

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14945 *Resolución de 7 de enero de 2026, 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 Barbate, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa de una participación indivisa de finca por suponer una parcelación urbanística.*

En el recurso interpuesto por don F. R. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Barbate, don Ignacio Rodríguez Morazo, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa de una participación indivisa de finca por suponer una parcelación urbanística.

Hechos

I

Con fecha 19 de agosto de 2024, se presentó en el Registro de la Propiedad de Barbate bajo el asiento 936 del Diario 2024, escritura de compraventa otorgada en Chiclana de la Frontera el día 7 de octubre de 2002, ante su notario, don Álvaro Sánchez Fernández, bajo el protocolo número 1.877/2002.

Mediante dicha escritura don C. M. R, titular de una séptima parte indivisa de la finca registral 8560, vende la cuota porcentual de 54,79% de dicha séptima parte indivisa a don C. M. N., casado en gananciales con doña M. N. V. A.

La finca se describe registralmente como: «Secano.–Trozo de tierra procedente de la parcela número diez, en el Pago (...), en el término municipal de Vejer de la Frontera, de una superficie tras varias segregaciones de dos hectáreas, quince áreas y setenta y seis centiáreas».

Según resulta de su historial registral, la finca se inscribió por séptimas partes indivisas a favor de siete hermanos por título de herencia por la inscripción 2.^a de fecha 4 de mayo de 1998.

Por la inscripción 3.^a de 10 de diciembre de 1999 uno de los herederos vendió a unos cónyuges una cuota del 3,6614% del pleno dominio de la finca.

Por la inscripción 4.^a de 20 de agosto de 2002 otra heredera vendió a un tercero una séptima parte indivisa.

Por la inscripción 5.^a de 14 de marzo de 2005 otro heredero vendió a un tercero una séptima parte indivisa.

Por la inscripción 7.^a de 13 de abril de 2023 se inscribió la transmisión por herencia respecto a una séptima parte indivisa de otro heredero.

Por la inscripción 8.^a de 30 de junio de 2023 otro heredero vendió a un tercero una cuota del 57,143% de una séptima parte indivisa y a otro tercero una cuota del 42,857% de dicha séptima parte indivisa.

Por la inscripción 9.^a de 30 de junio de 2023 el adquirente del 42,857% de la séptima parte indivisa de la inscripción anterior la vendió a su vez a otro tercero.

Por la anotación preventiva letra A, de 9 de mayo de 2018, se hizo anotación por cuatro años del expediente de disciplina urbanística incoado por el Ayuntamiento de

Vejer de la Frontera, expediente de disciplina urbanística PLU número 09/18, con el siguiente contenido:

«Por lo que mediante Decreto/Resolución de Alcaldía, VJURB-00048-2018, de fecha dos de Marzo de dos mil dieciocho, efectuada por Doña (...) Concejala-Delegada del Área de Urbanismo y Medio Ambiente de dicho Ayuntamiento, en uso de las atribuciones a su favor conferidas mediante Resolución de la Alcaldía de fecha veintidós de Julio de dos mil dieciséis, vista la denuncia formulada por la Policía Local, A.I. número 001/14, que dio lugar a la tramitación y resolución por caducidad del expediente PLU 10/14, del que se ha emitido informe técnico de fecha diez de Octubre de dos mil diecisiete, en el cual se refleja que en una superficie de parcela de veintitrés mil ciento ochenta metros cuadrados, existen al menos tres viviendas además de la del indicado informe, en suelo urbanizable sectorizado, SUS-5, dentro de la zona de servidumbre del Dominio Público Marítimo-Terrestre, afectado por acuíferos, por otro lado, parte de la vivienda, se encuentra en zona declarada como inundable, Arroyo (...) En cuanto a la posible legalización de las obras, dada la clasificación del suelo, el estado de tramitación en el que se encuentra este sector de planeamiento, –aprobación inicial–, el uso previsto de la construcción, –residencial–, lo previsto en el artículo 25 de la Ley de Costas y entendiéndose que las mismas no tienen carácter temporal, se estima que no son susceptibles de legalizar. Se emitió informe jurídico de fecha veinticuatro de Noviembre de dos mil diecisiete, con RME número 2017012396, de uno de Diciembre de dos mil diecisiete, y no dos mil dieciocho, como por error consta en el documento que hoy inscribo, sobre la procedencia de reiniciar el procedimiento de Protección de la Legalidad Urbanística, con referencia PLU número 10/14, y en el que se indica la calificación del suelo antes expresada, llegándose a la misma conclusión que la del referido expediente. En virtud de lo expuesto se resuelve incoar contra todos los titulares de la finca de este número, nuevo procedimiento de protección de la legalidad urbanística (...).»

En la estipulación quinta de la escritura se hace constar que «con efectos solo y exclusivamente obligacionales y sin trascendencia real (...) a la participación indivisa objeto de transmisión de la presente escritura se le atribuye el uso de la siguiente porción de terreno: "Rústica. Secano.–Parcela 10 (...) de cabida mil doscientos metros cuadrados, que linda por el Norte, con participación de finca de Don F. M. R.; por el Sur, con participación de finca de Doña L. M. R., hoy de Don J. M. M. J.; por el Este, con participación de Don C. M. R.; y por el Oeste, el arroyo (...)"».

Con fecha 23 de septiembre de 2024 fue calificado negativamente procediendo a remitir al Ayuntamiento competente copia de la escritura a fin de que emita el correspondiente informe, con prórroga del asiento de presentación por plazo de 180 días conforme al artículo 79.1.º del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

El día 30 de julio de 2025 tiene entrada en el Registro oficio de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 30 de julio de 2025 que, en relación a la finca 8.560 de Vejer, señala que «del simple dato de la superficie de la cuota inscrita y del paraje en que se ubica la finca, se deduce la existencia de un dato revelador de parcelación ilegal en suelo rústico, por lo que se requiere la preceptiva licencia urbanística», concluyendo «por lo que debe constar la existencia de acto revelador de parcelación ilegal sobre la finca 478 y su carácter indivisible, sin que sea posible seguir inscribiendo como fincas independientes porciones segregadas mediante la transmisión de cuotas».

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Barbate fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 1 de septiembre de 2025, resumidamente:

«(...)

Con fecha diecinueve de agosto del año dos mil veinticuatro se presentó en este Registro escritura de compraventa otorgada en Chiclana, el día 07/10/2002, ante su

Notario don Álvaro Sánchez Fernández, bajo el protocolo número 1877/2002. Con fecha veintitrés de septiembre de dos mil veinticinco, fue calificado negativamente.

Con fecha treinta de julio de dos mil veinticinco fue remitido a este Registro oficio de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha treinta de julio de dos mil veinticinco, según el cual el negocio autorizado en esta escritura es parcelación urbanística ilegal en suelo rústico.

Fundamentos jurídicos.

