

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21295 *Resolución de 10 de junio 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 Navalcarnero n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa de una participación indivisa de finca rústica.*

En el recurso interpuesto por don P. E. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Navalcarnero número 2, doña María Aurora Sacristán Crisanti, por la que deniega la inscripción de una escritura de compraventa de una participación indivisa de finca rústica.

Hechos

I

Con fecha 16 de septiembre de 2025, causando el asiento de presentación número 2.681 del Diario 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2 escritura autorizada el día 14 de marzo de 2005 por el notario de Madrid, don Manuel Hurle González, por la que «Vista de Gredos, SL», titular registral del pleno dominio de una finca rústica, vendía el pleno dominio de 1/195 parte indivisa de la misma a don P. E. M., que adquiriría con carácter ganancial. Se hacía constar que a la cuota indivisa transmitida se le asignaba el número 23/195. Se manifestaba, además, que la finca objeto de transmisión quedaba sujeta a las disposiciones sobre campamentos turísticos y las prohibiciones y limitaciones impuestas por las mismas.

La finca se describía como rústica, terreno sobre el que existía en construcción lo siguiente: «Campamento turístico de uso privado con una capacidad para ciento noventa y cinco (195) plazas de acampada, que ocupa la totalidad del terreno y se configura de la forma que a continuación se describe: A) Zona de acampada, con una superficie total de treinta y dos mil cuatrocientos metros y sesenta decímetros cuadrados (32.424,60 m²), distribuida en espacios hexagonales [sic] de ciento sesenta y seis metros y veintiocho decímetros cuadrados (166,28 m²) para cada plaza de acampada, dotadas cada una de ellas de servicios de agua, electricidad, red de alcantarillado y aparcamiento para un vehículo. B). Viales de acceso con una superficie aproximada de dieciséis mil ochocientos treinta y siete metros cuadrados (16.837 m²). C). Zona Verde común a todo el campamento con una superficie de cuarenta y seis mil doscientos cuarenta metros cuadrados (46.240 m²). D). Zona de servicios comunes con una superficie de cuatro mil setecientos cincuenta y tres metros cuadrados (4.753 m²), que consta de enfermería, supermercado, aseos, cafetería-restaurante, salón social, lavadero, cuarto de basuras y cuarto del servicio eléctrico, así como instalaciones depuradoras, piscina para adultos, piscina para niños y pista polideportiva abierta; todo ello con una superficie construida de mil novecientos dieciocho metros cuadrados (1.918 m²), dedicándose el resto de superficie a zona de aparcamiento y jardines (...)».

En la inscripción 3.^a de declaración de resto y obra nueva, constaba que la declaración de obra en construcción se realizó al amparo de la autorización concedida por el consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid para la instalación de un campamento de turismo, y de la licencia de obras e instalaciones del Ayuntamiento de Villanueva de Perales de fecha 11 de junio de 2002. Asimismo, constaba la licencia de urbanización y parcelación, entendida ésta no como

segregación de la finca matriz, sino de la división de ella en un conjunto de unidades no inscribibles en el Registro de la Propiedad. De igual modo, se hizo constar expresamente el error material de la licencia en la que constaba que la totalidad de la finca debía pertenecer a un solo propietario, debiendo entenderse sustituida por «debe constituir una finca independiente, con un solo número registral».

Al margen de la inscripción 3.^a de la finca número 1.863 de Villanueva de Perales figuraba la siguiente nota marginal: «En cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 79-3 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, se hace constar que el Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de Perales celebrado el 22 de abril de 2005, previa audiencia de los interesados, acordó por mayoría absoluta de sus miembros, lo siguiente: “Afirmar la existencia en la finca registral 1.863 del Ayuntamiento de Villanueva de Perales, tanto del peligro de formación de núcleo urbano como de parcelación ilegal, sobre suelo rústico del campamento de turismo de uso privado, en suelo no urbanizable”. Esta nota producirá los efectos previstos en el artículo 73 de dicho Real Decreto 1093/97, y está motivada en virtud de certificación expedida el día veintidós de abril de dos mil cinco por doña V. F. R., Secretaria Accidental del citado Ayuntamiento, con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, que ha sido presentada a las 13,57 horas del día 25 de abril de 2005, asiento 138 del Diario 12. Dejo archivado en el Legajo letra I de este Registro, con el número 108, el original de dicha certificación, debidamente cumplimentada. Navalcarnero a 25 de abril de 2005».

Por anotación preventiva letra A, de 30 de junio de 2006, ya cancelada por caducidad, se hizo constar la prohibición de disponer acordada por el Ayuntamiento por posible existencia de parcelación ilegal al amparo del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, 4 de julio, con fecha 1 de octubre de 2025 fue remitida por el Registro de la Propiedad al Ayuntamiento de Villanueva de Perales copia de la mencionada escritura a fin de que, por dicho Ayuntamiento, se adoptase el acuerdo que fuera pertinente en relación con la transmisión de una participación indivisa de la finca 1.863 de Villanueva de Perales que se formalizaba en la escritura.

