

Primero. Que con el número 1620 del Diario 81 se ha presentado una escritura autorizada por el Notario de Córdoba, Don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, n.º 1140/2021 de protocolo, en la que se solicita la constancia registral de una compra proindiviso de finca rústica, junto con Decreto de 22 de octubre de 2021 del Ayuntamiento de Villaviciosa de Córdoba.

Segundo. Que en el día de la fecha, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha calificado el precedente documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, apreciando la existencia de defectos que impiden la inscripción del título en su totalidad, con arreglo a los siguientes

Fundamentos jurídicos

Primero. Que el artículo 18 de la Ley hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los

otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro.

Segundo. Que el artículo 66 de la LOUA establece: "1. Se considera parcelación urbanística: b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, 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. 2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, 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. 3. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento. 4. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística salvo que esté contenido en un proyecto de reparcelación aprobado. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente." Que, según el Decreto de 22 de octubre de 2021 del Ayuntamiento de Villaviciosa de Córdoba, la transmisión por cuotas de la finca registral 6687 implica una parcelación urbanística en suelo no urbanizable, razón por la que se deniega la innecesariedad de licencia de parcelación. Que, por tanto, no podrá inscribirse la compra sin aportar la correspondiente licencia urbanística prevista en el punto 4 del artículo 66.

Parte dispositiva

Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo:

Primero. Calificar el título presentado, suspendiendo su despacho, hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos.

Segundo. Notificar esta calificación negativa, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, conforme a los artículos 322 de la Ley hipotecaria y 40 a 43 de la Ley 39/2.015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.

Tercero. prorrogar la vigencia del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte al interesado, presentante o Autoridad, en caso de suspensión del asiento, su derecho de solicitar anotación preventiva por defectos subsanables, conforme señalan los artículos 42.9, 66 y 323 de la Ley hipotecaria, durante la vigencia del asiento de presentación y su prórroga.

La presente calificación podrá (...)

Córdoba, a dieciséis de noviembre del año dos mil veintiuno. La Registradora (firma)
Fdo: María de la Paloma Muñoz García-Liñán.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. A. M. en su propio nombre y en representación otras personas componentes de su familia, interpuso recurso el día 17 de diciembre de 2021 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Primero: Que el 28 de julio de 2021 el Registro de la Propiedad número 5 de Córdoba, emitió nota de calificación registral negativa, indicando que en el suelo no urbanizable se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de usos o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del terreno, y en tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta ley para las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, es decir, licencia municipal de parcelación o la declaración de innecesariedad (66.1 párrafo 2 y 3 de la Ley Ordenadora Urbanística de Andalucía).

Segundo: Que, pese a que en la escritura de compraventa sólo existen cuotas de participación, es decir, no se ha realizado distribución del uso individualizado de una parte del terreno, entendemos que no procede requerirnos para que aportemos licencia municipal de parcelación o declaración de innecesariedad. Pese a lo cual procedimos a solicitarla al Ayuntamiento de Villaviciosa, por entender que –por los mismos argumentos– nos sería facilitada. No fue así, lo que nos notificaron mediante decreto de 22 de octubre de 2021. Decreto que se encuentra recurrido en reposición, y que aún no ha sido resuelto (...)

1. No existe ningún fraccionamiento, ni se ha asignado en las escrituras de compraventa un uso individualizado de una parte del terreno a cada uno de los compradores, requisito señalado por la propia nota de calificación registral y exigido por el artículo 66 de la Ley de ordenación Urbanística de Andalucía:

1.b) Se considera parcelación urbanística: En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, 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.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, 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 (...)

2. Los propietarios son familia (padres e hijos) (...), han aportado dinero entre todos, de ahí las cuotas, para poder comprar. En cualquier caso, siendo padres e hijos, siempre serán propietarios por herencia.

3. No tienen interés de parcelarlo, pues la idea es disfrutarlo juntos, en familia. La parcela cuenta ya con una vivienda de 200 metros y un almacén de 75 metros, que les permite reunirse y convivir en familia durante los periodos vacacionales.

4. No tienen intención de parcelarlo, prueba de ello es que no han solicitado licencia municipal de parcelación, sino la declaración de innecesariedad, que ha sido denegada y que hemos combatido con recurso de reposición interpuesto (...)

5. En los alrededores de las parcelas compradas –número 59 y 112– no hay vivienda o parcelación alguna (...)

Tercera: En consecuencia, es evidente que no existen indicios de parcelación por lo que no procede aplicar lo dispuesto en la ley para las parcelaciones urbanísticas (licencia municipal de parcelación o declaración de innecesariedad)

Y en este mismo sentido existen varias resoluciones que en supuestos similares resuelven a favor del interesado:

– Resolución de 13 de marzo de 2019 de la Dirección General de los Registros y el Notariado. en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Gérgal, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

“...En el interior de dicha parcela existe construida una casa-cortijo de planta baja, que se compone de varias habitaciones con una superficie de ciento cuatro metros... En la escritura de compraventa no se incluye pacto alguno relativo a la asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble a cada uno de los compradores...” “...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...”