Esta calificación se hace al amparo del art. 66 de la L.O.U.A., en relación con el art. 79 del R.D. 1093/97, así como el 78 y el 80 del mismo cuerpo legal, en relación con el apartado número 2, y el art. 8 a) 3.º párrafo del artículo 8 del Reglamento de disciplina urbanística de Andalucía, artículo 26 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el artículo 91.1 de la Ley 7/21 de 1 de diciembre, 137 a 139 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, así como los artículos 18 y 19 de la Ley hipotecaria, y los ya citados de la legislación urbanística andaluza. Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de Julio de 2009, 12 de Julio de 2010, 3 de Abril de 2012, 15 de Octubre de 2012 y 5 de Noviembre de 2012 y de 24 de Mayo de 2014. Resoluciones de la D.G.R. y N. de 2 de Marzo y 24 de Mayo de 2012, 24 de Abril de 2019, 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 de mayo y 5 de julio de 2022 y 31 de mayo y 14 de noviembre de 2023 y 20 de noviembre de 2024. Conforme a la doctrina de la D.G.R. y N. derivada de la resoluciones antes citadas, el concepto de parcelación urbanística, “ha trascendido de 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 participación en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzarlos mismos objetivos”. El art. 66.2 de la L.O.U.A. debe entenderse referido a aquellas transmisiones en las que se produce la división ideal del dominio mediante la creación de nuevas participaciones indivisas, como ocurre en el caso objeto de la presente, y ello aún cuando no se establezca de forma expresa que la titularidad de las mismas atribuya derecho al uso exclusivo de un espacio determinado.

Por ser el defecto señalado de carácter insubsanable, no cabe la práctica de anotación preventiva de suspensión, conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria (...)

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ignacio Rodríguez Morazo registrador/a de Registro de la Propiedad de Barbate a día uno de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. R. S. interpone recurso en el que argumenta lo siguiente, resumidamente:

«Que en fecha 16/09/2025 he sido notificado de la calificación negativa del titular de este Registro, en relación a la inscripción de la escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Chiclana de la Frontera D. Álvaro Sánchez Fernández, en fecha 07/10/2002, protocolo 1877, respecto a la finca registral siguiente:

Finca del término de Vejer de la Frontera. Finca registral n.º 8560, inscrita al tomo 565, libro 182, folio 51, de este Registro

Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, en la representación que ostenta, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes. y concordantes

de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento notarial, en función de la notificación llevada a cabo por “la Consejería de Fomento, articulación del territorio y vivienda” de la Junta de Andalucía, por considerar que dicha transmisión al amparo de la L.O.U.A, supone una división ideal y material, de una finca de carácter rústico.

Consideramos que dicha comunicación de la Junta de Andalucía se ha producido habiendo superado el plazo de 4 meses desde que se le notifico la intención de inscribir dicha transmisión, por lo que ha sido notificada fuera de plazo

Segundo. la participación indivisa que se transmite en esta escritura pública, es la única participación que le quedaría a C. M. R., quien se encuentra fallecido. No teniendo ninguna lógica ni justificación jurídica, mantener una participación indivisa a nombre de un fallecido, cuando existe un título de transmisión de la misma.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad de Barbate solicito que, habiendo por presentado este escrito, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación a la escritura de transmisión de dominio de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la compraventa instrumentada a través de la escritura pública cuya copia autorizada se ha adjuntado a este recurso, en los términos interesados en el mismo.»

IV

El día 24 de octubre de 2025 el registrador elevó informe a este Centro Directivo ratificando la calificación, haciendo constar que el recurso «no ha sido interpuesto en plazo».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 33, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 12 y 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 257 y 259 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana; 91, 158, 159 y 173 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; 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; 24, 137 a 139, 287.3, 292.2, 307.4.c), 341.3, 363, 372 y 404 a 410 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; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017 y 29 de enero de 2025; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 2009 a la Consulta formulada por el Colegio Notarial de Andalucía sobre la base de lo dispuesto en el artículo 66 de la anterior Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 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 de mayo y 5 de julio del 2022, 31 de mayo y 14 de noviembre de 2023, 20 de noviembre y 30 de diciembre de 2024 y 10 de junio y 29 de julio de 2025.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura en la que concurren las siguientes circunstancias:

– se formaliza el 7 de octubre de 2002 la compraventa por la que el titular por herencia de una séptima parte indivisa de una finca registral vende la cuota porcentual de 54,79% de dicha séptima parte indivisa a un tercero, casado en gananciales.

– la descripción registral de la finca es la siguiente: «Secano.–Trozo de tierra procedente de la parcela número diez, en el Pago (...), en el término municipal de Vejer de la Frontera, de una superficie tras varias segregaciones de dos hectáreas, quince áreas y setenta y seis centiáreas».

– según el historial registral descrito en los hechos de esta resolución, la finca fue adquirida por séptimas partes por siete hermanos a título de herencia y posteriormente se han ido vendiendo dichas cuotas o parte de las mismas a terceros.

– consta practicada, pero sin vigencia por caducidad, anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística en cuyo texto se hace constar que según informe técnico de fecha diez de octubre de dos mil diecisiete, se refleja que, en una superficie de parcela de veintitrés mil ciento ochenta metros cuadrados, existen al menos cuatro viviendas, en suelo urbanizable sectorizado SUS-5.

– en la estipulación quinta de la escritura se hace constar que «con efectos solo y exclusivamente obligacionales y sin trascendencia real (...) a la participación indivisa objeto de transmisión de la presente escritura se le atribuye el uso de la siguiente porción de terreno: "Rústica. Secano.–Parcela 10 (...) de cabida mil doscientos metros cuadrados, que linda por el Norte, con participación de finca de Don F. M. R.; por el Sur, con participación de finca de Doña L. M. R., hoy de Don J. M. M. J.; por el Este, con participación de Don C. M. R.; y por el Oeste, el arroyo (...)».

– tras una primera calificación con fecha 23 de septiembre de 2024, se procedió a remitir al Ayuntamiento competente y a la Consejería copia de la escritura a fin de que emita el correspondiente informe, con prórroga del asiento de presentación por plazo de 180 días conforme al artículo 79.1.º del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio.

– el día 30 de julio de 2025 tiene entrada en el Registro oficio de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 30 de julio de 2025 que, en relación a la finca 8.560 de Vejer, señala que «del simple dato de la superficie de la cuota inscrita y del paraje en que se ubica la finca, se deduce la existencia de un dato revelador de parcelación ilegal en suelo rústico, por lo que se requiere la preceptiva licencia urbanística», concluyendo «por lo que debe constar la existencia de acto revelador de parcelación ilegal sobre la finca 478 y su carácter indivisible, sin que sea posible seguir inscribiendo como fincas independientes porciones segregadas mediante la transmisión de cuotas».

A la vista del citado oficio el registrador resuelve denegar la inscripción por cuanto el negocio autorizado en esta escritura es parcelación urbanística ilegal en suelo rústico.

El recurrente argumenta que el informe de la Junta de Andalucía se ha sido notificado fuera de plazo y que la participación indivisa que se transmite en esta escritura pública es la única participación que le quedaría al vendedor quien se encuentra fallecido, no teniendo ninguna lógica ni justificación jurídica, mantener una participación indivisa a nombre de un fallecido, cuando existe un título de transmisión de la misma.