En contestación a dicho requerimiento, con fecha 17 de noviembre de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad, y bajo el número 8004/2025, un certificado firmado el día 7 de noviembre de 2025 por el secretario-interventor del Ayuntamiento de Villanueva de Perales del que resultaba que «con fecha 6/11/2025 el Arquitecto Municipal ha emitido el informe del tenor literal siguiente: “(...) Tal y como se acordó en el pleno municipal del Ayuntamiento de 22 de abril de 2005, la venta que se pretende inscribir, al no llevar asociada la posterior venta al titular mayoritario, supondría la posible creación de un núcleo de población o la existencia de una parcelación urbanística ilegal en suelo no urbanizable de protección, por lo que se estima no debe procederse a la inscripción de la transmisión que se pretende».

Como consecuencia, la escritura fue objeto de nota de calificación negativa el día 1 de diciembre de 2025.

II

Presentada nuevamente dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2, junto con un escrito con la firma debidamente legitimada suscrito el día 30 de enero de 2026 por don P. E. M., en el que se solicitaba expresamente «la inscripción parcial de la citada escritura, interesando únicamente la inscripción de mi titularidad sobre la indicada cuota indivisa y renunciando a la

inscripción de las demás circunstancias que se contienen en la referida escritura», fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado el día 16/09/2025, bajo el asiento número 2681 del tomo 2025 del Libro Diario, que corresponde a una escritura otorgada por el notario de Madrid Manuel Pablo Hurle González, con el número 996/2005 de su protocolo, de fecha 14/03/2005, ha resuelto no practicar los asientos solicitados con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

I. Al margen de la inscripción 3.^a de la finca 1.863 de Villanueva de Perales figura la siguiente nota marginal “En cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 79-3 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, se hace constar que el Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de Perales celebrado el 22 de abril de 2005, previa audiencia de los interesados, acordó por mayoría absoluta de sus miembros, lo siguiente: ‘Afirmar la existencia en la finca registral 1.863 del Ayuntamiento de Villanueva de Perales, tanto del peligro de formación de núcleo urbano como de parcelación ilegal, sobre suelo rústico del campamento de turismo de uso privado, en suelo no urbanizable’. Esta nota producirá los efectos previstos en el artículo 73 de dicho Real Decreto 1093/97, y está motivada en virtud de certificación expedida el día veintidós de abril de dos mil cinco por doña V. F. R., Secretaria Accidental del citado Ayuntamiento, con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, que ha sido presentada a las 13,57 horas del día 25 de abril de 2005, asiento 138 del Diario 12. Dejo archivado en el Legajo letra I de este Registro, con el número 108, el original de dicha certificación, debidamente cumplimentada. Navalcarnero a 25 de Abril de 2005”.

II. Con fecha 6 de febrero de 2025 se inscribió la transmisión de un 87,18% de esta finca, de Vista de Gredos SL, a Benuru Futura SL, formalizada en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Tomás Pérez Ramos, el veinticuatro de julio del año dos mil veinticuatro, protocolo número 6675/2024, y realizada en el marco del procedimiento concursal de la primera entidad. Teniendo en cuenta el contenido de la referida nota marginal y las circunstancias de la venta, con carácter previo a la inscripción, se realizó la comunicación prevista en el art. 79 RD 1093/1997, 4 de julio, al Ayuntamiento de Villanueva de Perales y, transcurridos 4 meses desde la fecha del envío sin recibir comunicación del Ayuntamiento se practicó la referida inscripción. Con fecha 15 de julio de 2025 se inscribieron las siguientes transmisiones: 1/195 de la finca de la entidad Vista de Gredos, SL, formalizada en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Manuel Pablo Hurle González, el uno de diciembre del año dos mil cuatro, protocolo número 3942/2004, causando la inscripción 7.^a de la finca que nos ocupa; y 1/195 de la finca de la entidad Vista de Gredos, SL, formalizada en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Manuel Pablo Hurle González, el catorce de marzo del año dos mil cinco, protocolo número 998/2005, causando la inscripción 8.^a de la finca que nos ocupa. A continuación y con igual fecha se inscribió la transmisión de las 2/195 partes objeto de las anteriores inscripciones a favor de la entidad Benuru Futura, SL, formalizada en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Tomás Pérez Ramos, el veintiocho de enero del año dos mil veinticinco, protocolo número 701/2025, causando la inscripción 9.^a de la finca que nos ocupa. Las dos transmisiones indicadas en primer lugar fueron notificadas al Ayuntamiento de Villanueva de Perales de conformidad con lo previsto en el art. 79 RD 1993/1997, 4 de julio, reseñándose expresamente en la notificación, la presentación en el Registro de la posterior transmisión a favor de la Entidad Benuru Futura SL y transcurridos 4 meses desde la fecha del envío sin recibir comunicación del Ayuntamiento se practicaron las tres referidas inscripciones 6.^a, 7.^a y 8.^a

