

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14947 *Resolución de 8 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de participación indivisa de finca rústica.*

En el recurso interpuesto por don D. F. P. P., doña M. N. C. R. y don A. M. P. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4, doña Paloma Martínez-Gil Gutiérrez de la Cámara, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de participación indivisa de finca rústica.

Hechos

I

Con fecha 11 de septiembre de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4 sendas escrituras de compraventa de participaciones indivisas de finca rústica, autorizadas los días 7 de junio de 2002 y 23 de enero de 2003, por el que fue notario de El Puerto de Santa María, don Andrés Tallafigo Vidal, números 1.401/2002 y 169/2003 de protocolo.

Por el primero de los precedentes documentos, la entidad mercantil «Pino Florido, S.L.» titular registral vendió a doña M. N. C. R. una participación indivisa de 640/46.158,86 avos de la finca rústica de ese Registro número 2.894 y por el segundo la misma entidad mercantil vendió a don D. F. P. P. otra participación indivisa de 1.060/46.158,86 avos de la misma finca.

La finca registral número 2894, tal y como consta descrita registralmente, es una finca rústica de 4 hectáreas, 61 áreas y 58 centiáreas y 86 miliares, sita en (...) en El Puerto de Santa María, Cádiz.

Actualmente, en el momento de la presentación de ambas escrituras, la entidad vendedora «Pino Florido, S.L.» es titular de una participación indivisa de la citada finca 2.894 consistente en 1700/46.158,86 avos, quien la adquirió en cuanto a mayor participación por compra, mediante escritura otorgada en esa ciudad, el día 30 de mayo de 2002, ante el notario don Andrés Tallafigo Vidal, y posteriores ventas, según resulta de la inscripción 1.ª de la finca 2.894, obrante al folio 130 del Libro 76 de ese Registro, practicada con fecha 26 de junio 2002.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 22 de septiembre de 2025:

«(...)

Antecedentes de hecho:

Primero. Que con fecha 11/09/2025 se presentaron en este Registro de la Propiedad los documentos de referencia.

Segundo. Por el primero de los precedentes documentos la entidad mercantil “Pino Florido, S.L.” vendió a doña M. N. C. R., una participación indivisa de 640/46.158,86 avos de la finca rústica de este Registro número 2.894. Y por el segundo la misma entidad mercantil vendió a don D. F. M. otra participación indivisa de 1.060/46.158,86 avos de la misma finca.

Actualmente, en el momento de la presentación de ambas escrituras, la entidad vendedora “Pino Florido, S.L.” es titular de una participación indivisa de la citada finca 2.894 consistente en 1700/46.158,86 avos, quién la adquirió en cuanto a mayor participación por compra a Doña M. O. F., Don M., Doña M. P., Don J. J., Don J. J., Don I. Don A. V. O., mediante escritura otorgada en esta Ciudad, el día treinta de mayo del año dos mil dos, ante el Notario Don Andrés Tallafigo Vidal, y posteriores ventas, según resulta de la inscripción 1.^a de la finca 2894, obrante al folio 130 del libro 76 de este Registro, practicada con fecha veintiséis de junio del año dos mil dos.

La presentación simultánea de ambas escrituras de compraventa es realizada de común acuerdo por los dos compradores, por entender éstos que las compras de las citadas participaciones indivisas de la indicada finca rústica comprenden la total participación restante de la que es titular la vendedora.

Tercero. En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador.

Fundamentos Jurídicos:

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 19 y 20 de la Ley Hipotecaria, y artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; deben tenerse en consideración también los principios de especialidad y determinación, así como a la claridad e integridad de los asientos registrales.

Segundo. De dicha calificación resulta los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción solicitada:

No sería posible practicar la inscripción de las escrituras de compraventa de participación indivisa de finca, por dar lugar cualquiera de las mismas a la formación de nuevas participaciones indivisas, y tratarse entonces de una reparcelación ilegal; ya que actualmente la parte vendedora tiene una participación indivisa de 1700/46.158,86 avos de la citada finca, y en las citadas escrituras de compraventa venden sendas participaciones indivisas de 640/46.158,86 avos y de 1.060/46.158,86 avos, aun tratándose de las dos últimas participaciones que conforman el resto propiedad de la vendedora y que no accedieron al Registro al tiempo que lo hicieron las restantes participaciones.

En cuanto al defecto apuntado debe tenerse en cuenta que, como ha venido reiteradamente señalando la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (por todas, Resolución 12 de Julio de 2.010) corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Andalucía) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas puedan imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia, pero, sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo.

