

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21885 *Resolución de 6 de septiembre de 2023, 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 Algete, por la que se rechaza la inscripción de la venta de una participación indivisa de una finca sin licencia de parcelación o declaración de innecesaridad y sin que se cumpla con los requisitos de la legislación de unidades mínimas de cultivo.*

En el recurso interpuesto por don Fernando González Garrido, notario de Algete, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Algete, don Ernesto Calmarza Cuencas, por la que se rechaza la inscripción de la venta de una participación indivisa de una finca sin licencia de parcelación o declaración de innecesaridad y sin que se cumpla con los requisitos de la legislación de unidades mínimas de cultivo.

Hechos

I

En virtud de escritura de compraventa autorizada el día 19 de mayo de 2023 por el notario de Algete, don Fernando González Garrido, con el número 872 de protocolo, se transmitía una participación indivisa de un 20 % de una finca rústica que se delimitaba con su propia referencia catastral.

II

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

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por A. A., R. que corresponde a la escritura de compraventa otorgada el día 19/05/2023, ante el Notario de Algete, Fernando González Garrido, número 872/2023 de su protocolo, ha resuelto no practicar los asientos solicitados con base en los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

I. Hechos.

Presentada a las 13:54:39 horas, del día diecinueve de mayo del año dos mil veintitrés, con el número de entrada 1506/2023 y número de asiento 586/47.

II. Fundamentos de Derecho.

1. Se presenta, con los datos de entrada arriba indicados, escritura de compraventa por la que se transmite una participación indivisa de 20 % de una finca rústica sita en el término de Fuente el Saz de Jarama, en el paraje (...) con una superficie de 1 ha. 36a.

En la escritura se hace constar que la participación indivisa transmitida tiene asignada en Catastro la referencia catastral 350050500VK59E0001LZ. Y se incorpora a la escritura, formando parte de la misma, certificación catastral descriptiva y gráfica de esta parcela de donde resulta que se trata de una porción de terreno perfectamente delimitada con una superficie gráfica de 985 metros cuadrados. Reiterándose en la estipulación primera que los vendedores venden y transmiten el pleno dominio de la

participación de la finca descrita que en el catastro es la parcela catastral 350050500VK59E0001LZ identificada en la certificación catastral unida.

De donde resulta que el objeto del contrato, sobre el cual los otorgantes prestan su consentimiento, no es una participación indivisa de una finca rústica sino una finca independiente con su concreta superficie y linderos, lo que supone una verdadera parcelación de sujeta a autorización administrativa, respetando la legislación sectorial aplicable.

2. El artículo 26.2 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, y que tiene el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.4.^a, 8.^a y 14.^a, dispone que:

“2. 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.”

Esta remisión a la legislación urbanística aplicable nos conduce al artículo 143 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece que:

“Actos de parcelación.

1. Tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas.

2. Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza, o del que resulte o derive ésta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los Notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.”

Y continúa diciendo el artículo 144:

“Actos de parcelación rústica.

1. Tienen la consideración legal de actos de parcelación rústica, todos aquellos que se produzcan en suelo no urbanizable de protección o suelo urbanizable no sectorizado en que no se haya aprobado definitivamente el Plan de Sectorización.

2. Las fincas resultantes de los actos de parcelación rústica habrán de cumplir las dimensiones y características mínimas fijadas en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

3. En suelo no urbanizable de protección y en suelo urbanizable no sectorizado quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

4. La licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable, de la Consejería competente en materia de agricultura.”

De lo expuesto resulta que la transmisión documentada supone un acto de parcelación que infringe la legislación de unidades mínimas de cultivo y que, en todo

caso, requiere la preceptiva licencia urbanística según la legislación sustantiva del Suelo, tanto estatal como autonómica.

Por lo expuesto, y por considerarlo un defecto insubsanable acuerdo denegar la inscripción solicitada.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ernesto Calmarza Cuencas registrador/a de Registro Propiedad de Algete a día quince de junio del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Fernando González Garrido, notario de Algete, interpuso recurso el día 4 de julio de 2023 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«El 19 de mayo de 2023 se ha otorgado una escritura de compraventa otorgada por la que don M. L. G. y doña M. C. G. P. que son titulares y propietarios en pleno dominio, con carácter ganancial de la siguiente participación indivisa de finca Rústica sita en Fuente el Saz de Jarama (Madrid): veinte enteros por ciento (20 %) de la tierra, en Fuente el Saz de Jarama al sitio (...) que está inscrita en el Registro de la Propiedad de Algete.–Tomo 1195, Libro 46, Folio 194, Finca 1.413, Idufir 28074000101223 la venden a una sola persona doña A. A. L.

Siendo legalmente obligatorio en toda escritura acreditar la situación catastral de las fincas mediante la constatación de su referencia catastral, simplemente en cumplimiento de esta obligación legal se hizo constar la realidad catastral haciendo constar lo que consta en catastro.

Literalmente consta de la forma siguiente:

1) Datos Catastrales.–Yo el Notario doy fe, bajo mi responsabilidad de que obtenido (por los procedimientos telemáticos seguros habilitados y de conformidad con el artículo 6.6 de la Resolución de 28 de abril de 2003 de la Dirección General del Catastro) la certificación catastral acreditativa de la referencia catastral que tiene asignada la participación indivisa transmitida que es 350050500VK59E0001LZ, solicitada a efectos del presente otorgamiento que a solicitud y consentimiento de los otorgantes dejo unida a esta matriz. Habiéndose cumplido la obligación de aportar la referencia catastral, les saber que no será preciso hacer la correspondiente declaración de alteración catastral ante el Catastro.

En virtud del cumplimiento de esta obligación Yo el Notario he vuelto a descargar la certificación catastral con la misma referencia (...) ya aparece a nombre de la vendedora, y por supuesto la realidad de la finca no ha tenido modificación alguna.

En la escritura se adjunta la nota simple informativa en la que la parte vendedora figura como titular en pleno dominio de la participación sin ninguna limitación a sus facultades dispositivas.

Calificada la escritura el Registrador entiende que se ha efectuado una parcelación y califica el defecto como insubsanable.

Cita la legislación vigente que impide las parcelaciones en suelo rústico, pero no lo hace de norma alguna que prohíba la presente transmisión de una totalidad de una participación.

No tiene en cuenta el Sr. Registrador que el artículo 348 del Código Civil

“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.”

El artículo 1 de la Ley Hipotecaria que establece que los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia

de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

Es evidente y no se puede negar a la vista de la certificación catastral unida y de las otras participaciones que previamente a la transmisión se había efectuado una parcelación, dado que, a las participaciones indivisas de la finca, en el catastro tienen asignas a cada una referencia catastral.

Todo esto es previo a la compraventa instrumentada que por si no fracciona la finca. Es más, la severa calificación dice que es insubsanable, no tiene en cuenta que en la certificación catastral figura como fecha de la construcción 1979, año en el que era legal proceder a la división de fincas libremente sin licencia, situación que cambió en la Comunidad de Madrid en 1984.

La escritura en cuanto al objeto se limita a constar una realidad extraregstral consistente en que la participación transmitida tiene asignada una referencia catastral, por lo que entiende el Registrador que se ha fraccionado y parcelado la finca, es decir que hace una interpretación extensiva de una prohibición legal de parcelar sin licencia, y la convierte y extiende a una prohibición de disponer de cuotas indivisas de una parcelación ya efectuada, sin que exista una norma en la Comunidad de Madrid que lo establezca.

La legislación que cita en ningún momento prohíbe el acto escriturado.

Bien es cierto que ya es doctrina reiterada de nuestra Dirección General que la el [sic] fraccionamiento y parcelación de fincas rústicas mediante transmisión de participaciones a diversos propietarios no es legal ni inscribible (así por ejemplo la Resolución de 8 de marzo de 2022; de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública). Pero esta doctrina se refiere a que bajo el subterfugio de transmitir participaciones indivisas se divide materialmente la finca, de tal forma que entre el antes y después de la venta el objeto se ha modificado fraccionando el terreno en diversas parcelas, aunque ello no conste en el título.

La transmisión de participaciones indivisas es cierto que puede encubrir parcelaciones ilegales, cuando el titular de la totalidad de una finca transmite una o varias participaciones, o bien cuando el titular de una participación a su vez la fracciona y transmite un porcentaje de la misma.