III. Con fecha 16 de septiembre de 2025 se presenta la escritura objeto de esta calificación, sin que conste presentado en el Registro ninguna transmisión posterior por parte del en ella adquirente y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 79 del RD 1093/1997, 4 de julio por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, para el caso de que existan dudas fundadas acerca de la posible creación de un núcleo de población o la existencia de una parcelación urbanística ilegal, con fecha 1 de octubre de 2025 fue remitida por este Registro de la Propiedad al Ayuntamiento de Villanueva de Perales, copia de la escritura que precede a fin de que, por dicho Ayuntamiento, se adopte el acuerdo que sea pertinente en relación con la transmisión de una participación indivisa de la finca 1863 de Villanueva de Perales que se formaliza en la escritura que nos ocupa.

IV. En contestación a dicho requerimiento, con fecha 17 de noviembre de 2025 ha tenido entrada en este Registro de la Propiedad y bajo el número 8004/2025, un certificado firmado el día 7 de noviembre de 2025 por Don J. C. G., Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Villanueva de Perales, del que resulta que con fecha 6/11/2025 el Arquitecto Municipal ha emitido un informe del que resulta lo siguiente: "Tal y como se acordó en el pleno municipal del Ayuntamiento de 22 de abril de 2005, la venta que se pretende inscribir, al no llevar asociada la posterior venta al titular mayoritario, supondría la posible creación de un núcleo de población o la existencia de una parcelación urbanística ilegal en suelo no urbanizable de protección, por lo que se estima no debe procederse a la inscripción de la transmisión que se pretende".

V. Ahora, mediante un escrito con la firma debidamente legitimada suscrito el día el día 30 de enero de 2026 por don P. E. M., se solicita expresamente "la inscripción parcial de la citada escritura, interesando únicamente la inscripción de mi titularidad sobre la indicada cuota indivisa y renunciando a la inscripción de las demás circunstancias que se contienen en la referida escritura".

Fundamentos de Derecho:

I. Del informe del Arquitecto Municipal de 6 de noviembre de 2025, que se incorpora a la certificación de 7 de noviembre del mismo año, citada en los Hechos, resulta claramente, que es, en sí misma la venta de una participación indivisa de la finca 1863, independientemente de las restantes circunstancias consignadas en la escritura correspondiente, al no estar asociada dicha venta a la transmisión posterior de la misma participación a favor del titular mayoritario de la finca, lo que supone la posible creación de un núcleo de población o la existencia de una parcelación urbanística ilegal en suelo no urbanizable de protección, tal como se acordó en el pleno del Ayuntamiento de 22 de abril de 2005.

En consecuencia, no puede ser objeto de inscripción la transmisión de la participación indivisa de finca formalizada en la escritura calificada, aún sin indicar en la inscripción el número específico asignado a dicha participación, o cualquier otra circunstancia reseñada en la escritura, al no existir variación jurídica con respecto a lo indicado por el Ayuntamiento de Villanueva de Perales en el sentido de no deber practicarse la inscripción de la transmisión solicitada, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 79.3 RD 1093/1997, 4 de julio y conforme al acuerdo del pleno municipal de 22 de abril de 2005.

(Arts. 1, 18, 38, 40 LH; Art. 79 RD 1093/1997, 4 de julio.)

Por ello se deniega la inscripción del documento que precede.

Contra esta calificación (...)

Navalcarnero Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Aurora Sacristán Crisanti registrador/a titular de Registro Propiedad Navalcarnero 2 a día veinticuatro de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. E. M. interpuso recurso el día 13 de marzo de 2026 mediante escrito con base, resumidamente, en las siguientes alegaciones:

«(...) 5.1 En el presente caso, este recurrente ha renunciado a la inscripción de las circunstancias accesorias relativas al campamento turístico. En la instancia que dirigió a la Sra. Registradora con la firma legitimada notarialmente, solicitaba la inscripción de la adquisición de una cuota indivisa de 1/195 partes, renunciando a todo lo demás referido en su título.

La denegación de la inscripción coloca a este recurrente como ciudadano de inferior categoría respecto de aquellos que han conseguido la inscripción de su título (...)

¿Por qué se permiten las demás inscripciones y se rechaza la del que suscribe? Para más escarnio se ha practicado la inscripción a favor de Benuru Futura, SL, que trae causa de la empresa causante del problema (Vista de Gredos, SL) y sin embargo a quien ha sido víctima de las hazañas de Vista de Gredos, SL, se le deniega la inscripción.