En materia de parcelación urbanística, la legislación estatal al respecto viene recogida en los artículos 26-2 de la Ley del Suelo –Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre– y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. El primero de dichos preceptos dispone: “(...)”.

Por su parte, el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 ordena: “(...)”.

De los indicados preceptos resulta que, a efectos de parcelación urbanística, se equiparan a los actos de segregación y división de parcelas los de transmisión de cuotas

indivisas con asignación de usos concretos. También resulta la necesidad para su inscripción registral de acompañar la licencia prevista en la legislación urbanística aplicable.

– La legislación autonómica aplicable en materia de parcelación urbanística viene contenida en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dicho artículo en su apartado 4 establece el principio general de que “cualquier acto de parcelación urbanística; salvo que esté contenido en un proyecto de reparcelación aprobado. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.”, y, en su apartado 2 dispone 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, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.”.

Este precepto aparece desarrollado por el artículo 8 del Decreto 60/2010, de 16 de Marzo, que recoge el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y que considera sujetos a previa licencia urbanística:

“a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados.

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, 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.”.

– La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha interpretado esta legislación autonómica, en cuanto afecta a la inscripción registral de actos y contratos, en el sentido de que la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, pues para ello sería necesario, bien que, junto con la venta de las participaciones indivisas, se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio, que, unido a la venta de participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. (Resoluciones de 10 de Octubre de 2005, y 2 de Enero, 15 de Abril y 1 de Octubre de 2.013).

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador que califica acuerda:

1.º Suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable antes indicado (...)

La registradora de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paloma Martínez-Gil Gutiérrez de la Cámara registradora/titular de Registro n.º 4 El Puerto de Santa María a día veintidós de septiembre del dos mil veinticinco».

III

Don D. F. P. P., doña M. N. C. R. y don A. M. P. L interponen recurso contra la calificación negativa alegando, resumidamente:

«Primero. Que en fechas 7 de junio de 2002 y 23 de enero de 2003, se otorgaron sendas escrituras públicas de compraventa ante el Notario de El Puerto de Santa María, D. Andrés Tallafigo Vidal, protocolos números 1401/2002 y 169/2003, respectivamente, por las que los comparecientes adquirieron unas participaciones indivisas de la finca registral n.º 2894, sita en (...) El Puerto de Santa María, Cádiz, operaciones plenamente válidas y conforme a la legislación urbanística y registral vigente en aquel momento (...)

Por un error de los compradores, no se instó en su momento la inscripción registral de dicha adquisición, a pesar de haber procedido los recurrentes a la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, liquidación de la correspondiente alteración e inscripción catastral, liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y abono anual del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tal y como se acredita con la documentación que se relaciona a continuación y que se incluye como anexo al presente escrito (...)

Segundo. Que la vendedora de las participaciones indivisas fue la mercantil Pino Florido, S.L. en liquidación, sociedad actualmente en fase de liquidación dictada en el procedimiento concursal n.º 283/2018 seguido en el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Cádiz, que sigue figurando como titular registral de las participaciones transmitidas. Como se puede comprobar de la información registral, sobre la finca constan anotaciones de embargo caducadas a favor de acreedores concursales. Se adjunta Información Mercantil del Registro Mercantil de Cádiz (...), y Nota Simple emitida por el Registro de la Propiedad N.º 4 de El Puerto de Santa María (...)

Las participaciones cuya inscripción se pretende son las últimas participaciones indivisas que resta en la finca a nombre de la vendedora Pino Florido, S.L. en liquidación, puesto que las demás ya fueron transmitidas e inscritas en su momento. La inscripción a favor de los recurrentes es, por tanto, esencial para que el Registro de la Propiedad refleje la realidad jurídica extrarregistral y no permanezca indebidamente como titular quien ya enajenó la totalidad de sus derechos.

Por tanto, mantener como titular a una sociedad en liquidación concursal que ya transmitió la totalidad de sus derechos distorsiona la realidad jurídica, con riesgo de confusión respecto de la titularidad real de los mismos, pudiendo generar perjuicios a terceros que confían en la publicidad registral y obstaculizando la liquidación ordenada del patrimonio concursal, impidiendo, asimismo, la participación de los titulares reales en los procesos de reparcelación y de ejecución de obras de urbanización, a promover por la Junta de Compensación que se constituya, de cara a un futuro desarrollo urbanístico de la zona.»

IV

El día 28 de octubre de 2025 la registradora elevó informe a este Centro Directivo ratificando la calificación.

