

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

24741 *Resolución de 14 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Córdoba n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña A. V. T. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Córdoba número 2, don Manuel Fuentes del Río, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 8 de julio de 2022 por la notaria de Córdoba, doña Inmaculada Fernández-Martos Gayá, con el número 1.020 de protocolo, doña A. V. T. adquiriría una cuota indivisa del 70,63% de la finca registral número 30.772 del Registro de la Propiedad de Córdoba número 2.

II

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

«Registro de la Propiedad de Córdoba número dos

Libro de entrada: 7867/2023.

Fecha de entrada y presentación: 7 de julio de 2023.

Libro Diario: Asiento 622, Diario 124.

Documento: escritura autorizada por el Notario de Córdoba, doña Inmaculada Fernández-Martos Gayá, el día 8 de julio de 2022, protocolo 1020,

Objeto: por la que don F. P. F., vende a doña A. V. T., una participación indivisa del 70,63% del terreno rústico (...) CRU: 14019000374601, finca registral 30772, folio 37, tomo 2552, libro 1817.

Presentante: C. G. A. como presentante de la notaría de doña Inmaculada Fernández-Martos Gayá.

Presentación: Presentada copia autorizada impresa.

Nota de Calificación Negativa.

En atención a la documentación presentada, antes referida, y a la documentación complementaria que le acompaña, a los antecedentes del Registro y dentro del plazo establecido por el artículo 18 L.H. y conforme al artículo 98 R.H. con esta fecha, el Registrador de la Propiedad que suscribe, dicta la siguiente calificación negativa del documento reseñado, en base a los siguientes:

Hechos:

Se aprecia el siguiente defecto que impide su inscripción:

En el título presentado don F. P. F., manifestando que constituye su domicilio conyugal y con el consentimiento de su esposa, transmite una cuota indivisa –70,63%– de una finca descrita en el Registro como “Rústica: Parcela de tierra calma, indivisible...”. La finca tiene doble referencia catastral, rústica en la que se la cataloga

como rústica de uso agrario, y urbana con uso principal residencial por las edificaciones contenidas en la misma –dos edificaciones y dos piscinas, que, ni están declaradas registralmente, ni ahora se declaran, pero cuya existencia es fácilmente constatable por la simple observación tanto de las certificaciones catastrales de la finca, como de la aplicación auxiliar de bases gráficas del Registro. La finca consta inscrita a favor de don F. P. F., respecto de una participación de setenta enteros sesenta y tres centésimas por ciento, y a favor de don R. P. F., respecto de una participación de veintinueve enteros treinta y siete centésimas por ciento, quienes adquirieron la nuda propiedad por herencia materna, habiéndose consolidado el pleno dominio mediante instancia privada de extinción de usufructo.

La participación indivisa inscrita a favor del transmitente lo es por título de herencia, en virtud del cual nace una comunidad hereditaria entre dos hermanos. Con la transmisión objeto de calificación dicha comunidad hace tránsito a una comunidad ordinaria, al dar entrada a la misma a un elemento extraño a la comunidad hereditaria original. Además, consultadas la aplicación [sic] auxiliar de bases gráficas de los Registros y la Sede Electrónica del Catastro se aprecia que la finca está dividida [sic] en dos zonas perfectamente identificables, cada una con su correspondiente vivienda y piscina. Por otra parte, en el propio título, el transmitente concurre con el consentimiento de su cónyuge declarando que la “cuota indivisa” transmitida constituye su domicilio conyugal. A mayor abundamiento, conforme a la planimetría de calificación, usos y sistemas del P.G.O.U. de Córdoba, obtenida de la sede electrónica de su Gerencia Municipal de Urbanismo, el terreno de la finca está clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, Sistema General de Espacios Libres (...) linda por el sur con cauce del Arroyo (...); y por último, su superficie es inferior a la unidad mínima de cultivo e incluida en una zona rodeada de parcelaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo. Todo ello lleva inexorablemente a concluir que nos encontramos ante una parcelación que requiere la preceptiva licencia de segregación para poder inscribir la transmisión en el Registro.