Si nos detenemos a leer la certificación del arquitecto municipal, transcrita en la nota de calificación como justificación de la calificación negativa, parecería que las administraciones municipal y registral se han confabulado para que solo se puedan transmitir participaciones a Benuru Futura, SL, en cuanto titular mayoritario, dicho sea todo ello con todo respeto y en estrictos términos de defensa.

Por otra parte ¿en base a qué se pretende obstaculizar por la Administración Pública que este recurrente pueda, en defensa de sus legítimos derechos e intereses, participar como parte en un eventual procedimiento de acción de división de cosa común?

5.2 Conforme a reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la transmisión de cuotas indivisas de finca rústica no implica por sí solo acto de parcelación urbanística ni división material de la finca. Así lo han declarado, muchas resoluciones, la primera –que nos conste– la de 10 de octubre de 2005 repetida posteriormente en numerosas resoluciones de ese centro directivo.

“La transmisión de cuota indivisa mantiene la unidad jurídica de la finca.”

“No supone división material ni fraccionamiento registral.”

“No constituye por sí sola un acto de parcelación sujeto a licencia urbanística.”

La Comunidad existente entre los propietarios de cuotas indivisas se rige por lo dispuesto en los artículos 392 y siguientes del Código Civil, sin que la existencia de esta Comunidad altere la configuración registral de la finca.

5.3 Denegar la inscripción por una eventual finalidad futura del adquirente es improcedente, dicho sea con todo respeto y en estrictos términos de defensa.

La eventual finalidad futura del adquirente respecto del uso de la finca no forma parte del contenido esencial del negocio jurídico traslativo ni constituye acto jurídico inscribible. Además, el recurrente ha renunciado expresamente a la inscripción de cualquier circunstancia relativa al campamento turístico, solicitando únicamente la inscripción de la transmisión dominical.

5.4 La doctrina de la Dirección General también ha señalado que el Registrador de la Propiedad puede adoptar cautelas cuando existan indicios de parcelación ilegal, pero la denegación de la inscripción requiere la existencia de una resolución administrativa, y la certificación del arquitecto municipal no reviste las características y solemnidad de una resolución administrativa que, entre otras cosas, exige dar audiencia al interesado.

5.5 El principio de rogación, aplicable al Derecho Registral, permite la inscripción parcial del título, habiendo renunciado el recurrente a las circunstancias accesorias relativas al campamento turístico.

5.6 La resolución que se recurre vulnera los principios de seguridad jurídica y de igualdad en la aplicación del Derecho por cuanto el mismo Registro ha practicado anteriormente la inscripción de transmisiones de cuotas indivisas de la misma finca a

favor del copropietario mayoritario. Y aunque la calificación registral es independiente, la Dirección General señala que el registrador debe procurar una actuación coherente con los propios precedentes registrales.

La denegación que se recurre introduce una clara contradicción con actuaciones registrales anteriores respecto de la misma finca y mismo derecho transmitido.

5.7 Si bien la legislación urbanística y el Real Decreto 1093/1997 establecen mecanismos de coordinación entre el Registro de la Propiedad y la Administración urbanística, en ningún caso permiten impedir el acceso al Registro de transmisiones dominicales válidas cuando no existe acto de división material.

Impedir la inscripción de una transmisión de cuota indivisa supondría una extensión indebida del control registral más allá de los límites legalmente previstos (...).»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 143 y 144 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; 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; 1, 2 y 5 del Decreto 3/1993 de 28 de enero, sobre campamentos turísticos en la Comunidad de Madrid; el Decreto 26/2025, de 14 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo y de las áreas de acogida y pernocta de autocaravanas, cámperes y vehículos similares con tracción propia en la Comunidad de Madrid; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2005, 2 de marzo, 24 de mayo, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2012, 2 de enero y 15 de abril de 2013, 4 y 11 de marzo, 22 de abril y 24 de noviembre de 2014, 12 de julio de 2016, 6 de septiembre y 11 y 12 (tres) de diciembre de 2017, 22 de marzo y 9 de mayo de 2018 y 13 de febrero, 13 de marzo, 24 de abril y 27 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de febrero, 16 de septiembre y 16 de octubre de 2020, 14 de abril, 22 de julio, 15 de septiembre y 16 de noviembre de 2021, 9 y 12 de mayo y 5 de julio de 2022, 14 de marzo, 31 de mayo y 14 y 15 de noviembre de 2023, 12 de marzo y 26 de julio de 2024 y 28 de julio de 2025.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura de compraventa por la que la titular registral de una finca rústica vende el pleno dominio de 1/195 parte indivisa de la misma a una persona física que adquiere con carácter ganancial.

Se hace constar que a la cuota indivisa transmitida se le asigna el número 23/195.

La finca se describe como rústica, terreno sobre el que existe en construcción un campamento turístico de uso privado con una capacidad para 195 plazas de acampada que ocupa la totalidad del terreno con una zona de acampada, con una superficie total de 32.424,60 metros cuadrados distribuida en espacios hexagonales de 166,28 metros cuadrados para cada plaza de acampada, dotadas cada una de ellas de servicios de agua, electricidad, red de alcantarillado y aparcamiento para un vehículo, además de viales, zonas verde y zona de servicios comunes.

En la inscripción 3.^a, de declaración de resto y obra nueva, consta que la declaración de obra en construcción se realizó al amparo de la autorización concedida por el consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid para

la instalación de un campamento de turismo, y de la licencia municipales de obras e instalaciones. Asimismo, consta la licencia de urbanización y parcelación, entendida ésta no como segregación de la finca matriz, sino de la división de ella en un conjunto de unidades no inscribibles en el Registro de la Propiedad. De igual modo se hizo constar expresamente el error material de la licencia en la que constaba que la totalidad de la finca debía pertenecer a un solo propietario, debiendo entenderse sustituida por «debe constituir una finca independiente, con un solo número registral».

Al margen de la citada inscripción 3.^a figura la siguiente nota marginal: «En cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 79-3 del Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio, se hace constar que el Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de Perales celebrado el 22 de Abril de 2005, previa audiencia de los interesados, acordó por mayoría absoluta de sus miembros, lo siguiente: “Afirmar la existencia en la finca registral 1.863 del Ayuntamiento de Villanueva de Perales, tanto del peligro de formación de núcleo urbano como de parcelación ilegal, sobre suelo rústico del campamento de turismo de uso privado, en suelo no urbanizable”».

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, 4 de julio, fue remitida al Ayuntamiento de Villanueva de Perales copia de la escritura a fin de que, por dicho Ayuntamiento, se adopte el acuerdo que sea pertinente en relación con la transmisión de una participación indivisa de la finca 1.863 de Villanueva de Perales que se formaliza en la escritura que nos ocupa.

En contestación a dicho requerimiento, con fecha 17 de noviembre de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad un certificado firmado por el secretario-interventor del Ayuntamiento de Villanueva de Perales, del que resulta que el arquitecto municipal ha emitido un informe del que resulta lo siguiente: «Tal y como se acordó en el pleno municipal del Ayuntamiento de 22 de abril de 2005, la venta que se pretende inscribir, al no llevar asociada la posterior venta al titular mayoritario, supondría la posible creación de un núcleo de población o la existencia de una parcelación urbanística ilegal en suelo no urbanizable de protección, por lo que se estima no debe procederse a la inscripción de la transmisión que se pretende».

Mediante un escrito con la firma debidamente legitimada suscrito por el interesado se solicita expresamente «la inscripción parcial de la citada escritura, interesando únicamente la inscripción de mi titularidad sobre la indicada cuota indivisa y renunciando a la inscripción de las demás circunstancias que se contienen en la referida escritura».

Del historial registral resulta que:

- con fecha 6 de febrero de 2025, se inscribió la transmisión de un 87,18% de la finca, de titular, a «Benuru Futura, SL».
- con fecha 15 de julio de 2025, se inscribieron las siguientes transmisiones: 1/195 de la finca de la entidad titular a favor de don F. J. C. F, causando la inscripción 7.^a, y 1/195 a favor de don J. L. M. R. y doña T. M. V., causando la inscripción 8.^a
- a continuación, y con igual fecha, se inscribió la transmisión de las 2/195 partes objeto de las anteriores inscripciones a favor de la entidad «Benuru Futura, SL», causando la inscripción 9.^a de la finca que nos ocupa.

Las dos transmisiones indicadas en primer lugar fueron notificadas al Ayuntamiento de conformidad con lo previsto en el artículo 79 del Real Decreto 1993/1997, 4 de julio, reseñándose expresamente en la notificación, la presentación en el Registro de la posterior transmisión a favor de la entidad «Benuru Futura, SL», y transcurridos 4 meses desde la fecha del envío sin recibir comunicación del Ayuntamiento, se practicaron las tres referidas inscripciones 6.^a, 7.^a y 8.^a

La registradora deniega la inscripción ya que considera que no puede ser objeto de inscripción la transmisión de la participación indivisa de finca formalizada en la escritura calificada, aun sin indicar en la inscripción el número específico asignado a dicha participación, o cualquier otra circunstancia reseñada en la escritura, al no existir variación jurídica con respecto a lo indicado por el Ayuntamiento en el sentido de no deber practicarse la inscripción de la transmisión solicitada, en cumplimiento de lo

dispuesto en el artículo 79.3 del Real Decreto 1093/1997, 4 de julio, y conforme al acuerdo del Pleno Municipal de 22 de abril de 2005.

El recurrente argumenta, en esencia, que «la eventual finalidad futura del adquirente respecto del uso de la finca no forma parte del contenido esencial del negocio jurídico traslativo ni constituye acto jurídico inscribible. Además, el recurrente ha renunciado expresamente a la inscripción de cualquier circunstancia relativa al campamento turístico, solicitando únicamente la inscripción de la transmisión dominical (...) La doctrina de la Dirección General también ha señalado que el Registrador de la Propiedad puede adoptar cautelas cuando existan indicios de parcelación ilegal, pero la denegación de la inscripción requiere la existencia de una resolución administrativa, y la certificación del arquitecto municipal no reviste las características y solemnidad de una resolución administrativa que, entre otras cosas, exige dar audiencia al interesado (...) La resolución que se recurre vulnera los principios de seguridad jurídica y de igualdad en la aplicación del Derecho por cuanto el mismo Registro ha practicado anteriormente la inscripción de transmisiones de cuotas indivisas de la misma finca a favor del copropietario mayoritario». Finalmente argumenta que, «aunque la calificación registral es independiente, la Dirección General señala que el registrador debe procurar una actuación coherente con los propios precedentes registrales. La denegación que se recurre introduce una clara contradicción con actuaciones registrales anteriores respecto de la misma finca y mismo derecho transmitido».

2. Pasando a analizar el objeto del presente expediente, como ha reiterado esta Dirección General –vid. Resoluciones citadas en «Vistos»– en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, anterior artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013–, al aludir, junto a la división o segregación de una finca, a los supuestos de «enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva».

Partiendo de tal normativa, esta Dirección General –cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013– acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, ha ido desarrollando una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos.

También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, pues el elemento decisorio es la posible aparición de tales asentamientos, como cuestión de hecho, con independencia de que el amparo formal y legal de la titularidad individual esté más o menos garantizado, se realice en documento público o privado o se haga de forma expresa o incluso tácita.

La doctrina desarrollada por este Centro Directivo ha tenido también expresa recepción en la legislación autonómica, como es el caso de Andalucía –artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía– cuya regulación claramente inspira en este punto el proyectado Anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región de Madrid –cfr. artículo 187–.

3. Respecto al tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos en las distintas Resoluciones citadas en «Vistos».

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

En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa de una finca ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes (relativas a la descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes, o cualesquiera otras que resulten pertinentes para tal valoración), y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable (vid. Resoluciones de 13 de marzo y 24 de abril de 2019). Este indicio revelador de «posible» parcelación urbanística sería suficiente para justificar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 en orden a que la Administración competente pueda pronunciarse.

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 legislación madrileña.

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.

Es decir, una vez que el registrador dispone del oportuno pronunciamiento administrativo sobre el negocio documentado, puede valorar la concurrencia de un eventual supuesto tipificado como parcelación urbanística prohibido por la norma.

Por esta razón, el apartado tercero del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, dispone que «si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73».

En este sentido, señala la sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz de 7 de julio de 2022: «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».

Sobre la importancia de esta actuación preventiva, también 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.

4. 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 síntesis, 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:

a) 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 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 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.

b) 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 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 16.2 y 21 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–.

c) 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 tomada en cuenta en su calificación por el registrador.

Es decir, en estos casos, tratándose de la transmisión de la misma cuota inscrita solo cabe denegar la inscripción si la Administración, en el procedimiento a que se refiere el citado artículo 79.5. acuerda expresamente la prohibición de disponer.

Debe exceptuarse de este último supuesto el caso de concurrir circunstancias adicionales antes citadas 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.

5. En el caso de este expediente se da la circunstancia de que en la finca consta declarada en construcción, con una serie de licencias y autorizaciones, un campamento turístico de uso privado con una capacidad para 195 plazas de acampada que ocupa la totalidad del terreno con una zona de acampada, con una superficie total de 32.424,60 metros cuadrados, distribuida en espacios hexagonales de 166,28 metros cuadrados para cada plaza de acampada, dotadas cada una de ellas de servicios de agua, electricidad, red de alcantarillado y aparcamiento para un vehículo, además de viales, zonas verde y zona de servicios comunes.

En la propia escritura se hace constar que la finca se encuentra sometida al régimen del Decreto 165/1996, de 14 de noviembre, por el que modifica el Decreto 3/1993 de 28 de enero, sobre campamentos turísticos de la Comunidad de Madrid y en consecuencia afectada por las prohibiciones y limitaciones impuestas por dichas disposiciones.

El artículo 1 del citado Decreto 3/1993 de 28 de enero, señala que «a los efectos de la presente Ordenación se entenderá por campamento de turismo el espacio de terreno debidamente delimitado y acondicionado con los debidos servicios e instalaciones, según su categoría, para su ocupación temporal por aquellas personas que pretendan hacer vida al aire libre con fines vacacionales o turísticos mediante la utilización de elementos de acampada, a quienes se proporciona una prestación de servicios a cambio de un precio».