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; los artículos 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 dos escrituras en la que concurren las siguientes circunstancias:

– se presentan dos escrituras de compraventa de participaciones indivisas de finca rústica, autorizadas los días 7 de junio de 2002 y 23 de enero de 2003, por las que la entidad mercantil titular registral de 1700/46.158,86 avas partes indivisas vende a una compradora una participación indivisa de 640/46.158,86 avos de la finca y a otra compradora la participación indivisa de 1.060/46.158,86 avos de la misma finca.

– la mercantil adquirió una mayor participación por compra formalizada el día 30 de mayo de 2002 y la participación vendida es la que le queda actualmente tras sucesivas ventas de cuota ya inscritas en el Registro de la Propiedad.

– en las escrituras se hizo expresa constancia que el objeto de venta era una participación indivisa y no una parcela independiente.

– en la segunda de las escrituras se hace constar además que esa compraventa no supone ni atribuye derecho alguno de posesión inmediata exclusiva sobre ninguna parte concreta de la finca descrita en la misma.

– no obstante, en la primera de las escrituras se estipula una serie de pactos bajo condición suspensiva cuya inscripción no se solicita.

– la condición suspensiva consiste en que se produzca un cambio de calificación urbanística que califique como urbanizable la finca.

– en dichos pactos prestan consentimiento a que, en pago de los respectivos derechos, se adjudiquen a la compradora o sus causahabientes en la correspondiente unidad de ejecución a título de propiedad separada e independiente y en la mayor medida que resulte compatible con las previsiones del plan, la respectiva parte de finca matriz que se describe con su superficie y linderos.

– asimismo, se presta consentimiento a otras adjudicaciones similares convenidas o que se convengan de otras partes determinadas de la finca matriz a favor de otros adquirentes de cuotas indivisas.

La registradora suspende la inscripción porque no es posible practicar la inscripción de las escrituras de compraventa de participación indivisa de finca por dar lugar cualquiera de las mismas a la formación de nuevas participaciones indivisas, y tratarse entonces de una reparcelación ilegal, ya que actualmente la parte vendedora tiene una participación indivisa de 1700/46.158,86 de la citada finca, y en las citadas escrituras de compraventa venden sendas participaciones indivisas de 640/46.158,86 y de 1.060/46.158,86, aun tratándose de las dos últimas participaciones que conforman el resto propiedad de la vendedora y que no accedieron al Registro al tiempo que lo hicieron las restantes participaciones.

Por su parte, los recurrentes argumentan que las participaciones cuya inscripción se pretende son las últimas participaciones indivisas que resta en la finca a nombre de la vendedora, puesto que las demás ya fueron transmitidas e inscritas en su momento. La inscripción a favor de los recurrentes es, por tanto, esencial para que el Registro de la Propiedad refleje la realidad jurídica extrarregistral y no permanezca indebidamente como titular quien ya enajenó la totalidad de sus derechos. A su juicio, mantener como titular a una sociedad en liquidación concursal que ya transmitió la totalidad de sus derechos distorsiona la realidad jurídica, con riesgo de confusión respecto de la titularidad real de los mismos, pudiendo generar perjuicios a terceros que confían en la publicidad registral y obstaculizando la liquidación ordenada del patrimonio concursal, impidiendo, asimismo, la participación de los titulares reales en los procesos de reparcelación y de ejecución de obras de urbanización, a promover por la junta de compensación que se constituya, de cara a un futuro desarrollo urbanístico de la zona.

Al escrito de recurso acompaña una serie de documentos como liquidaciones fiscales y como «documento 9» un plano donde se identifican las porciones de la finca vendidas por la entidad mercantil a distintos propietarios.

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 de 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, 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 –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 reciente 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 7/2021 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 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 (“Boletín Oficial del Estado” de 5 de mayo 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 salvaguarda 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 («Boletín Oficial del Estado» de 15 de noviembre), 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– 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 adjudicaban 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 al 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 artículo 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 tanto del notario como del registrador por 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 dos escrituras de compraventa de participaciones indivisas de finca rústica autorizadas los días 7 de junio de 2002 y 23 de enero de 2003, por las que la entidad mercantil titular registral de 1700/46.158,86 avas partes indivisas vende a una compradora una participación indivisa de 640/46.158,86 avos de la finca y a otra compradora la participación indivisa de 1.060/46.158,86 avos de la misma finca.

Atendiendo a la fecha de otorgamiento de la primera escritura calificada, 7 de junio de 2002, se trata de una fecha anterior no solo a la Ley 7/2021 sino también a la vigencia de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, por lo que la legislación urbanística sustantiva vigente en Andalucía en ese momento estaba constituida por los preceptos del texto refundido aprobado por 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».