Y ello en razón de los siguientes

Fundamentos jurídicos:

Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

El defecto imputado en los anteriores hechos se fundamenta del siguiente modo:

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; los artículos 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; 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; artículo 24.2.b) y 291 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2005, 2 de marzo, 24 de mayo, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2012, 2 de enero y 15 de abril de 2013, 4 y 11 de marzo, 22 de abril y 24 de noviembre de 2014, 12 de julio de 2016, 6 de septiembre y 11 y 12 (tres) de diciembre de 2017, 22 de marzo y 9 de mayo de 2018 y 13 de febrero, 13 de marzo, 24 de abril y 27 de septiembre de 2019, y las Resoluciones

de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de febrero, 16 de septiembre y 16 de octubre de 2020 y 14 de abril, 22 de julio, 15 de septiembre, 16 de noviembre de 2021 y 9 y 12 de mayo y 5 de julio de 2022 y 14 de marzo y 31 de mayo de 2023.

La presente calificación, siguiendo los criterios de la resolución de la DGSJFP de 9 de mayo de 2022, se fundamenta en la concurrencia de indicios de parcelación urbanística, en particular, los siguientes: 1. La indicada clasificación urbanística del suelo, como No Urbanizable de Especial Protección, Sistema General de Espacios Libres (...); 2. El hecho de que, no sólo la superficie teórica de la cuota indivisa transmitida, sino la total superficie de la finca cuya cuota indivisa se transmite es inferior a la unidad mínima de cultivo; 3. La transmisión onerosa de una cuota indivisa nacida por título de herencia, y por ello, comunidad necesaria, a un tercero sin aparente vínculo con la comunidad hereditaria, convirtiendo así la comunidad de origen hereditario en ordinaria y voluntaria, cuya identificación como indicio se contempla en los fundamentos de derecho de las últimas resoluciones de la DGSJFP relativas a parcelaciones urbanísticas, de fechas 5 de julio de 2022 y 14 de marzo y 31 de mayo de 2023; 4.–La comprobación en la aplicación auxiliar [sic] de bases gráficas del Colegio de Registradores y la Sede Electrónica de Catastro de una evidente división de la parcela en dos zonas, cada una con su correspondiente vivienda y piscina; 5.–El hecho de que el transmitente considere la “cuota indivisa” transmitida como su domicilio conyugal y por ello concurre su esposa para prestar el consentimiento a la transmisión.

La Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales (actualmente de Regadíos y Estructuras), por la que se aprueban provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 156, de 26 de noviembre de 1996), señala que, para el municipio de Córdoba, las mismas quedan establecidas en 2,5 hectáreas de secano y 0,25 hectáreas de regadío. Evidentemente no se cumple la condición de unidad mínima en el caso que nos ocupa.

Por su parte la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas que venía ya regulado por el artículo 66 de la LOUA y por el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, este último declarado expresamente vigente en la disposición transitoria séptima de la primera, de manera supletoria y mientras no se produjera el desarrollo reglamentario [sic] de la ley, desarrollo que se ha plasmado en el decreto 550/2022 de fecha 29 de noviembre de 2022, posterior al otorgamiento del título, pero anterior a esta calificación [sic] y que sustancialmente mantiene la regulación contenida en el artículo [sic] 8 del RDUa en su artículo 8.a). Así la ley, en su artículo 91 dispone “Se considera parcelación urbanística ‘a)... b) En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.” La ley mantiene la norma prohibitiva de toda parcelación urbanística en suelo rústico, estableciendo, de modo idéntico al texto anterior, que “se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos anteriores, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. No obstante, el apartado quinto señala ahora que “la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.”

El apartado cuarto, a su vez, reitera el mandato de que “no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal (...) que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente”. Por su parte, el apartado sexto establece que “para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal”.