Por su parte, el artículo 2 «considera campamento de turismo de uso público el definido en el número 1.1 del presente Decreto, cualquiera que sea su titularidad, destinado a la admisión libre del público mediante precio», y el artículo 3 «considera campamento de turismo de uso privado a aquellos establecimientos, cualquiera que sea su titularidad, cuya admisión está reservada al uso exclusivo de sus miembros o socios».

A su vez, el artículo 5.2, aplicable a ambas modalidades –cfr. artículo 46– dispone que «queda prohibida igualmente la venta o arrendamiento de parcelas en los campamentos de turismo. La contravención de esta prohibición supondrá la pérdida de la condición de campamento turístico, quedando el establecimiento exceptuado de esta

reglamentación y siendo de aplicación lo dispuesto en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana».

El citado Decreto ha sido derogado por el posterior Decreto 26/2025, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo y de las áreas de acogida y pernocta de autocaravanas, cámperes y vehículos similares con tracción propia en la Comunidad de Madrid, cuyo artículo 3 excluye de su ámbito «los campamentos de turismo, cualquiera que sea su titularidad, cuya admisión está reservada al uso exclusivo de sus miembros o socios».

No obstante, dada la fecha de otorgamiento de la escritura en el año 2005, como el propio título refleja, debe tenerse en cuenta la normativa sustantiva contenida en el citado Decreto 3/1993.

Cabe destacar como nota fundamental que resulta de la regulación de los campamentos de turismo, tanto públicos como privados, la temporalidad de la ocupación de la parcela de acampada por parte del usuario, hasta tal punto que queda prohibida la venta o arrendamiento de parcelas en los campamentos de turismo y la contravención de esta prohibición supondrá la pérdida de la condición de campamento turístico, quedando el establecimiento y siendo de aplicación lo dispuesto en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, es decir, de la normativa prohibitiva de parcelaciones urbanísticas que tratan de impedir el surgimiento de núcleos residenciales de población al margen del planeamiento.

Tal norma prohibitiva, de acuerdo con la interpretación finalista que se ha postulado en los fundamentos anteriores, apoyada en la propia jurisprudencia, no puede quedar limitada al concepto estricto de venta de una parcela, sino que debe extenderse a cualquier negocio jurídico que comporte el derecho de utilización exclusiva de una porción concreta de terreno.

Como destaca el artículo 26.2 de la Ley estatal de Suelo, que trae causa del anterior artículo 17 de la Ley 8/2007, «la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva», y tal precepto no hace sino recoger expresamente una determinada interpretación que ya aplicaba la jurisprudencia anterior a aquella norma.

Como afirma la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013, «esta concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística ha quedado plasmada en el artículo 17 del texto refundido de la ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo. El precepto no es directamente aplicable al caso *ratione temporis*, pues la Ley 8/2007 entró en vigor el 1 de julio de 2007 y la primera de las resoluciones impugnadas en el proceso se dictó el 30 de abril de 2007, resolviéndose el recurso de reposición con fecha 26 de octubre de 2007, es decir, este sí, después de la entrada en vigor de la norma. Pero aun no siendo de aplicación, es oportuno señalar que el citado artículo 17 de la Ley 8/2007, luego reproducido en el texto refundido de 2008, revela la voluntad del legislador de considerar como parcelaciones urbanísticas, en aras del principio de certeza del derecho y seguridad jurídica, aquellas actuaciones que, aunque no comportan división material del terreno, atribuyen el derecho de utilización exclusiva de una porción determinada de suelo, así como la constitución de sociedades o asociaciones en las que la cualidad de socio incorpore ese derecho de utilización exclusiva.

Pues bien, esa misma equiparación, que ahora se recoge de forma expresa y con carácter general en la norma, es la que en el caso que nos ocupa ha llevado a cabo la sentencia recurrida, atendiendo para ello a los datos y circunstancias del caso

examinado y mediante una interpretación finalista de las normas urbanísticas tendentes a la preservación del suelo rústico».

En el presente caso, además, como resulta de la inscripción 3.^a de declaración de resto y obra nueva, consta la concesión de licencia de urbanización y parcelación, «entendida ésta no como segregación de la finca matriz, sino de la división de ella en un conjunto de unidades no inscribibles en el Registro de la Propiedad». De igual modo se hizo constar expresamente el error material de la licencia en la que constaba que la totalidad de la finca debía pertenecer a un solo propietario, debiendo entenderse sustituida por «debe constituir una finca independiente, con un solo número registral».

6. En el presente supuesto, se plantea la inscripción de una escritura de compraventa por la que la titular de una finca rústica transmite 1/195 ava parte indivisa de la misma a una persona física que adquiere con carácter ganancial. No se trata, por tanto, de la transmisión de la misma cuota indivisa inscrita.

Además, se hace constar que a la cuota indivisa transmitida se le asigna el número 23/195 tratándose de una finca que se describe como rústica, terreno sobre el que existe en construcción un campamento turístico de uso privado con una capacidad para 195 plazas de acampada.