2. Pasando a examinar el objeto del presente expediente, en primer lugar, debe destacarse que la legislación estatal reconoce al propietario de suelo, con carácter estatutario, las facultades de uso, disfrute y explotación conforme al estado, clasificación,

destino y características objetivas del mismo, en los términos que establezca la legislación territorial y urbanística.

Asimismo, el derecho de propiedad del suelo comprende también, estatutariamente, la facultad de disposición del mismo, pero siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas conforme al artículo 26 –cfr. artículo 12.1 de la Ley de Suelo–.

En el caso concreto del suelo rural, se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas y las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza –cfr. artículo 16.2–.

Por su parte, el apartado segundo del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal dispone que 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.

No obstante, el legislador básico establece que esta regla es aplicable no solo a la división o segregación en sentido estricto sino también lo es a la enajenación 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.

De igual modo establece que, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, lo que incluye aquellos actos equiparados legalmente a los mismos, 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.

La referencia a 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 supone una remisión a la legislación autonómica aplicable en materia de urbanismo.

Es decir, el precepto se limita a ordenar que exista «una intervención administrativa de conformidad, aprobación o autorización, correspondiendo a la legislación autonómica de ordenación del territorio y urbanismo concretar la misma» en palabras de la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre –cfr. fundamentación jurídica 22–.

Respecto a la competencia autonómica, recuérdese también lo señalado en el Preámbulo del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio: «(...) La regulación de la inscripción de los actos de parcelación se hace en el capítulo X. Al respecto, se ha tenido en cuenta la existencia de distintas normas urbanísticas materiales en diferentes Comunidades Autónomas, por lo que los artículos son estrictamente tabulares dejando a aquellas normas las cuestiones de fondo; ello significa que la aplicación de las soluciones hipotecarias –únicas y uniformes– dependerán, en gran medida, de la previa aplicación de las diversas regulaciones sustantivas autonómicas, sobre todo en lo que se refiere a sus propios criterios en materia de parcelación».

La misma norma reglamentaria es ilustrativa del objetivo del denominado «reglamento hipotecario urbanístico» al regular los actos de parcelación pues, como señala el propio preámbulo, «se pretende, en todo caso, una regulación equilibrada, que tenga en cuenta, simultáneamente, la necesaria labor de policía administrativa en la represión del ilícito, de cualquier tipo que éste sea, y la seguridad del tráfico inmobiliario, que se refleja básicamente en la exactitud del Registro (...)».

3. Sobre el problemático 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 precisamente en el ámbito de la legislación andaluza como se expone en los fundamentos de las Resoluciones de 22 de julio de 2021 y 20 de noviembre de 2024.

En dichas Resoluciones, 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, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable.

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

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

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

Como manifestó este Centro Directivo en Resolución de 20 de noviembre de 2024, se trata «de una cuestión sobre la que este Centro Directivo ha estudiado diferentes casos con soluciones no siempre homogéneas dado que se trata de un fenómeno casuístico, complejo y con una normativa necesitada de actualización».

No obstante, de partirse de que el análisis de la diferente tipología de supuestos de parcelación, sea meramente potencial, sea consolidada, y el tratamiento jurídico urbanístico que debe dispensarse a cada uno de ellos, no encaja en el reducido marco del recurso y no constituye el cauce adecuado para su planteamiento, de modo que la calificación registral debe quedar circunscrita a la valoración de la concurrencia de

supuestos objetivos de parcelación, debidamente justificados, y a la eventual exigencia de intervención municipal en forma de licencia o declaración de innecesariedad o por la vía del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, según los casos, siempre de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.

4. En el caso de la legislación urbanística andaluza, el artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que «se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante (...) asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela (...) puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable» a los supuestos de parcelación urbanística, pero «sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación».

Por su parte, el artículo 139.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, desarrolla esta regulación contemplando un supuesto objetivo de negocio equiparado a la parcelación en el que la asignación de cuotas en proindiviso de una finca puede derivar en la existencia de diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble.

En concreto, a estos efectos se equipara a la parcelación la transmisión «inter vivos» de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo rústico, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en el Reglamento y en la ordenación territorial y urbanística 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.

De este modo, la norma andaluza contempla un concepto material de la parcelación vinculado a aquellos negocios en los que pueda producirse el mismo efecto prohibido por la norma con independencia de la forma en que se configure jurídicamente y de las propias manifestaciones de las partes en el instrumento público que lo formalice.

Acorde con este planteamiento de imponer un control administrativo previo en aquellos negocios en los que concurra el supuesto objetivo previsto por la norma, la ley establece que «no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente» –cfr. apartado cuarto del artículo 91 de la Ley 7/2021–.

No obstante, se exceptúa expresamente el supuesto de la «asignación de cuotas en proindiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho» que «no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley» –cfr. apartado quinto–.

En el mismo sentido, sobre el régimen jurídico aplicable a la venta de participaciones indivisas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se pronuncia además la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de la Junta de Andalucía, en comunicación circulada al Colegio Notarial de Andalucía el 24 de junio de 2024, que corrobora la doctrina ya sentada por esta Dirección General con anterioridad.

En dicha comunicación se argumenta que «(...) debe partirse de que determinados tipos de negocios jurídicos (transmisión de cuotas “indivisas”, transmisión de participaciones sociales u otros derechos societarios, ampliación de capital, divisiones horizontales o similares) permiten deducir que existe acto revelador de parcelación ilegal cuando a cada uno de los titulares corresponda “teóricamente” una parte de superficie inferior a la establecida 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 o título societario enajenado.

Las dimensiones de la parcela mínima divisible se contienen en la norma urbanística de aplicación en el término municipal de que se trate, pero, con carácter general, estas

dimensiones no serán inferiores a las fijadas como unidades mínimas de cultivo en Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales para cada municipio, que oscila entre las 2,5 a 3 hectáreas (30.000 metros cuadrados) en secano y de 0,5 a 1 hectáreas en regadío.

La existencia de estos actos reveladores de una “posible” parcelación urbanística no implica que el hecho parcelatorio se produzca automáticamente cuando se dan las circunstancias descritas, puesto que la parcelación urbanística exige como presupuesto “la división simultánea o sucesiva de los terrenos (...) que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos” en los términos previstos en el artículo 91.1.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y su desarrollo reglamentario. Una interpretación en contrario implicaría llegar a la conclusión de que la norma autonómica prohíbe fórmulas societarias o de copropiedad de los terrenos.

Ahora bien, al tratarse de un acto “revelador” de una “posible” parcelación urbanística, la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su Reglamento someten estos actos a licencia urbanística municipal, que tendrá por finalidad, precisamente, comprobar la existencia o inexistencia de peligro de formación de nuevos asentamientos. La acreditación de la existencia de estos riesgos implicará la denegación de la licencia y, en su caso, el ejercicio de potestades en materia de disciplina urbanística. En caso contrario, la operación podrá ser autorizada en el correspondiente acto de licencia, que habrá de exigirse en todo caso por los notarios en garantía del principio de legalidad como presupuesto imprescindible para el otorgamiento de la escritura pública (...)».

5. Hechas las consideraciones anteriores sobre el tratamiento de esos «posibles» actos de parcelación irregulares en Andalucía, procede ahora analizar el régimen jurídico registral de las edificaciones existentes en parcelas respecto a las que se ha reconocido administrativamente su situación de asimilado a fuera de ordenación.

En este punto debe recordarse que este Centro Directivo ha afirmado que –cfr. Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y las más recientes de 19 de febrero de 2018 y 28 de junio de 2024–, para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas en el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, 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, con fundamento en la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Respecto al título administrativo habilitante de la inscripción en estos casos, este Centro Directivo ha afirmado que se debe 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 existencia y validez por la propia Administración y que, sin embargo, no cumplen las prescripciones del planeamiento vigente para obtener licencia.

De hecho pueden encontrarse diversos supuestos contemplados expresamente por la normativa autonómica y local –v.gr. el artículo 410.2 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, el concepto de «parcela histórica» del artículo 11.1.4 del Plan General de Ordenación Urbana Córdoba, el artículo 6 de la Orden de la Comunidad de Madrid 701/1992 o el artículo 4.1.7 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza–.

No debe desconocerse el carácter dinámico del planeamiento en relación con la realidad existente y la necesidad de arbitrar una solución a aquellos propietarios de fincas válidamente formadas en su momento y que sin embargo no cumplen con los requisitos de parcela actuales, lo que afecta tanto a fincas inscritas como no inscritas,

siendo la de éstas últimas la posición que se trata de tutelar permitiendo su acceso al Registro y su plena incorporación al tráfico jurídico sin desconocer su particular situación urbanística.

De ningún modo puede entenderse que se defienda la inscripción de divisiones o segregaciones ilegales o sin licencia, pues se exige en todo caso un título administrativo habilitante que permita deducir el reconocimiento expreso por parte de la Administración de la parcelación ya existente, o, en términos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal 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».

En el caso de la legislación andaluza, conforme al artículo 173 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.

La instrucción y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación corresponde al Ayuntamiento que lo declarará si concurren los requisitos previstos en el artículo 405 del Reglamento.

Respecto a los efectos de la declaración de la situación de asimilado a fuera de ordenación, las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Se hará mención expresa a estas limitaciones en las resoluciones que, conforme a lo previsto en la legislación estatal suelo, tengan por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares terminadas cuando éstas no cuenten con la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación –cfr. artículo 404 del Reglamento–.

La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal –cfr. artículos 341.1.j) y 410 del Reglamento–.

En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

En suelo rústico, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la presente ley –cfr. artículo 174–.

Con mayor claridad, el artículo 292.2 del Reglamento establece que «no requiere previa licencia urbanística de segregación la división de los lotes concretos constituidos sobre una parcelación urbanística ilegal en suelo urbano para los que haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 153 de la Ley, sin que se incluyan aquellos para los que proceda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad. En el caso de edificaciones situadas en parcelaciones urbanísticas que sean objeto de reconocimiento en la situación de asimilado a fuera de ordenación, dicha declaración, que comprenderá la edificación y el lote concreto sobre el que se ubica, surtirá los efectos de la licencia urbanística de parcelación o segregación, conforme al artículo 174.2 de la Ley».

De este modo, en el ámbito de la legislación andaluza, se regula un procedimiento específico para la obtención de la declaración de asimilado a fuera de ordenación, regulando el contenido y efectos de una particular situación urbanística reconocida en la

práctica y jurisprudencia contencioso-administrativa. Dicha situación urbanística tiene también un específico tratamiento registral en la legislación estatal, en particular en el vigente artículo 28.4 de la ley de suelo.

Como reconoce expresamente la norma autonómica, en el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo el asimilado fuera de ordenación también puede extender sus efectos sobre la parcela en la que se ubica la edificación, posibilitando la autorización e inscripción de escrituras de división o segregación de fincas amparadas en dicha declaración, siempre y cuando la parcela a la que se refiera conste debidamente identificada con sus coordenadas georreferenciadas, siendo equiparable en tal caso a la «acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa» impuesta por el artículo 26.2 de la Ley de Suelo estatal para posibilitar su inscripción en el Registro de la Propiedad.

No obstante, los efectos de la resolución de declaración de la situación de asimilado a fuera de ordenación deben entenderse sin perjuicio de su posible incorporación a la ordenación urbanística con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística y el cumplimiento de los deberes y las cargas correspondientes, pudiendo requerir la aprobación de un proyecto de reparcelación, incluso forzosa, que tenga por objeto la regularización de las fincas o parcelas existentes y su inscripción en el Registro de la Propiedad –artículos 140.1.b), 158, 363.2 y 416.3 del Reglamento–.

Asimismo, deben recordarse las cautelas que deben adoptar notario y registrador respecto a la caducidad del administrativo título habilitante –cfr. artículo 91.4 y 174.2 de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en relación a los artículos 307.4.c) y 410.2 del Reglamento– y la comunicación a la Consejería competente de la solicitud de inscripción registral, cuando por las circunstancias concurrentes pueda considerarse la existencia actual o potencial de una parcelación en suelo rústico –cfr. artículos 158 y 159 de la ley y 341.3 y 372 del Reglamento–.

En definitiva, en el ámbito de la legislación urbanística de Andalucía el título administrativo habilitante para la inscripción de divisiones o segregaciones ya consolidadas en la realidad puede ser la declaración administrativa de asimilado a fuera de ordenación cuando la misma comprenda también la parcela debidamente identificada por sus coordenadas georreferenciadas, siempre y cuando se cumplan se cumplan las cautelas antes expuestas en cuanto a la caducidad del título habilitante y la comunicación de la solicitud de inscripción registral a la Consejería competente.

6. Visto en los antecedentes anteriores el régimen urbanístico aplicable en Andalucía a las parcelaciones, incluso cuando su situación consolidada ha sido reconocida por la Administración, procede ahora analizar las cuestiones civiles y registrales derivadas del negocio de transmisión de cuotas indivisas a los que frecuentemente se asocian tales parcelaciones.

En primer lugar, debe partirse de la necesidad de diferenciar la cuestión del cumplimiento de la legalidad urbanística de los actos de uso del suelo, de la propia validez civil del negocio jurídico estipulado.

Se trata de ámbitos distintos, el primero de carácter fáctico –cfr. artículo 24 del Reglamento andaluz–, el segundo de carácter jurídico, que solo estarán relacionados cuando el acto o negocio jurídico se instrumentalice para obtener ciertos efectos con trascendencia urbanística.

Lo expuesto puede apreciarse claramente en los actos de división o segregación de fincas que, aunque se les atribuya la naturaleza de modificación hipotecaria, presentan una evidente trascendencia urbanística como actos de parcelación de suelo.

Más complejos pueden resultar los supuestos de negocios de transmisión de participaciones indivisas de finca ya que, aunque puedan responder a una finalidad lícita y sin trascendencia desde el punto de vista de la ordenación territorial y urbanística (v.gr. comunidades de bienes para el desarrollo de una actividad), en numerosas ocasiones son utilizados para articular de facto parcelaciones de suelo encubiertas y con el único propósito de eludir la aplicación de la normativa urbanística que proscribe las parcelaciones al margen del planeamiento.

Es reiterada doctrina de la Dirección General según la cual, con base en el criterio de «*numerus apertus*» que rige en nuestro ordenamiento, se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de trascendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (cfr. artículos 392, 467, 470, 523, 594 y 1648.2.º del Código Civil) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria).

Pero el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia erga omnes de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico o el cumplimiento de la legislación territorial y urbanística (cfr. Resoluciones de 5 de junio y 23 y 26 de octubre de 1987, 4 de marzo de 1993, 3 y 25 de septiembre y 8 y 26 de noviembre de 2019 y 10 de marzo de 2021, entre otras).

Por ejemplo, en la reciente Resolución de 12 de abril de 2023 se admitió la inscripción de determinadas normas reguladoras del régimen y extinción de una comunidad sobre una finca pues su viabilidad jurídica se supeditaba precisamente a que la división o segregación a través de la que se formalizaría tal acuerdo de división material cumpliera los requisitos legales habilitantes para ello, específicamente la obtención de la correspondiente licencia o en su caso declaración de innecesariedad de conformidad con la legislación aplicable. Además, se hacía constar que el pacto de división material futura convenido «no implica ningún derecho de uso exclusivo actual sobre los dos posibles futuros lotes antes descritos», sin perjuicio del deber de poner en conocimiento de la Administración competente a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

En el caso particular de la legislación urbanística de Andalucía, con fundamento en la legislación básica estatal, la misma trata de clarificar los supuestos en los que negocios de transmisión de cuota indivisa, aún sin llevar asociados expresas atribuciones de derechos sobre partes concretas de terreno, presentan un indicio de parcelación que justifica la exigencia preventiva de intervención administrativa mediante un acto de control previo municipal –artículo 91 de la Ley 7/2021–.

Por tanto, si bien la mera transmisión de una cuota indivisa es un acto neutro desde el punto de vista urbanístico, en el marco de la normativa andaluza, cuando el mismo presenta un indicio objetivo revelador de la existencia de parcelación –cfr. artículo 24.2 del Reglamento andaluz– el registrador deberá exigir motivadamente el oportuno acto de control previo municipal, bien consista en licencia, en declaración de asimilado a fuera de ordenación u otro acto del que resulte la conformidad administrativa.

Los supuestos en los que no concurren tales circunstancias reveladoras solo pueden ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993, es decir mediante la comunicación al Ayuntamiento y la suspensión de calificación hasta la respuesta municipal o transcurso del plazo previsto en el precepto.

No obstante, la propia normativa andaluza asume la necesidad de diferenciar los aspectos civiles del negocio jurídico, pues el artículo 363 del reglamento señala que los actos y negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación deberán invalidarse, bien mediante voluntad de las partes o, en su caso, mediante resolución judicial, sin que la Administración pueda ejecutar forzosamente la cesación de aquellos negocios jurídicos privados, sin perjuicio de su legitimación activa para instar ante la jurisdicción ordinaria la anulación de dichos títulos.

De este modo se comprende la trascendencia de la calificación registral en la exigencia del acto de control previo municipal cuando el mismo resulte exigible a tenor de las condiciones particulares del negocio jurídico para evitar que accedan al Registro de la Propiedad títulos con vicios de invalidez que no quedan convalidados por su inscripción –cfr. artículo 33 de la Ley Hipotecaria–.

En este sentido, la reciente sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Toledo 357/2025, de 4 de julio, confirma la calificación registral recurrida apoyada en razonamientos técnicos sobre «la existencia de presunción de parcelación ilegal basada en los hechos constatados en documentos públicos» cuando se justifique «la utilización del negocio jurídico para una parcelación de la finca registral al margen de las normas urbanísticas aplicables».

Asimismo, desde el punto de vista notarial y registral es clarificadora la sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz de 7 de julio de 2022 al señalar que «no se trata de que las escrituras públicas de compraventa no puedan inscribirse por faltar la licencia urbanística de parcelación o la declaración de su innecesariedad y esta falta pueda ser subsanada con posterioridad, sino que dichas escrituras públicas no debieron otorgarse, no debieron autorizarse dada la evidencia de una parcelación ilegal, atendido el hecho de otorgarse cuatro escrituras públicas de compraventa de partes indivisas de la misma finca aún con manifestación expresa de mantener dicha finca indivisa y sin asignación de uso individualizado, pues la realidad probada es que, pese a que se otorgaron escrituras de compraventa de cuotas indivisas, se llevó a cabo la parcelación de la finca y la atribución del uso individualizado de un trozo de terreno a cada comprador, siendo éstos compradores independientes unos de otros a los que no les une vínculo alguno por razón de herencia, matrimonio o similar, estando prohibida en el suelo no urbanizable todo tipo de parcelaciones urbanísticas».

Bajo este planteamiento, cuando se trata de transmitir la misma cuota indivisa inscrita en el Registro de la Propiedad amparada por tanto por la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito y bajo salvaguardia judicial –artículos 1.3.º y 38 de la Ley Hipotecaria– no cabe imponer la exigencia de intervención administrativa alguna pues ello supondría cuestionar la vigencia del propio asiento registral al margen del cauce legal establecido –cfr. artículo 40 de la Ley Hipotecaria–.

En tales casos de cuotas indivisas inscritas, incluso equivalentes a superficie inferior a la parcela mínima, el registrador solo podrá tramitar el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 para que la Administración competente acuerde, si procede, la prohibición de disponer que podrá ser anotada mediante el oportuno mandamiento –cfr. artículo 341.6 del Reglamento– o la constancia registral de la situación urbanística correspondiente –cfr. Resolución de 30 de diciembre de 2024–.

Al respecto es ilustrativa la Resolución de 8 de octubre de 2024 que tiene por objeto la calificación negativa del registrador de la Propiedad accidental de Chiclana de la Frontera número 1 a cancelar un asiento de inscripción de compraventa, ya practicado, a instancia del Ayuntamiento de dicha localidad, por motivo de parcelación ilegal.

En dicha Resolución se argumenta que el cierre registral solo puede justificarse en la existencia de una prohibición de disponer expresa o en el acuerdo adoptado en el procedimiento a que se refiere el artículo 79.3 del Real Decreto 1093/1997 o el tratarse de un acto equiparado expresamente a la parcelación en sentido estricto quedando sometido a licencia. En todo caso la Administración puede acordar la anotación preventiva del inicio del expediente de disciplina –cfr. artículo 56 y siguientes del Real Decreto 1093/1997– o la práctica de la nota marginal declarativa de la existencia parcelación ilegal.

Sin perjuicio de lo anterior, adicionalmente la Administración podrá ejercer sus potestades de restablecimiento de legalidad del orden físico y jurídico perturbado que consistirán, según el artículo 363.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en la reagrupación de las parcelas, junto a, según los casos, la roturación de caminos, eliminación de obras de urbanización y vialidad, desmantelamiento de infraestructuras y servicios, derribo de vallados o cerramientos, demolición de las edificaciones que la

integren, y cualesquiera otras medidas que resulten necesarias para lograr la plena reposición de la realidad física y jurídica alterada.

La reagrupación de las parcelas se llevará a cabo mediante una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación sin que la Administración pueda ejecutar forzosamente la cesación de los negocios jurídicos privados por exceder de sus facultades de autotutela.

En la tramitación del expediente de reparcelación forzosa deben respetarse las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria –cfr. artículo 147.5 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre–, entre los que se encuentra el principio de existencia y pertenencia del derecho inscrito al titular registral o el de salvaguarda judicial de los asientos –artículos 38 y 40 de la Ley Hipotecaria.

Ello no obsta a que los actos y negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación deban invalidarse, bien mediante voluntad de las partes o, en su caso, mediante resolución judicial, a cuyos efectos, el artículo 363.2 del Decreto 550/2022, «in fine», reconoce expresamente legitimación activa a la Administración urbanística competente para instar ante la jurisdicción ordinaria la anulación de dichos títulos, y para instar la constancia en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario, en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente, de la reparcelación forzosa, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan.

De este modo, con independencia de la posible invalidez del título inscrito –cfr. la sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz de 7 de julio de 2022– la misma debe ser declarada judicialmente, sin que la inscripción registral convalide los eventuales defectos del título, del mismo modo que carece de efectos constitutivos de su validez –artículo 33 de la Ley Hipotecaria–.

7. Vistos los fundamentos anteriores y dada la variedad de supuestos que pueden darse en la práctica, puede definirse un esquema general de actuación de los registradores en la calificación de negocios de transmisión de participaciones indivisas en Andalucía.

En síntesis, en el marco de la legislación andaluza, el tratamiento registral de los negocios de transmisión de cuota indivisa (u otros que se utilicen con igual finalidad como los relativos a derechos societarios) obliga a diferenciar diferentes supuestos en función de si se trata de la creación «ex novo» de nuevas cuotas indivisas respecto a las que constan inscritas y de la concurrencia o no de circunstancias reveladoras de una parcelación existente o indiciaria que puedan ser apreciadas por el registrador en su calificación:

1.º) Cuando el negocio de transmisión de nueva cuota presenta un indicio objetivo revelador de parcelación urbanística porque puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a una división en suelo urbano o a una división en suelo rústico que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, el registrador debe exigir motivadamente el oportuno acto de control previo municipal en forma de licencia, declaración de asimilado a fuera de ordenación u otro acto de conformidad.

El registrador en su calificación podrá considerar como circunstancias reveladoras de la existencia actual o potencial de una parcelación, con carácter no exhaustivo, las siguientes: la asignación de uso de parte de la finca, de referencia catastral asociada a la cuota, la transmisión de cuota en suelo rústico equivalente a superficie inferior a la parcela mínima, la consulta de cartografía oficial de la que resulte una parcelación en la propia finca atendiendo a la estructura parcelaria, viarios, caminos o la agrupación de edificaciones, así como la constancia registral de expedientes de disciplina urbanística –cfr. artículos 20 de la ley y 24.2 del Reglamento andaluz–.

De este régimen deberán exceptuarse los supuestos previstos por la ley como las transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho, salvo que concurra otro indicio objetivo cualificado.

2.º) Los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurran las citadas circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca –v.gr. transmisión de cuota equivalente a superficie rústica superior a la unidad mínima sin que concurra ninguna de las citadas circunstancias objetivas– pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993, es decir, mediante la comunicación al Ayuntamiento y la suspensión de calificación hasta la respuesta municipal o transcurso del plazo previsto en el precepto, procediéndose según los casos a la inscripción, si no hay contestación en plazo o si se declara la inexistencia de parcelación, o a la denegación del asiento, cuando en este último caso el Ayuntamiento se oponga por declarar la existencia de parcelación ilegal.

A los efectos de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, previsto para aquellos actos o negocios que, sin suponer la formal división o segregación de terrenos o equivalente a ella sujeta a conformidad administrativa, por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización de la finca o de sus colindantes o el número de actos o negocios similares o su carácter sucesivo puedan justificar la duda fundada sobre la existencia actual o indiciaria de una parcelación urbanística, la determinación de la clase de suelo a la que dicho precepto se aplique debe interpretarse de conformidad a la vigente legislación básica estatal –artículos 21 y 16.2 de la Ley de Suelo–.

Por esta razón, el citado artículo 79 ya no queda limitado al ámbito del suelo no urbanizable, sino que debe aplicarse a todo suelo en situación de rural en el que queden prohibidas las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con la legislación urbanística aplicable en cada caso.

En este sentido, la Resolución de 10 de enero de 2023 pone de manifiesto que la actual legislación andaluza prohíbe la parcelación urbanística en toda categoría de suelo rústico y que el mismo se conforma por todo aquel que no reúne las condiciones de suelo urbano, sin perjuicio del régimen transitorio que diferencia entre el suelo urbanizable ordenado o sectorizado y el no sectorizado a los efectos de su transformación urbanística –cfr. artículos 14 y 20.b) y disposición transitoria primera de la Ley 7/2021–.

Por el contrario, la legislación madrileña –cfr. artículo 145 de la Ley 9/2001, de 17 de julio– prohíbe los actos de parcelación urbanística tanto en el suelo urbano no consolidado, como en el suelo urbanizable sectorizado, mientras uno y otro no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada. Por su parte, la legislación valenciana dispone que no podrán autorizarse en el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programación las parcelaciones urbanísticas –cfr. artículo 249.3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio–.

3.º) Cuando el objeto del negocio jurídico es estrictamente la mera transmisión de la misma cuota indivisa inscrita en el Registro de la Propiedad, amparada por tanto por la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito, no cabe imponer la exigencia de intervención administrativa previa pues ello supondría cuestionar la vigencia del propio asiento registral, bajo salvaguarda judicial, al margen del cauce legal establecido –cfr. artículos 1.3.º, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y Resolución de esta Dirección General de 10 de septiembre de 2015–.

En tales casos de cuotas indivisas inscritas, incluso concurriendo dudas fundadas de posible parcelación, el registrador no podrá denegar la inscripción por este motivo y solo podrá tramitar el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 para que la Administración competente acuerde, si procede, la constancia registral con efectos informativos de la situación urbanística correspondiente o la prohibición de disponer que, una vez presentada en el Registro, sí deberá ser tenida en cuenta en su calificación por el registrador –cfr. apartados primero, segundo y sexto del artículo 341 del Reglamento andaluz–.

Debe exceptuarse de este último supuesto el caso de concurrir circunstancias adicionales que justifiquen la aplicación del régimen de la parcelación a la venta de la cuota ya inscrita a los efectos de requerir la oportuna conformidad administrativa—cfr. Resolución de 5 de julio de 2022—.

Así en el caso de la Resolución de 6 de septiembre de 2023 relativa a la Comunidad de Madrid, se analizó la transmisión de una cuota indivisa ya inscrita pero concretada en una parcela catastral, objeto del contrato sobre el cual los otorgantes prestaban su consentimiento, lo que se equiparaba a una parcelación no formalizada como tal sin cumplir con la exigencia de acreditar el correspondiente título administrativo habilitante de la inscripción, licencia o declaración municipal de conformidad.

Por su parte, en las Resoluciones de 12 de diciembre de 2017 (tres), aunque enmarcadas en la legislación urbanística canaria, pero relativas a la transmisión de participación indivisa inscrita, esta Dirección General consideró que «tal conversión de la comunidad hereditaria indivisa en una comunidad ordinaria mediante sucesivas transmisiones onerosas de cuota, puede constituir, un acto revelador de posible parcelación (...)».

Sin embargo, en el supuesto de la Resolución de 6 de septiembre de 2017, se estimó el recurso dado que no se trataba de la inicial desmembración «ex novo» de la titularidad en un proindiviso, sino la mera transmisión de cuota ya inscrita, y también se estimó en el de la Resolución de 12 de julio de 2016, en la que la transmisión se efectuó por título de herencia a los dos únicos herederos que se la adjudican por mitad y pro indiviso como los restantes bienes hereditarios, sin plantear motivadamente indicio adicional en la nota de calificación.

En cualquiera de los supuestos citados, en el otorgamiento e inscripción de la escritura pública correspondiente, notario y registrador deberán adoptar las medidas preventivas que regula la legislación andaluza en cuanto a la caducidad del título administrativo habilitante, en su caso —cfr. artículos 91.4 y 174.2 de la Ley 7/2021 en relación a los artículos 307.4.c) y 410.2 del Reglamento y Resolución de esta Dirección General de 18 de abril de 2023— y la comunicación a la Consejería competente de la solicitud de inscripción registral, cuando por las circunstancias concurrentes pueda considerarse la existencia actual o potencial de una parcelación en suelo rústico —cfr. artículos 158 y 159 de la ley y 341.3 y 372 del Reglamento—, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

8. Respecto a la actuación notarial ante indicios de parcelación urbanística, debe recordarse que este Centro Directivo sobre la base de la legislación anterior ya sostuvo el criterio de que ante tales indicios los notarios, en cumplimiento de su deber de control de legalidad, debían adoptar una actitud activa en la indagación de los motivos, en definitiva de la causa, del negocio, para ajustarlo en la forma y en la substancia a la Ley y que, apreciando la existencia de una parcelación urbanística, en los términos que la define la legislación urbanística, debían denegar la autorización en tanto no se le acreditara la licencia de parcelación o declaración de innecesariedad.

En particular, respecto al otorgamiento de escrituras de transmisión de cuotas indivisas de fincas rústicas situadas en Andalucía tuvo ocasión de pronunciarse esta Dirección General en su Resolución de 14 de julio de 2009 a la Consulta formulada por el Colegio Notarial de Andalucía sobre la base de lo dispuesto en el art. 66 de la anterior Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En dicha Resolución, se realizaron los siguientes pronunciamientos que resulta interesante reproducir:

«Sobre la base de la validez a priori y en abstracto de las ventas de participaciones indivisas de fincas rústicas, el Notario no solo puede, sino que de conformidad con el art. 3.3 del reglamento Notarial, está obligado a la autorización de tales escrituras para las que sea requerido, si bien con la excepción que impone el propio precepto, de la existencia de una causa legal que le obligue a excusar su ministerio. Y esa causa legal la recoge el artículo 66.4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (...)

Es cierto, no obstante, que junto a situaciones en que de una forma clara y palmaria se incurre en la repetida parcelación urbanística, y otras en que por los antecedentes y el contexto en que se producen, cabe descartar aquélla, existe un amplio, variado y con frecuencia imaginativo elenco de situaciones, en que lo que puede existir es una “duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población”.

En el primer caso, la norma es taxativa y procede denegar la prestación del ministerio.

En el segundo, es lícita y obligatoria la autorización de la escritura.

Y en el tercero, procede la imperativa observancia del artículo 24.2 de la Ley del Notariado, que obliga al Notario, en su condición de funcionario público, a velar por la regularidad no solo formal sino también material del otorgamiento, con la consiguiente imposición de un especial deber de colaboración con las autoridades administrativas. Ello impone al Notario, en cumplimiento de su deber de control de legalidad, una actitud activa en la indagación de los motivos, en definitiva de la causa, del negocio, para ajustarlo en la forma y en la substancia a la Ley, como requisito previo indispensable para cumplir con la obligación impuesta por el art. 17 bis 2.ª) de dar fe en el instrumento autorizado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad.

Si del examen de la voluntad de los otorgantes y de la causa del negocio, concluye que está ante una parcelación urbanística, en los términos que define la legislación urbanística, (...) debe el Notario denegar la autorización en tanto no se le acredite la licencia de parcelación o declaración de innecesariedad.

Si, por el contrario, permanece la duda fundada, y sin perjuicio de poder autorizar el documento, al amparo de los artículos 1 y 3 del Reglamento Notarial, realizando al efecto las reservas y advertencias legales, subsiste el deber de colaboración con la Administración que puede plasmarse en la comunicación que realice a la autoridad urbanística competente, del hecho del otorgamiento de la escritura o en la consulta previa sobre la voluntad de otorgarla (...).

A estos efectos, debe señalarse además que el vigente artículo 27.4 de la Ley estatal de Suelo dispone que «con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento».

En la misma línea, la legislación valenciana –cfr. artículo 249.5 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio– dispone que, si se pretendiere una parcelación urbanística, la notaría, antes de elevar la parcelación a escritura pública, o el registrador de la propiedad, antes de practicar la inscripción registral, podrán solicitar informe del ayuntamiento correspondiente. Transcurridos tres meses sin que se emita informe, podrá elevarse la parcelación a escritura pública y realizarse la inscripción por el personal registrador de la Propiedad. Por tener tal consideración de parcelación prohíbe concretamente: «b) Los actos ejecutados con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente y que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varias titularidades, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de este texto refundido» –cfr. artículo 249.3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio–.

Sobre la importancia de esta actuación preventiva, la sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz, Sección Segunda, de 30 de septiembre de 2024 destaca la actuación de notario y registrador ante su negativa a elevar a público e inscribir respectivamente un contrato privado de compraventa con arras penitenciales en el que se pretendía transmitir la finca a ocho personas por cuotas indivisas. Ante esa

pretensión, «a todas luces ilegal, y que provocaría una parcelación ilegal de la finca», la autoridad judicial acuerda declarar resuelto el contrato de compraventa con la recíproca restitución de las prestaciones entre las partes.

9. En el presente expediente se plantea la inscripción de una compraventa otorgada el 7 de octubre de 2002 por lo que la cuestión a resolver consiste tanto en determinar si concurren o no los presupuestos reveladores de una posible parcelación ilegal sometida a licencia, como entiende el registrador, y si la misma puede ser exigida para el otorgamiento e inscripción de una escritura de compraventa de cuota indivisa otorgada en ese año.

En el presente caso, atendiendo a la fecha de otorgamiento de la escritura calificada, fecha anterior no solo a la Ley 7/2021 sino también a la vigencia de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la legislación urbanística sustantiva vigente en Andalucía en ese momento estaba constituida por los preceptos del texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, declarados aplicables por la Ley 1/1997, de 18 de junio, tras la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo. Entre dichos preceptos cuya vigencia se reconoce expresamente se encontraban los artículos 257, 258.1, 259.1, 259.2 y 259.4.

En particular, el artículo 257 señalaba que: «1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población. 2. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística». Por su parte, el artículo 259 disponía que: «1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate. 2. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga».

De este modo, la norma vigente al tiempo de otorgar la escritura ya imponía la exigencia de licencia a toda parcelación urbanística y el concepto de parcelación, tal y como se interpreta por la jurisprudencia, comprende la división ideal en la titularidad o goce del terreno ya sea en régimen de proindivisión o de vinculación a participación en una sociedad mercantil o de cualquier otro modo que se pretenda alcanzar los mismos objetivos.

A estos efectos, atendiendo a la fecha de otorgamiento, no cabe aplicar la regla prevista en el artículo 8.a) del Decreto 60/2010, ni su equivalente en el artículo 139.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, sobre la equivalencia matemática de cuota y superficie, pero ello no excluye que, atendidas las circunstancias concurrentes en el caso, pueda apreciarse objetivamente que concurre un supuesto de posible parcelación urbanística sujeta a un acto previo de aprobación o autorización administrativa –cfr. las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de marzo de 2018 y 31 de mayo de 2023, también sobre calificaciones del registrador de la Propiedad Barbate–.

En el presente supuesto resulta evidente que en el aparentemente inocuo negocio de venta de cuota indivisa concurren determinados indicios objetivos de la existencia de una parcelación urbanística asociada a la venta de cuotas indivisas:

En primer lugar, el contenido del oficio remitido por la Consejería competente que, aunque se haya presentado pasado el plazo previsto por el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 no puede ser desconocido por el registrador en su calificación.

La calificación registral debe ser unitaria y global –artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria– y los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad. La posibilidad de tener en cuenta los asientos presentados posteriormente alcanza su mayor relieve cuando se trata de procedimientos que ponen de manifiesto la posible irregularidad de los títulos presentados anteriormente con el objeto de evitar que accedan al registro títulos con algún vicio de invalidez que no

queda convalidado por su inscripción –cfr. en este sentido las Resoluciones de 7 de junio de 2022 o 30 de abril de 2024–.

Respecto a la competencia autonómica para adoptar medidas preventivas o de restablecimiento de legalidad en materia de parcelaciones urbanísticas ilegales, debe tenerse en cuenta que la hoy vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que es consecuencia en este particular de la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional número 154/2015, de 9 de julio, establece en su artículo 158.1.c) que «la Comunidad Autónoma de Andalucía ostenta competencia directa para el restablecimiento de la legalidad ante las actuaciones que vulneren la ordenación territorial. Se entiende que inciden en la ordenación territorial los actos y usos que afecten a (...) c) El sistema de asentamientos, a través de la realización de actos que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico (...)».

A su vez, la competencia autonómica es reconocida expresamente por la reciente sentencia de la Sección Segunda del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 27 de octubre de 2025 referida precisamente a otra parcela del Polígono 33 del término municipal de Vejer de la Frontera, como la que es objeto de análisis en el presente expediente, describiendo cómo «los inspectores autonómicos han constatado la ejecución de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción, edificación e instalación, y otros de transformación de uso del suelo, que pueden ser contrarios a la ordenación territorial y urbanística, localizados en diversas parcelas del polígono 33 de Vejer de la Frontera (Cádiz) (...) y que en todos los casos se constata el ingente peligro de formación de nuevos asentamientos con la consiguiente demanda de servicios impropios del suelo no urbanizable y el aumento del riesgo de insalubridad y falta de seguridad ciudadana sobre el ámbito».

A estos efectos, debe tenerse presente que los registradores deben comunicar a la Consejería competente las solicitudes de inscripción registral cuando por las circunstancias concurrentes pueda considerarse la existencia actual o potencial de una parcelación en suelo rústico –cfr. artículos 158 y 159 de la ley y 341.3 y 372 del Reglamento de la Ley 7/2021–.

El acceso al Registro de la Propiedad de las medidas preventivas o definitivas legalmente adoptadas podrá ordenarse por la Administración competente en cada caso, sea autonómica o local –cfr. artículos 341.2 del Reglamento y 79.5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–.

En segundo lugar, de los antecedentes que resultan del historial registral en este caso resulta que desde la inscripción por séptimas partes indivisas a favor de siete hermanos por título de herencia por la inscripción 2.ª de fecha 4 de mayo de 1998, se han ido transmitiendo por venta a distintas personas dichas participaciones, lo que por sí mismo constituye un indicio objetivo de parcelación encubierta si se considera equiparable a la venta de cuota «ex novo».

Además, en el caso particular de este expediente el titular por herencia de una séptima parte indivisa de una finca registral vende la cuota porcentual de 54,79% de dicha séptima parte indivisa a un tercero, por lo que resulta evidente que se trata de una venta de cuota «ex novo» y no la transmisión de la misma cuota indivisa inscrita.

En tercer lugar, consta practicada, aunque caducada, anotación preventiva del expediente de disciplina urbanística incoado por el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, del que resulta la existencia de una denuncia de la policía local y un informe técnico que certifica la existencia de al menos cuatro viviendas.

En cuarto lugar, en la estipulación quinta de la escritura calificada se establece que a la participación indivisa objeto de transmisión se le atribuye el uso de la porción de terreno de cabida mil doscientos metros cuadrados que linda con otras «participaciones de finca» aunque se haga constar que «con efectos solo y exclusivamente obligacionales y sin trascendencia real».

El registrador califica negativamente el documento por el defecto insubsanable de tratarse de una parcelación urbanística ilegal atendiendo exclusivamente al oficio de la Consejería, afirmación que debe ser matizada por cuanto la citada resolución

administrativa simplemente «deduce la existencia de un dato revelador de parcelación ilegal en suelo rústico, por lo que se requiere la preceptiva licencia urbanística», debiendo considerarse el defecto como subsanable.

Sin embargo, debe confirmarse la calificación en cuanto a la concurrencia de suficientes elementos objetivos reveladores de la existencia de una posible parcelación urbanística ilegal que debe justificar la acreditación de la oportuna intervención municipal, por cuanto pueden existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a una división en suelo urbano o a una división en suelo rústico que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Intervención municipal que ya resultaba exigible atendiendo a la normativa urbanística sustantiva vigente al tiempo de otorgarse la escritura, concretamente el artículo 259.2 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y que sin duda debe ser exigida por el registrador conforme a la normativa registral vigente al tiempo de la calificación –vid. artículos 26.2 de la Ley de Suelo estatal y 78 del Real Decreto 1093/1997, y Resoluciones de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014–.

El control administrativo materializado en el correspondiente acto de intervención será susceptible de recurso administrativo y judicial, quedando así garantizado el derecho del propietario en los términos exigidos por el Tribunal Constitucional –cfr. Sentencia número 25/2025 del Pleno del Tribunal Constitucional, de 29 de enero, que contiene un completo resumen de su propia doctrina y del Tribunal Europeo de Derechos Humanos en relación con el control de las injerencias sobre el derecho de propiedad privada–.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación, considerando el defecto subsanable en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 7 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.