– Resolución de 14 de abril de 2021, de la Dirección general de Seguridad Jurídica y Fe Pública. en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad interina de Chichón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

“En el presente caso las únicas circunstancias indiciarias que se exponen en la nota de calificación se basan en la formalización de una compraventa del pleno dominio de una finca rústica por parte de su titular a diversos compradores que adquieren simultáneamente por cuotas desiguales. Basándonos en la doctrina mantenida en las Resoluciones citadas puede concluirse que en el presente supuesto deberían concurrir elementos indiciarios adicionales. debidamente justificados en la calificación para que puedan desvirtuarse los efectos de la legitimación registral y el principio general de libertad de tráfico por acreditar suficientemente que se trata de iniciar una parcelación de tipo urbanístico prohibida por la legislación aplicable que, por su naturaleza, presenta un marcado carácter fáctico o de hecho.”

– Resolución de 2 de enero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la Registradora de la propiedad de Málaga número 8, a la inscripción de una compraventa de finca rústica.

“En el presente caso, la registradora basa únicamente su calificación negativa en la simple existencia de una transmisión de una finca a dos hermanos por mitad y pro indiviso. No existe indicio alguno del que pueda extraerse la sospecha de una posible parcelación.” (...)

Cuarta: En definitiva, no existen indicios ni interés de parcelar. La mera venta de participaciones indivisas de una parcela no puede traer como consecuencia por sí sola la afirmación de que se pretenda la parcelación ilegal, ya que para ello es necesario:

– Bien que junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de construir finca independiente (conforme al artículo 66 de la LOUA y resoluciones de la Dirección general de los Registros y del Notariado). Y no se ha hecho en este caso (documento 3 aportado),

– 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; (conforme resoluciones indicadas) que como ha quedado acreditado, tampoco existe en este supuesto.

Por todo lo anteriormente expuesto solicito;

Que, teniendo por presentado este recurso, con sus documentos adjuntos, se proceda de conformidad con el contenido del mismo, a la calificación positiva e inscripción en el Registro de la propiedad de la escritura de compraventa autorizada por el notario de Córdoba Don Manuel Rodríguez-Poyo Segura número 1140/2021 de su protocolo.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente 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 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, 15 de septiembre y 16 de noviembre de 2021.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura de compraventa por la que el titular registral vende una finca rústica por cuotas indivisas a diferentes compradores sin estipular pacto alguno relativo a la asignación de uso de porciones concretas de la misma. Se acompaña decreto de 22 de octubre de 2021 del Ayuntamiento de Villaviciosa de Córdoba por la que deniega la declaración de innecesariedad de licencia por implicar una parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

La registradora suspende la inscripción porque el citado decreto considera que la transmisión por cuotas de la finca registral 6.687 implica una parcelación urbanística en suelo no urbanizable, razón por la que se deniega la declaración de innecesariedad de licencia de parcelación. Que, por tanto, no podrá inscribirse la compra sin aportar la correspondiente licencia urbanística prevista en la ley autonómica.

El recurrente opone, sin embargo, que:

– No existe ningún fraccionamiento, ni se ha asignado en las escrituras de compraventa un uso individualizado de una parte del terreno a cada uno de los compradores, requisito señalado por la propia nota de calificación registral y exigido por el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

– Los propietarios son familia (padres e hijos), han aportado dinero entre todos, de ahí las cuotas, para poder comprar. En cualquier caso, siendo padres e hijos, siempre serán propietarios por herencia.

– No tienen interés de parcelarlo, pues la idea es disfrutarlo juntos, en familia. La parcela cuenta ya con una vivienda de 200 metros y un almacén de 75 metros

cuadrados, que les permite reunirse y convivir en familia durante los periodos vacacionales.

– No tienen intención de parcelarlo, prueba de ello es que no han solicitado licencia municipal de parcelación, sino la declaración de innecesariedad, que ha sido denegada y que han combatido con recurso de reposición interpuesto.

– En los alrededores de las parcelas compradas –número 59 y 112– no hay vivienda o parcelación alguna.

2. Como señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de septiembre de 2021, «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, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo 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.

Así, 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, ya afirmó que «sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola la afirmación de que exista tal parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación».

Con expresa invocación de este precedente, la posterior Resolución de 2 de enero de 2013 llegó a la misma conclusión (no concurrencia del supuesto de hecho de la existencia de una parcelación urbanística a efectos registrales) en un supuesto consistente en la venta de una finca por mitad y pro indiviso a dos compradores (hermanos), sin que se hubiese puesto de manifiesto en la calificación la existencia adicional de indicio alguno del que pueda extraerse la sospecha de una posible parcelación.

En esta línea, en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 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, anterior 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–, al aludir, junto a la división o segregación de una finca, a los supuestos de «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».

Partiendo de tal normativa, 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 ido desarrollando una doctrina, asumiendo 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.

También ha señalado 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. 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.

En este sentido, 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».

3. En particular, en el marco de la legislación urbanística andaluza el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (vigente al tiempo de la calificación), establece lo siguiente: «1. Se considera parcelación urbanística: a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares. b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, 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. 2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, 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. 3. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento. 4. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística salvo que esté contenido en un proyecto de reparcelación aprobado. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. 5. Las licencias municipales sobre parcelaciones 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. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. 6. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior».

El artículo 68 de la ley, por su parte, añade: «Régimen de las parcelaciones urbanísticas. 1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y

urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución. 2. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 de esta ley. En caso de inexistencia de tales actos administrativos, las parcelaciones urbanísticas, al estar expresamente prohibidas, tendrán las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico aplicable».

En términos similares se pronuncia el artículo 91 de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que entró en vigor el 23 de diciembre de 2021.

4. Expuesto el régimen normativo aplicable, cabe recordar algunos de los casos resueltos recientemente por este Centro Directivo para supuestos similares y que en conjunto sientan una doctrina ya consolidada en la materia.

Por la Resolución de 12 de julio de 2016, respecto de la negativa del registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2 a inscribir una adjudicación hereditaria, se estimó el recurso dado que: «el registrador basa únicamente su calificación negativa en la transmisión de una cuota indivisa de finca no urbanizable que no consta previamente individualizada en el Registro, debiendo señalarse a este respecto que la transmisión se efectúa por título de herencia a los dos únicos herederos que se adjudican por mitad y pro indiviso como los restantes bienes hereditarios. De este solo hecho no cabe deducir indicio alguno del que pueda extraerse la sospecha de una posible parcelación. Tampoco cabe apreciar aquí los indicios que señala el registrador en su informe, relativos a la descripción catastral de la finca y a la existencia de una construcción, que data según el Catastro de 1984, dado que no se han puesto de manifiesto oportunamente en la nota de calificación. Todo ello sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios que los que están al alcance del registrador, pueda estimar la existencia o no de una parcelación ilegal».

En la Resolución de 6 de septiembre de 2017, también relativa a la venta de participación indivisa, en el marco de la legislación andaluza, se estimó el recurso por no suponer la inicial desmembración «ex novo» de la titularidad en un proindiviso, con o sin asignación de uso, u otro indicio de parcelación urbanística que puede ser calificado por el registrador como suficiente para justificar la aplicación del citado artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, sino que «se pretende transmitir una cuota indivisa ya inscrita en el Registro de la Propiedad, acto que debe considerarse, en principio, neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo 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, lo que deberá apreciarse por el órgano competente y en el cauce procedimental oportuno». En relación con esta concreta situación, la Resolución de 10 de septiembre de 2015, referido también a la Comunidad Autónoma de Andalucía, manifestó que «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 concurren otros elementos adicionales que revelen la posible existencia de parcelación ilegal». Hace referencia, además, al Preámbulo del Real Decreto 1093/1997: «(...) Por otra parte, se pretende, en todo caso, una regulación equilibrada, que tenga en cuenta, simultáneamente, la necesaria labor de policía administrativa en la represión del ilícito, de cualquier tipo que éste sea, y la seguridad del tráfico inmobiliario, que se refleja básicamente en la exactitud del Registro (...)». Y, aunque estima el recurso, puntualiza

que «el registrador, en el ejercicio de su función pública, comunique al Ayuntamiento la inscripción practicada, en el marco de su actuación colaboradora en materia de disciplina urbanística en orden a la necesaria colaboración entre Administraciones Públicas –cfr. artículo 141.1.c) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre–».

Por tanto, «en el caso de la mera transmisión de una finca a dos compradores por mitad y proindiviso (mediante una compraventa simultánea y no sucesiva), o 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 (relativas a la descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes, o cualesquiera otras que resulten pertinentes para tal valoración), y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable» (vid. Resoluciones de 13 de marzo, 24 de abril y 27 de septiembre de 2019).

5. En el caso particular de este expediente, se trata de una compraventa de una finca rústica a diferentes compradores que adquieren por cuotas indivisas desiguales sin establecer pacto alguno relativo a la asignación de uso de porciones concretas de la misma, sin embargo, existe un pronunciamiento expreso de la Administración competente por el que deniega la declaración de innecesariedad de licencia por implicar una parcelación urbanística en suelo no urbanizable que es determinante de la calificación negativa de la registradora y por ello debe ser confirmada.

En el presente caso es la propia Administración urbanística la que atendiendo a los medios de que dispone aprecia la existencia de una parcelación urbanística sin que la configuración civil del negocio de compraventa, sin estipulación de asignación de uso, o la propia intención manifestada de las partes pueda ser obstativa a tal calificación como expresamente prevé la legislación aplicable –cfr. artículo 66.2 de la Ley 7/2002–.

La vigente Ley 7/2021, en el apartado quinto del artículo 91 se pronuncia en términos similares, estableciendo ahora, sin embargo, la siguiente salvedad: «5. 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», lo que resulta congruente con la doctrina expuesta de este Centro Directivo relativa a que no todos los supuestos de mera transmisión de cuota indivisa deben justificar la intervención de la Administración.

Ello sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada.

Y sin que por otra parte el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución administrativa (cfr. Resolución de 9 de mayo de 2018).

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

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, 8 de marzo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.