Por tanto, existe un indicio objetivo de la voluntad de concretar la cuota ideal, abstracta e indivisa en una de las 195 plazas de acampada existentes en la finca.

Tales circunstancias serían suficientes para motivar la exigencia de un acto expreso de control municipal de acuerdo con los fundamentos expuestos anteriormente, en relación a la interpretación del artículo 26.2 de la Ley de Suelo estatal.

Además, al margen de la citada inscripción 3.^a figura nota marginal «relativa a la existencia en la finca tanto del peligro de formación de núcleo urbano como de parcelación ilegal, sobre suelo rústico del campamento de turismo de uso privado, en suelo no urbanizable». Incluso, por anotación preventiva letra A de fecha 30 de junio de 2006, ya cancelada por caducidad, se hizo constar la prohibición de disponer acordada por el Ayuntamiento por posible existencia de parcelación ilegal al amparo del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997.

Ante esas circunstancias, la registradora, ante las dudas sobre posible parcelación, tramitó el procedimiento previsto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, recibiendo contestación del Ayuntamiento mediante certificado firmado por el secretario-interventor del Ayuntamiento de Villanueva de Perales, del que resulta que el arquitecto municipal ha emitido un informe del que resulta lo siguiente: «Tal y como se acordó en el pleno municipal del Ayuntamiento de 22 de abril de 2005, la venta que se pretende inscribir, al no llevar asociada la posterior venta al titular mayoritario, supondría la posible creación de un núcleo de población o la existencia de una parcelación urbanística ilegal en suelo no urbanizable de protección, por lo que se estima no debe procederse a la inscripción de la transmisión que se pretende».

Dado que la registradora ha dado estricto cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio debe confirmarse el defecto expresado en la nota de calificación, sin que quepa valorar en sede de recurso los argumentos que expone el recurrente relativos a la ausencia de parcelación urbanística al tratarse de una cuestión de hecho que excede del presente procedimiento y que compete al órgano municipal.

Lo mismo cabe decir respecto a la diferente actuación adoptada por el Ayuntamiento respecto a las transmisiones previas en favor del titular mayoritario y que han podido acceder al Registro de la Propiedad. El Ayuntamiento no adoptó resolución obstativa alguna por considerar que la transmisión a favor del mismo titular mayoritario de las cuotas no presenta indicio alguno de la voluntad de atribuir el derecho exclusivo sobre porciones concretas de terreno.

Respecto a la alegación del recurrente relativa a la ausencia de trámite de audiencia del titular registral en el expediente administrativo del que deriva la resolución municipal, ciertamente se trata de un requisito exigido por el artículo 79.3 del Real Decreto 1093/1997, que constituye una aplicación en este ámbito del principio registral

del tracto sucesivo, por lo que no puede practicarse ningún asiento en virtud de un procedimiento en el que no haya tenido la debida intervención que posibilite sus derechos de defensa.

Cuando el Ayuntamiento remite la resolución sin audiencia del titular lo procedente es suspender la práctica de los asientos y notificar al órgano administrativo la necesidad de cumplir con el trámite de audiencia, tratándose de un supuesto de calificación global y unitaria que trata de impedir el acceso registral de títulos que adolecen de un posible vicio de nulidad por exigencia del principio de legalidad –artículos 18 y 258.5 de la Ley Hipotecaria–.

En el presente caso, sin embargo, ya consta practicada anteriormente la nota marginal por posible parcelación ilegal, asiento que se encuentra bajo salvaguardia judicial y no puede sostenerse la procedencia de la inscripción de una compraventa en la que concurre tal circunstancia por el hecho de que el titular no haya sido notificado en el expediente del cual es evidente ya tiene conocimiento y podrá actuar en consecuencia.

Desde el punto de vista registral, no tratándose de la transmisión de la misma cuota inscrita, una vez declarada la existencia de parcelación urbanística ilegal, la ausencia de una prohibición expresa de disponer no debe ser obstáculo para justificar la denegación de la inscripción, pues si bien la mera compraventa de cuota indivisa sería un negocio civil neutro desde el punto de vista urbanístico, la vulneración de la norma urbanística prohibitiva de parcelaciones –cfr. artículo 144.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio– aplicable no sólo a los estrictos actos jurídicos de división o segregación, conlleva mantener el cierre registral a la escritura calificada, como expresamente establece el artículo 79.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sin necesidad de calificar la nulidad civil del contrato.

En tal caso, los derechos de defensa del interesado, mediante la aportación de pruebas que estime pertinentes deben ejercitarse ante el órgano urbanístico competente en orden a obtener un pronunciamiento expreso sobre la no concurrencia de supuesto de parcelación urbanística, en cuyo caso no habría obstáculo para la inscripción del negocio documentado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de junio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.