El artículo 8.a) del RDUVA vigente en el momento de otorgamiento del título consideraba “Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas”.

y El artículo 24.2 del Reglamento de la LISTA, declara en los mismos términos “Inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias: a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes: 1.^a Alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes. 2.^a Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío. 3.^a En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos. 4.^a Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan. 5.^a Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos. b) La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que 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. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

Sobre el tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos en el ámbito de la legislación andaluza, nos remitimos a los fundamentos de la Resolución de 22 de julio de 2021. En esa Resolución, después de analizar la legislación estatal y autonómica aplicable, se concluyó que “a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad previstos en el 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. 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 contemplado por esta calificación, los indicios arriba reseñados y en especial la conversión de una cuota en una comunidad hereditaria en cuota en comunidad ordinaria por su transmisión a persona ajena a aquella comunidad, supone, a juicio del registrador que suscribe, y siguiendo el criterio establecido por la resoluciones anteriormente citadas, indicios suficientes de parcelación que no hace necesario acudir al expediente del artículo [sic] 79 para exigir para la inscripción la acreditación de la licencia a acto administrativo convalidante exigidos por la legislación sustantiva aplicable (la licencia urbanística, o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa (art. 91.4 L.I.S.T.A).

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el Registrador que suscribe resuelve:

- 1) Suspender la inscripción del documento, hasta se credite [sic] la licencia pertinente.
- 2) Notificar la presente nota al presentador del documento y al Notario autorizante, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación a que se refiere el párrafo anterior.

Firmado electrónicamente por el Registrador titular, Manuel Fuentes del Río, en el lugar y fecha y con el C.S.V. que figuran al pie.

Contra esta nota de calificación (...)

Firmado digitalmente (...) por el Registrador Manuel Fuentes del Río en Córdoba a día veintisiete de julio de dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. V. T. interpuso recurso el día 29 de agosto de 2023 mediante escrito con los siguientes fundamentos:

«Fundamentos de Derecho:

Primero. Que dicha compraventa de participación indivisa se ajustaba a los requisitos urbanísticos establecidos por la Ley 7/2.021 de Impulso para la Sostenibilidad

del Territorio de Andalucía y, en particular, su artículo 91, así como al artículo, artículo 8 a) del Decreto Autonómico 60/2.010, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, toda vez que la presente transmisión no implica en ningún caso un acto de fraccionamiento del suelo, siquiera ideal o por cuotas, ni produce el resultado de fraccionar o crear nuevas porciones ideales de finca.

De igual forma, no se recoge en la escritura pacto alguno sobre el uso individualizado de una parte de la finca, ni se infiere de aquélla un uso distinto al que ya existía sobre ésta.

En todo caso, se produce el mantenimiento y la continuación del *status quo* ya existente, en cuanto no se modifica ni el número de copropietarios, ni el número ni el porcentaje de las cuotas indivisas, ni la cantidad o descripción de las construcciones ni cualquier otro aspecto jurídico o facto" previo, hasta el punto de poder entenderse que la compradora se "subroga" en la posición del vendedor, asumiendo su posición en cuanto a la participación transmitida en dicha finca.

En consecuencia, la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada 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 de la finca o, 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 una parcelación.

Así se recoge por la doctrina de este Centro Directivo al amparo de la anterior norma autonómica, la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme, entre otras, a la Resolución de 2 de enero de 2013.

Segundo. Que, en caso de exigir licencia administrativa a la mera transmisión de cuota indivisa por suponer una pretendida conversión de una Comunidad Hereditaria en una Comunidad Ordinaria, ello implicaría imponer un mayor rigor de tipo administrativo o urbanístico a este tipo específico de transmisión "por origen" que al resto de las transmisiones de cuota indivisa y, en la práctica, conllevaría una prohibición de disponer para el heredero o legatario que previamente hubiera recibido vía mortis causa tal cuota indivisa, sin que exista una justificación clara de tal limitación.

Que difícilmente se le hubiera impuesto al heredero la citada limitación en caso de haber procedido a la transmisión o venta de su derecho hereditario (artículo 1.531 del Código civil) sin concretar o especificar los bienes o derechos integrantes de la transmisión perfectamente admitida en nuestro ordenamiento jurídico.

Tercero. Que el Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, se enmarca en este bloque normativo, a nivel estatal y, en particular, en la esfera registral, se refiere no solo a los estrictos supuestos de división o segregación, sino a otros en los que por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o sucesivas segregaciones, surge duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, estableciendo a tal efecto un procedimiento de control de naturaleza eminentemente registral, que es el mecanismo jurídico que esta recurrente entiende que hubiera procedido activar por el Registrador de la Propiedad, en lugar de limitarse a requerir licencia municipal de segregación o declaración de innecesariedad.

Cuarto. Que, la otorgante y recurrente, entiende que la referida calificación registral es improcedente por no ajustarse a derecho, y ello en base a los argumentos citados.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 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 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; 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; 8.a), párrafo tercero, del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 24.2.b), 139 y 291 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio 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, 14 de abril, 22 de julio, 15 de septiembre y 16 de noviembre de 2021, 9 y 12 de mayo y 5 de julio de 2022 y 14 de marzo y 31 de mayo de 2023.

1. En el presente expediente se analiza la procedencia de inscribir una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes:

– Se transmite una cuota indivisa –70,63%– de una finca descrita en el Registro como «Rústica: Parcela de tierra calma, indivisible (...)», con una extensión superficial de 27 áreas y 55 centiáreas.

– La finca tiene doble referencia catastral, rústica en la que se la cataloga como rústica de uso agrario, y urbana con uso principal residencial por las edificaciones contenidas en la misma –dos edificaciones y dos piscinas–.

– La participación indivisa inscrita a favor del transmitente lo es por título de herencia, en virtud del cual nace una comunidad hereditaria entre dos hermanos, siendo uno de ellos el vendedor.

El registrador considera que nos encontramos ante una parcelación que requiere la preceptiva licencia de segregación para poder inscribir la transmisión en el Registro.

Dicha calificación se fundamenta en lo siguiente, resumidamente: «1. La indicada clasificación urbanística del suelo, como No Urbanizable de Especial Protección, Sistema General de Espacios Libres (...); 2. El hecho de que, no sólo la superficie teórica de la cuota indivisa transmitida, sino la total superficie de la finca cuya cuota indivisa se transmite es inferior a la unidad mínima de cultivo; 3. La transmisión onerosa de una cuota indivisa nacida por título de herencia, y por ello, comunidad necesaria, a un tercero sin aparente vínculo con la comunidad hereditaria, convirtiendo así la comunidad de origen hereditario en ordinaria y voluntaria, cuya identificación como indicio se contempla en los fundamentos de derecho de las últimas resoluciones de la DGSJFP relativas a parcelaciones urbanísticas, de fechas 5 de julio de 2022 y 14 de marzo y 31 de mayo de 2023; 4. La comprobación en la aplicación auxiliar [sic] de bases gráficas del Colegio de Registradores y la Sede Electrónica de Catastro de una evidente división de la parcela en dos zonas, cada una con su correspondiente vivienda y piscina; 5. El hecho de que el transmitente considere la “cuota indivisa” transmitida como su domicilio conyugal y por ello concurre su esposa para prestar el consentimiento a la transmisión».

Considera, por tanto, que existen indicios suficientes de parcelación que no hace necesario acudir al expediente del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, para exigir para la inscripción la acreditación de la licencia o acto administrativo convalidante

exigidos por la legislación sustantiva aplicable (la licencia urbanística o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa (artículo 91.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía).

Por su parte, la recurrente considera que la presente transmisión no implica en ningún caso un acto de fraccionamiento del suelo, siquiera ideal o por cuotas, ni produce el resultado de fraccionar o crear nuevas porciones ideales de finca.

De igual forma, argumenta que no se recoge en la escritura pacto alguno sobre el uso individualizado de una parte de la finca, ni se infiere de aquélla un uso distinto al que ya existía sobre ésta. En todo caso, se produce el mantenimiento y la continuación del *status quo* ya existente.