Respecto a la segunda de las escrituras calificadas, otorgada el 23 de enero de 2003, la misma se otorga bajo la vigencia de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, vigente desde el 20 de enero de 2003, cuyo artículo 66 establecía:

«1. Se considera parcelación urbanística:

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

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

En esta clase de suelo también 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 o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.

3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente».

De este modo, la norma vigente al tiempo de otorgar las escrituras 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 la de 31 de mayo de 2023–.

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 efecto, de los antecedentes que resultan del historial registral en este caso resulta que la entidad mercantil titular ha ido transmitiendo por venta a distintas personas diferentes participaciones indivisas de forma sucesiva, lo que, a pesar de su acceso registral, por sí mismo constituye un indicio objetivo de parcelación encubierta.

Además, en el caso particular de este expediente la entidad mercantil titular registral de 1700/46.158,86 avas partes indivisas, vende a una compradora una participación indivisa de 640/46.158,86 avos de la finca y a otra compradora la participación indivisa de 1.060/46.158,86 avos de la misma finca, por lo que se trata de una venta de cuota «ex novo» y no la transmisión de la misma cuota indivisa inscrita.

La circunstancia de que puedan existir diversos titulares de esas cuotas indivisas a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a una división en suelo rústico que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, viene refrendada además por otros elementos que concurren en el presente expediente:

- del propio contenido de la primera escritura resulta la existencia de una serie de pactos, cuya inscripción no se solicita, cuyo objeto es consentir la adjudicación de una determinada porción de suelo bajo condición suspensiva de aprobación de un eventual plan urbanístico, así como las demás adjudicaciones asociadas a otras cuotas indivisas.

- al propio escrito de recurso se acompaña como «documento 9» un plano donde se identifican las porciones de la finca vendidas por la entidad mercantil a distintos propietarios.

- dicha partición en la realidad física viene confirmada por la consulta a la información que resulta de la aplicación registral geoportal de acceso público (<https://geoportal.registradores.org/geoportal>) y de la información catastral de la finca, de la que resulta que en la misma existen diversas edificaciones de uso residencial en parcelas delimitadas con caminos o viarios propios de zonas urbanas.

Por tanto, debe confirmarse la calificación en cuanto a la concurrencia de suficientes elementos objetivos reveladores de la existencia de una parcelación urbanística 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 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 las escrituras 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–.

Respecto a las alegaciones de los recurrentes sobre la necesidad de concordar la realidad extrarregistral con la registral, el pago de impuestos, el reconocimiento de la titularidad catastral y los eventuales perjuicios a terceros que confían en la publicidad registral, obstaculizando la liquidación ordenada del patrimonio concursal, así como la participación de los titulares reales en los supuestos procesos de reparcelación y de ejecución de obras de urbanización, cabe señalar lo siguiente.

Dado el limitado alcance del recurso –cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria– el mismo queda circunscrito a determinar si la calificación registral es ajustada a derecho y en el presente caso queda suficientemente justificado que en los negocios jurídicos formalizados, pese a su apariencia inocua, concurren circunstancias objetivas susceptibles de apreciación por el registrador que son reveladoras de la existencia de una parcelación urbanística en una finca rústica, lo que es terminantemente proscrito por el ordenamiento jurídico.

Recuérdese que de acuerdo con el artículo 1281.2 del Código Civil «si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas» y tratándose de una compraventa de nueva cuota indivisa de finca rústica en las que concurren las citadas circunstancias reveladoras, pueden considerarse estipulaciones no acordes a la naturaleza y causa del negocio civil cuya finalidad es eludir la norma prohibitiva, lo que no cabe duda debe poder apreciarse por el registrador en su función calificadora –cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria–.

Como se ha expuesto, 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». 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 normativa de aplicación somete estos actos a control urbanístico 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 en garantía del principio de legalidad como presupuesto imprescindible para el otorgamiento e inscripción de la escritura pública –cfr. la ilustrativa sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz de 7 de julio de 2022 antes citada–.

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–.

No constituye argumento en contrario el pago de impuestos o el reconocimiento de la titularidad catastral (documento 5 del recurso), por cuanto tales actos de naturaleza tributaria en ningún caso pueden prejuzgar o condicionar el ejercicio de las competencias y funciones de control de legalidad del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán –cfr. artículos 2.2 y 3.3 de la Ley del Catastro Inmobiliario–.

En todo caso, a los recurrentes le asiste el recurso a la autoridad judicial competente del orden civil para lograr la pretendida concordancia registral –cfr. artículos 1.3.º, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 12 de noviembre de 2024–.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la calificación y desestimar el recurso 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, 8 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez