

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1290 *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 n.º 8, a la inscripción de una compraventa de una finca rústica.*

En el recurso interpuesto por don Miguel S. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Málaga número 8, doña Almudena Souvirón de la Macorra, a la inscripción de una compraventa de una finca rústica.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura autorizada por la notaria de Málaga, doña Pilar Fraile Guzmán, por la que los cónyuges don M. S. M. y doña V. R. C. venden a los hermanos don Miguel y don Francisco S. C., que compran por mitades indivisas, una finca rústica situada en el término municipal de Málaga.

II

La registradora suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número ocho de Málaga. Calificado el precedente documento, escritura de compraventa autorizada por el Notario de Málaga, Doña Pilar Fraile Guzmán, número mil seiscientos ochenta y nueve de su protocolo, de fecha ocho de Junio de dos mil doce, que se presentó a las nueve horas y veintitrés minutos del día diecinueve de Junio de dos mil doce, según el asiento 1227, del tomo 77 del Diario de Operaciones de este Registro, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha suspendido la inscripción que se solicita en cuanto a la finca que el mismo comprende, por el defecto, en principio subsanable, siguiente: Hechos: En la escritura ahora calificada, los esposos don M. S. M. y doña V. R. C., venden la registral 67068 del archivo común moderno una finca rustica situada en el pago de Laza con una extensión superficial de dos hectáreas sesenta áreas, a don Miguel S. C. y don Francisco S. C., solteros, que la compran por mitades indivisas en precio de siete mil ochocientos cuarenta euros.– Fundamentos de Derecho: Al tratarse de venta de un finca rústica por mitades indivisas, lo cual puede considerarse como acto revelador de una parcelación Urbanística, es necesario la aportación de la oportuna licencia de segregación urbanística, o en su caso de declaración municipal de su innecesariedad, de conformidad con el artículo 66 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía modificado por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, el cual dice: «Artículo 66. Parcelación urbanística. 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 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.— 5. 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. 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. 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 o declaración de innecesariedad 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.» - Siendo dicho defecto subsanable, no se toma anotación de suspensión de la inscripción, por no haberse solicitado.—Contra esta calificación (...) Málaga, a seis de Julio de dos mil doce.—El Registrador. Fdo: Almudena Souviron de la Macorra.»

Vuelta a presentar la misma escritura sin el documento exigido, la registradora reitera la nota anterior, extendiendo la siguiente: «Registro de la Propiedad número ocho de Málaga.—Devuelta el día treinta de agosto del año dos mil doce la precedente primera copia de la escritura de compra— venta otorgada en Málaga el día ocho de Junio del año dos mil doce ante el Notario de dicha Capital y del Ilustre Colegio Notarial de Andalucía número seiscientos ochenta y nueve de su protocolo que había causado el asiento de presentación número mil doscientos veintisiete del tomo setenta y siete del Diario de Operaciones y, hecha constar su devolución por nota al margen del citado asiento, sin aportar la licencia de segregación urbanística ó en su caso de declaración municipal de innecesariedad prevista en el artículo sesenta y seis de la Ley 7/2002, de diecisiete de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía modificado por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda protegida y el suelo, documento totalmente necesario exigido para la inscripción de la citada escritura en la anterior calificación de fecha seis de Julio del año dos mil doce.—En virtud de lo expuesto, el Registrador de la Propiedad que suscribe, mantiene dicha nota de calificación de fecha seis de Julio del año dos mil doce por no haberse subsanado el único defecto señalado en la misma de no aportar el documento citado anteriormente como necesario para la inscripción.—No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado.—Se realiza comunicación al Notario autorizante de la escritura y al presentante de la misma, no habiendo lugar a nueva prórroga del asiento de presentación, al no haberse subsanado el defecto en los términos señalados en la reseñada nota de calificación, todo ello de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.—Málaga a once de septiembre del año dos mil doce.—El registrador.—Fdo.: Almudena Souviron de la Macorra.—Registrador de la Propiedad del Registro número ocho de los de Málaga.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma correspondió al registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3, don José Antonio Ruiz-Rico Díez, que extendió la siguiente: «Hechos y fundamentos de Derecho: 1.º Que con fecha 14 de Septiembre del presente se recibe en este Registro de la Propiedad expediente 2012/516 de designación

de Registrador sustituto de conformidad con el art. 5.2 del R.D. 1039/2003, en relación a calificación de fecha 11 de septiembre de 2012 del Registro de la Propiedad n.º 8 de Málaga, asiento de presentación 1227/77 a instancia de Miguel S. C. 2.º Que con fecha 18-9-2012 se presenta en este Registro por don Miguel S. C. la documentación original del mencionado asiento de presentación 1227/77 del Registro de N.º 8 de Málaga, consistente en; Escritura publica otorgada el 8/6/2012 ante Da Pilar Fraile Guzmán, acompañada de nota de calificación del mencionado Registro, que causó entrada En este Registro de Vélez Málaga n.º 3 con N.º 4905/2012. 3.º Que por este Registro se requiere telemáticamente el traslado del historial de la finca registral n.º 67.068 de Málaga, así como los datos del asiento de presentación 1227/77 del mismo Registro. De la documentación aportada se aprecia que la notificación de la calificación se hace con fecha 13 de Septiembre, estando por tanto esta calificación sustitutoria interpuesta dentro del plazo legal del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Por lo expuesto, el Registrador que suscribe es competente para la calificación sustitutoria solicitada, de conformidad con lo establecido en el R.D. 1039/2003, habiéndose cumplido en este expediente los requisitos de plazo y forma requeridos por el mismo y sin que exista causa de incompatibilidad del art. 102 del Reglamento Hipotecario. 4.º En el presente caso, se trata de dilucidar si la enajenación de una finca rústica a dos compradores en pro indiviso ubicada en suelo no urbanizable, 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 objeto de transmisión. Es de apreciar que en la nota de calificación suspensiva, tanto la mencionada de 11 de septiembre de 2012 como la anterior de 6 de julio del mismo año del Registradora de forma escueta y aséptica, sin más argumentación, alega la aplicación del artículo 66.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. A este respecto hemos de especificar que como consecuencia de lo fallado por el Tribunal Constitucional en su sentencia de 20-3-97, corresponde a las Comunidades Autónomas la determinación, con carácter sustantivo, aquellos actos que precisen de la obtención de la correspondiente licencia, mientras que a la legislación estatal corresponde, con carácter adjetivo, la concreción de en qué casos es precisa la aportación de dicha licencia para poder inscribir el acto otorgado. 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. Siguiendo este esquema regulativo, se ha de destacar como precepto relevante y sustantivo para la cuestión, el mencionado art. 66.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, que incluye como acto revelador de una posible parcelación urbanística la asignación de cuotas indivisas de un terreno, sin que, la no asignación del uso de un trozo determinado de terreno sea suficiente para excluir la posible creación de nuevos asentamientos de población, y por tanto la calificación del acto como parcelación urbanística y en consecuencia susceptible de licencia municipal o declaración municipal de su innecesariedad. Por otra parte, la interpretación de la Dirección General de los Registros y del Notariado de la normativa adjetiva establecida por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que complementa al Reglamento Hipotecario recogida por numerosas resoluciones como las de 10 de octubre de 2005, 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010 y 2 de marzo de 2012, va señalando la vía de que para apreciar la existencia de indicios de parcelación urbanística en las enajenaciones de cuotas indivisas, resulta imprescindible la existencia de determinados datos jurídicos o fácticos que así lo revelen y se pongan de manifiesto dentro de la labor calificadora del Registrador. Así sucede, por ejemplo, cuando consta registralmente la incoación de un expediente de disciplina urbanística sobre la finca en cuestión, o la venta sucesiva de varias participaciones indivisas junto a la declaración de obras nuevas sobre el mismo inmueble, o cuando en la complementa al Reglamento Hipotecario recogida por numerosas resoluciones como las

de 10 de octubre de 2005, 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010 y 2 de marzo de 2012, va señalando la vía de que para apreciar la existencia de indicios de parcelación urbanística en las enajenaciones de cuotas indivisas, resulta imprescindible la existencia de determinados datos jurídicos o fácticos que así lo revelen y se pongan de manifiesto dentro de la labor calificadora del Registrador. Así sucede, por ejemplo, cuando consta registralmente la incoación de un expediente de disciplina urbanística sobre la finca en cuestión, o la venta sucesiva de varias participaciones indivisas junto a la declaración de obras nuevas sobre el mismo inmueble, o cuando en la misma escritura se contiene la declaración de que la cuota indivisa conlleva el uso exclusivo de una parte concreta de la finca por el adquirente; esto último en el bien entendido que la mera ausencia de asignación formal y expresa de dicho uso no implica la inexistencia de parcelación ilegal, sino que habrá de estar a las circunstancias fácticas existentes con independencia de lo declarado en el título inscribible, de acuerdo con el tenor literal del artículo 66.2 LOUA. La culminación de toda esta doctrina viene recogida en la reciente resolución de 24/5/2012 en la que junto a lo exigido en el párrafo anterior en cuanto a que el «Registrador debe expresar en su calificación, que indicio ha apreciado para presumir la existencia de parcelación ilegal o uso compartido, debe además existir la creación de un nuevo objeto de derecho, ya sea físico o jurídico, así establece la mencionada resolución que...» «el artículo 66.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía,... 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...» De lo expuesto se deduce que en el presente caso tenemos que la transmisión realizada encaja perfectamente en el tipo regulado sustantivamente en el artículo 66.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que por otra parte y en cuanto al derecho adjetivo aplicable (Rea Decreto 1093/1997, de 4 de julio) y la interpretación que del mismo realiza el Centro Directivo solo se echa en falta algún tipo de pronunciamiento por la Registradora sobre la existencia de indicios presuntivos de parcelación ilegal pero en cambio si se encuentra el otro requisito que establece, cual es la creación de un nuevo objeto de derecho, una cuota o participación en proindiviso que ante de la venta no existía. Por todo lo expuesto, el Registrador que suscribe mantiene la calificación del Registro de la Propiedad N° 8 de Málaga en el asiento de presentación 1227/77 en cuanto a los defectos que por la documentación aportada se puede calificar. Contra esta calificación pueden interponerse los recursos que constan al pie de la nota de calificación recurrida.—Vélez-Málaga a 21 de Septiembre de 2012 El registrador Fdo. José Antonio Ruiz Rico Díez».

IV

El recurrente impugna la calificación interponiendo el presente recurso: I.—Mediante escritura otorgada ante la notaria de Málaga, doña Pilar Fraile Guzmán, el día 8 de junio de 2012, número 1.689 de su protocolo, don Miguel y su hermano, don Francisco S. C., adquirieron por mitades indivisas una finca rústica, finca registral número 67.068 del Registro de la Propiedad de Málaga número 8; II.—Presentada copia autorizada de la mencionada escritura en el Registro de la Propiedad de Málaga número 8, fue denegada la inscripción en dicho Registro. Solicitada la calificación sustitutoria, resultó por turno asignada al Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3, denegando, igualmente, dicho Registro la inscripción del referido instrumento; III.—El recurrente, en virtud de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo y 24 de mayo de 2012, está en desacuerdo con las calificaciones practicadas por los referidos Registros de la Propiedad; y, IV.—En virtud de lo anterior, solicita sean revisadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado las calificaciones practicadas por los

aludidos Registros a fin de que, de acuerdo con las aludidas Resoluciones, sea inscrito su título.

V

La registradora se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe, con fecha 15 de octubre de 2012. En dicho informe alega estar el recurso presentado fuera de plazo, por entender que el plazo para recurrir debe contarse desde la primera calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 326 de la Ley Hipotecaria; 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 la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 2 de diciembre de 2004, 7, 8, 18, 21 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 y 24 de mayo de 2012.

1. Alega la registradora que el recurso es extemporáneo por haberse presentado fuera de plazo, pues estima que el plazo debe empezar a correr desde la primera calificación. Tal alegación no puede ser atendida pues, como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos») no es cierto que la legislación actualmente vigente haya cambiado la naturaleza del recurso gubernativo y, en consecuencia, sigue siendo aplicable la doctrina de este Centro Directivo y entenderse que con cada calificación se abre un nuevo plazo para recurrir.

2. En cuanto al tema de fondo, consistente en si la venta de una finca por mitad y pro indiviso a dos hermanos requiere licencia municipal, o declaración de su innecesariedad, 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» de la presente.

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 las 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, 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, En este caso no existe indicio alguno del que pueda extraerse la sospecha de una posible parcelación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 2 de enero de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.