Además, si surgiere duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, el Real Decreto 109371997 establece a tal efecto un procedimiento de control de naturaleza eminentemente registral, que es el mecanismo jurídico que la recurrente entiende que hubiera procedido activar por el registrador de la Propiedad, en lugar de limitarse a requerir licencia municipal de segregación o declaración de innecesariedad.

2. La reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, es decir, con anterioridad a la fecha de la escritura pública (8 de julio de 2022).

No obstante, puede decirse que la nueva ley, con alguna excepción, no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía, considerando como tal según su artículo 91.1:

«a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos».

La ley mantiene la norma prohibitiva de toda parcelación urbanística en suelo rústico, estableciendo, de modo idéntico al texto anterior, que se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos anteriores, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

No obstante, el apartado quinto señala ahora que la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

El apartado cuarto, a su vez, reitera el mandato de que no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente. Esta redacción contrasta con la introducida por Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre que imponía la necesidad de licencia.

Por su parte, el apartado sexto destaca ahora que, para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal.

La disposición transitoria séptima señala que mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente ley y otras disposiciones vigentes,

entre otras, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, vigente al tiempo de otorgarse la escritura de compraventa.

Esta última norma establece en su artículo 8.a), párrafo tercero, que: «Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los notarios y registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas.»

Esta regulación se mantiene sustancialmente en el vigente Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en su artículo 139.2.

3. Sobre el tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos en el ámbito de la legislación andaluza, nos remitimos a los fundamentos de la Resolución de 22 de julio de 2021.

En esa Resolución, después de analizar la legislación estatal y autonómica aplicable, se concluyó que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos.

En otro caso, su tratamiento, desde el punto de vista registral, debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto.

En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable.

Desde el punto de vista de la legislación andaluza y su relación con la legislación básica estatal, el artículo 26 de la norma estatal equipara a la división o segregación, la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca,

así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

Por su parte, la norma andaluza se refiere como supuestos reveladores de posible parcelación urbanística a aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos anteriores, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

No obstante, como se ha expuesto, el precepto, en su apartado quinto, señala ahora que la asignación de cuotas en proindiviso resultantes de transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

Como señala la sentencia de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 17 de marzo de 2011, la parcelación ilegal constituye un proceso en el que se suceden los actos materiales y jurídicos con clara intención fraudulenta de parcelar un terreno no urbanizable, pretendiendo la creación de una situación irreversible, demostrativa de que con los actos realizados no se pretende destinar el terreno a su uso y destino natural y obligado, rústico y agrícola; actuación que se lleva a cabo con vocación urbanística que posibilita la formación de un núcleo de población.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, asume tal concepción y en su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe «divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no solo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto, para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, en este caso la Ley Urbanística de Andalucía.

Dado que se trata de una sucesión de actos de carácter tanto jurídico como material la calificación del registrador se encuentra limitada por lo que ante la concurrencia de indicios de parcelación debe dar traslado al órgano competente en disciplina urbanística quien dictará la resolución que corresponda a la vista de las pruebas practicadas y con las garantías procedimentales oportunas.

Así, como ejemplo, el caso conocido por la sentencia de 28 de junio de 2019 de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, en el recurso interpuesto contra una resolución dictada en expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística por parcelación urbanística y que ordenó en el plazo de dos meses se procediese a la reagrupación de la parcela inscrita en el Registro de la Propiedad. El Tribunal desestima el recurso, rechazando la existencia de indefensión y acepta la valoración del juez de Instancia de las pruebas aportadas entre las que se encontraban: las sucesivas ventas de cuota indivisa formalizadas en escritura pública, fotografías incorporadas a la denuncia de la Policía Local y el informe técnico municipal, de los que resulta acreditada la existencia de seis construcciones y sus respectivos vallados metálicos, así como el objeto social de la sociedad consultado al Registro Mercantil que era «la adquisición por cualquier título, promoción, construcción, tenencia, uso, alquiler, arrendamiento, cesión, explotación directa de solares, edificios, almacenes, locales, garajes, oficinas y aparcamientos», actividades que distan bastante de las labores agrarias a la que alude la Ley 19/1995, sin que a su vez constara que los compradores desempeñaran profesión o actividad relacionada con el destino agrícola de aquélla; lo que a falta de prueba en contrario constituye elemento indiciario, a juicio del

Tribunal, que en concordancia con los ya expuestos pone en cuestión el mantenimiento del uso agrícola previsto para la finca.