Este supuesto es distinto, es el mero cambio de titularidad de una participación indivisa de finca rústica.

Cabe aquí aplicar la doctrina de la Resolución de la DGRG 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 el mismo sentido la Resolución de 22 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que establece al final que “Es decir, la mera venta del pleno dominio de una finca a diversos compradores en proindiviso no es presupuesto suficiente para requerir una intervención administrativa no prevista por la legislación aplicable, siendo necesario justificar motivadamente en la nota de calificación los elementos adicionales concurrentes, no basados en dudas o sospechas, que fundamenten la exigencia de intervención administrativa”

La parte compradora confiada en el contenido de los Libros Registrales y dado que no figura ninguna prohibición de disponer, ni existe esta por Ley, ha adquirido la

participación indivisa sin alterar la proporción de la titularidad por lo que la situación física y urbanística de la finca no se ha alterado de forma alguna por la transmisión.

Es decir que solo ha cambiado la titularidad de la participación sin ninguna simulación que conlleve un acto de división, segregación o parcelación.

La transmisión de la participación no ha alterado la configuración y situación urbanística de la finca en su conjunto que permanece inalterada, es mas según la fecha de la construcción la configuración actual data de 1979.

Por lo tanto, que razón hay, si no se altera de forma alguna la finca, que el titular registral no pueda transmitirla.

El Registrador concluye e interpreta que se ha efectuado una parcelación que infringe la ley sobre unidades de cultivo.

El indicar la referencia catastral que tiene la participación vendida no supone la parcelación de la finca, que continua como estaba antes del otorgamiento.

No se puede negar a la vista de la certificación catastral que antes de la compraventa la finca realmente estaba parcelada.

Pero la simple transmisión no es una parcelación, dado que esta supone que por el acto en si en si se modifica una finca dando lugar a fincas que antes no existían, lo que no ocurre en esta compraventa,

La calificación tiene que ser del acto que se documenta y no suponer negocios jurídicos que no se han producido, de forma directa ni de forma simulada.

No hay una configuración previa de la finca y nuevas fincas resultantes después de la compraventa. La situación de la finca en su conjunto continua igual antes y después.

En la comarca en la que está demarcada esta notaria del distrito de Alcalá, se transmiten frecuentemente participaciones de fincas rústicas en igual situación sin indicar la referencia catastral de la participación.

En estos supuestos cuando la transmisión no altera la titularidad o proporción en el dominio del transmitente se inscriben previas notificaciones a diversas Administraciones Públicas.

Que razón hay para que si los otorgantes omiten y ocultan la mención de la referencia catastral esta tenga acceso al Registro y cuando dejan constancia de la situación catastral se considere insubsanable la transmisión.

El considerar insubsanable la compraventa implica su nulidad que la parte compradora confiando en los Libros del Registro que no tienen limitación alguna y sin efectuar ninguna parcelación no tenga ni el dominio de la participación ni el precio pagado, Y ello por haber consignado todos los datos jurídicos del objeto de la compraventa.

El fraccionamiento de una cuota indivisa de una finca por su titular registral puede implicar una parcelación ilegal encubierta que se efectúa de forma extraregstral. Si se mantiene la proporción de la titularidad indivisa antes y después de la compraventa, es evidente que esta por si no implica un fraccionamiento de la finca que antes no existiera y es una simple transmisión de derechos dominicales que no se alteran.

La interpretación subjetiva que hace el Sr. Registrador de ver una parcelación que no existe, que no se menciona ni se instrumenta, crea de por si una inseguridad jurídica dado que el Registro no ofrece los datos para que el que confía en sus Libros sepa de antemano conocer si puede o no adquirir o no una participación de finca rústica siempre que no altere la proporción del transmitente.