4. En el caso del presente expediente, el registrador fundamenta en su nota la concurrencia de los siguientes indicios de parcelación urbanística:

«1. La indicada clasificación urbanística del suelo, como No Urbanizable de Especial Protección, Sistema General de Espacios Libres (...); 2. El hecho de que, no sólo la superficie teórica de la cuota indivisa transmitida, sino la total superficie de la finca cuya cuota indivisa se transmite es inferior a la unidad mínima de cultivo; 3. La transmisión onerosa de una cuota indivisa nacida por título de herencia, y por ello, comunidad necesaria, a un tercero sin aparente vínculo con la comunidad hereditaria, convirtiendo así la comunidad de origen hereditario en ordinaria y voluntaria, cuya identificación como indicio se contempla en los fundamentos de derecho de las últimas resoluciones de la DGSJFP relativas a parcelaciones urbanísticas, de fechas 5 de julio de 2022 y 14 de marzo y 31 de mayo de 2023; 4. La comprobación en la aplicación auxiliar [sic] de bases gráficas del Colegio de Registradores y la Sede Electrónica de Catastro de una evidente división de la parcela en dos zonas, cada una con su correspondiente vivienda y piscina; 5. El hecho de que el transmitente considere la “cuota indivisa” transmitida como su domicilio conyugal y por ello concurre su esposa para prestar el consentimiento a la transmisión.»

En el presente caso es indudable que el registrador ha motivado suficientemente los indicios reveladores de posible parcelación urbanística, como resulta de diversos elementos objetivos como, además de la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria, la certificación catastral de donde resultan dos viviendas con su respectiva referencia catastral dentro de la misma parcela de naturaleza rústica, identificadas catastralmente como pertenecientes a la «Urbanización (...)», en un ámbito de suelo clasificado urbanísticamente como no urbanizable.

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 sobre la concurrencia efectiva o no de esa «posible» parcelación urbanística y adoptar las medidas preventivas oportunas, entre ellas la prohibición de disponer –cfr. apartado quinto– con las debidas garantías procedimentales para el interesado.

Sin embargo, como ya se ha expuesto anteriormente, este Centro Directivo ha sostenido que pueden existir actos o negocios que presenten elementos indiciarios de parcelación que no se traten por la vía procedimental del artículo 79 citado, sino 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.

Es lo ocurre en el caso de la legislación andaluza con el artículo 91 de la Ley 7/2021, respecto a la transmisión de cuotas en proindiviso atendidas las circunstancias concurrentes y, para el suelo no urbanizable, el artículo 8.a), párrafo tercero, del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, vigente al tiempo de otorgamiento de la escritura.

Por lo que teniendo en cuenta la superficie registral de la finca de 27 áreas y 55 centiáreas, es evidente que el 70,63 % de la misma, no alcanza siquiera la superficie de la unidad mínima de cultivo.

Pues conforme a la resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales (actualmente de Regadíos y Estructuras), por la que se aprueban provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, señala que, para el

municipio de Córdoba, las mismas quedan establecidas en 0,25 hectáreas de regadío, por lo que teóricamente tampoco se cumpliría con la parcela divisible.

Por tanto, en este caso, concurre el supuesto previsto en el artículo 8.a), párrafo tercero, del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, pues la participación indivisa corresponde teóricamente a una parte de superficie inferior a la fijada en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que representa la cuota indivisa enajenada.

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

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

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 14 de noviembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.