Por lo anterior no habiéndose efectuado parcelación por la simple transmisión de una participación de finca rústica que tiene asignada una referencia catastral, se solicita se deje sin efecto el defecto puesto de manifiesto por el Sr. Registrador de la Propiedad de Algete y se ordene la inscripción de la escritura.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 6 de julio de 2023, ratificándose en su nota, a excepción de la calificación del defecto como insubsanable rectificándola

en el sentido de considerarlo subsanable, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 149.1.4.^a, 8.^a y 14.^a de la Constitución Española; 1 de la Ley Hipotecaria; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; 143 y 144 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; 46 del Reglamento Hipotecario; 78 y siguientes 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1999, 19, 20, 26, 27 y 29 de junio de 2000, 1, 2, 10 y 12 de febrero de 2001, 16 y 23 de julio de 2005, 14 de julio de 2009, 3 de abril, 24 de mayo y 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012, 2 de enero y 15 de abril de 2013 y 24 de abril y 27 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril, 30 de junio y 5 y 20 de julio de 2022 y 2 de febrero y 14 de marzo de 2023.

1. Se discute en el presente expediente si la transmisión de una participación indivisa de un 20% de la finca rústica 1.413 de Algete puede implicar una parcelación encubierta que requiera de la preceptiva intervención administrativa y del cumplimiento de la legislación sobre unidades mínimas de cultivo cuando los vendedores se limitan a transmitir la cuota indivisa de la que eran titulares registrales.

El registrador así lo defiende por entender que no se trata de la simple transmisión de una cuota previamente inscrita en el Registro, sino que lo que es objeto de compraventa es una parcela catastral perfectamente identificada, cuya certificación se incorpora a la escritura, que está delimitada con su propia superficie y sus linderos dentro de la finca registral 1.413 de Algete.

El recurrente sostiene que es evidente que previamente a la transmisión de esta participación se había efectuado la parcelación, dado que a las diferentes participaciones indivisas de la finca se les había asignado a cada una su propia referencia catastral, pero que la compraventa de la cuota, que ya consta inscrita como tal en el Registro, no implica por sí un fraccionamiento de la finca.

2. Para decidir cuál debe ser el tratamiento adecuado respecto de un acto o negocio jurídico que, sin formalizar división o segregación de una finca, puede presentar indicios de formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, esto es, constituir una parcelación de tipo urbanístico, prescindiendo de los instrumentos jurídicos legalmente previstos para su habilitación, debe recordarse la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado –vid., por todas, la Resolución 27 de septiembre de 2019–.

Como ha reconocido esta Dirección General, en línea con la doctrina jurisprudencial (cfr. Resoluciones de 2 de enero de 2013 y 24 de abril de 2019), una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que 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; sólo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual.

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 proindiviso 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, la Dirección General de los Registros y del Notariado –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.

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 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, surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de

población, a cuyo efecto y para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable.

Conforme al régimen competencial aplicable, dado que la competencia legislativa sobre urbanismo ha sido atribuida a las comunidades autónomas, como se desprende de la Constitución (artículos 148.1.3.^a y 149.1 y las Sentencias del Tribunal Constitucional número 61/1997, 164/2001 y 143/2017) y de los respectivos Estatutos de Autonomía, ha de ser la propia legislación urbanística que resulte aplicable la que debe establecer qué actos están sometidos a licencia, declaración de innecesariedad, u otro título administrativo habilitante y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral, cuya configuración como requisito de inscripción, sin embargo, corresponde al Estado.

En este caso, habrá que estar a los artículos 143 y 144 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid a que se refiere el registrador en su nota.

Determinados por la legislación sustantiva aplicable qué actos están sometidos a licencia u otro título administrativo habilitante y qué actos pueden estimarse reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, es la normativa hipotecaria, integrada en 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 esos títulos administrativos a los efectos del procedimiento registral. De manera que la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad u otro tipo de título administrativo habilitante, para inscribir las operaciones a que se refiere el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no puede considerarse absoluta o genérica, pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico.

De los casos analizados por esta Dirección General –cfr. la citada Resolución de 27 de septiembre de 2019– puede concluirse 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; pero, 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 de una finca 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 y 24 de abril de 2019). Este indicio revelador de «posible» parcelación urbanística sería suficiente para justificar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 en orden a que la Administración competente pueda pronunciarse.

Además, existiendo eventual infracción de la unidad mínima de cultivo de la posible parcelación debe iniciarse el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, pues corresponde a la Administración agraria apreciar

la posible concurrencia de las excepciones reguladas en el actual artículo 25 de la Ley 19/1995, sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte, y que permitirán, en caso de recurso contencioso-administrativo, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad. Dicho control por parte de la Administración agraria autonómica debe entenderse sin perjuicio del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica. Pues en el suelo rústico, las prohibiciones que le afectan, tanto la de vulnerar la unidad mínima de cultivo, como la parcelación de tipo urbanístico, que puede deducirse en ocasiones de actos posteriores, deben considerarse cumulativas, como confirma la propia legislación urbanística aplicable, conforme al artículo 107 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo –cfr. también las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012, y la Resolución de este Centro Directivo de 19 de febrero de 2018–.

3. En el presente caso, la finca registral número 1.413 de Algete –de la que se transmite la participación indivisa de un 20% de la que son titulares registrales los vendedores– figura descrita en el Registro como tierra rústica de 1 hectárea y 36 áreas, no coordinada con Catastro, estando inscrita por cuotas en proindiviso a nombre de distintas personas. No consta en el Registro su referencia catastral.

La escritura de compraventa de la referida participación indivisa del 20%, recoge en su parte expositiva la descripción de la finca tal y como consta en el Registro. No obstante, dispone la primera de las estipulaciones que «don M. L. G. y doña M. C. G. P. venden y transmiten el pleno dominio de la participación de la finca descrita (que en el catastro es la parcela catastral identificada en la certificación catastral unida) (...) a doña A. A. L.». Se acompaña a la escritura la certificación catastral acreditativa de la referencia catastral 350050500VK59E0001LZ que tiene asignada la participación indivisa transmitida, como específicamente señala el notario.

Es por ello que existen indicios de que lo que se está transmitiendo no es sólo la cuota indivisa de una finca rústica, que como tal participación ya constaba reflejada en el Registro desde 1980 como indica el recurrente, sino que en este caso se delimita aún más lo que es el objeto del contrato al especificarse que esa participación indivisa se corresponde con la parcela catastral a que se refiere la certificación que se acompaña. De dicha afirmación resulta que la participación que se transmite se identifica con una parcela que tiene su propia superficie de 985 metros cuadrados y sus propios linderos, distintos de los de la finca 1.413 de la que registralmente forma parte.

Respecto a las alegaciones del notario relativas al carácter consolidado de la parcelación debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo –cfr. Resolución de 17 de octubre de 2014 o las más recientes de 19 de octubre de 2020 y de 29 de enero de 2021, también relativas a la Comunidad de Madrid–, en el que se reproduce el problema de divisiones parcelarias ejecutadas bajo la legislación anterior y que no pueden ser autorizadas conforme a la legislación vigente al tiempo en que se pretende su inscripción.

Doctrina en la que se ha tratado de justificar una solución que permita conciliar la posición jurídica de la propiedad, acreditada en la realidad extrarregistral y que, sin embargo, persiste al margen de la protección del Registro, y, por otro lado, el cumplimiento de la ordenación urbanística cuya vigilancia corresponde exclusivamente a la Administración urbanística, sin perjuicio de la función colaboradora del Registro.

En estos casos, respecto del título administrativo habilitante de la inscripción, este Centro Directivo ha estimado suficiente, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, lo que exige analizar caso por caso el contenido del documento municipal aportado, mas no puede ser identificado necesariamente con la licencia, legalización o la declaración de innecesariedad de licencia, por el propio supuesto de hecho del que tratamos, parcelaciones ya existentes en la realidad, en sentido jurídico y material, reconocida su validez por la propia Administración y que sin embargo, no cumplen las prescripciones

del planeamiento vigente para obtener licencia, propósito al que obedecía el artículo 6 de la Orden 701/1992, de 9 de marzo, al permitir a notarios y registradores de la propiedad, autorizar e inscribir, respectivamente, las escrituras de división de terrenos, sin que se acredite la licencia de parcelación, en aquellos supuestos en los que constara fehacientemente que la fecha de la parcelación fue anterior al 1 de marzo de 1984.

Pero lo que no cabe es pretender articular la transmisión de una cuota indivisa concretada en una parcela catastral, lo que se equipara a una parcelación no formalizada como tal y además sin cumplir con la exigencia de acreditar el correspondiente título administrativo habilitante de la inscripción, en los términos expuestos.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación del régimen de unidades mínimas de cultivo y su tratamiento registral previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

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, 6 de septiembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.