

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21927 *Resolución de 23 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 Canjáyar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación de una participación indivisa de finca rústica.*

En el recurso interpuesto por don B. S. R., en nombre y representación de don F. L. M., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Canjáyar, doña Encarnación Sandoval Caro, por la que suspende la inscripción de una escritura de donación de una participación indivisa de finca rústica.

Hechos

I

Se autorizó el día 17 de diciembre de 2024 por el notario de Almería, don Manuel Gallego Medina, con el número 2.957 de protocolo, una escritura por la que doña A. M. M. donaba a sus hijos, don F. y doña F. L. M., un 25 % de una finca no inscrita, por mitades partes indivisas (es decir, una octava parte indivisa a cada uno) de la parcela 14 del polígono 1 de Instinción, Almería.

II

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

«Entrada n.º: 3781 del año: 2025
Asiento n.º: 2059 Diario: 2025
Presentado el 22/12/2025 a las 12:15:43
Presentante: Sagarra Servicios
Interesados: A. M. M., F. L. M.
Naturaleza: Escritura Pública
Objeto: donación
N.º Protocolo: 2957/2024 de 17/12/2024
Notario: Manuel Gallego Medina, Almería

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha resuelto suspender la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos

1. Es objeto de la citada escritura la donación de un veinticinco por ciento, por mitades indivisas, es decir una octava parte cada una, de la parcela rústica, 14 del polígono 1 de Instinción, que no consta inscrita, con una superficie gráfica de 130.567 metros cuadrados, por lo que el porcentaje en metros de esas dos participaciones indivisas, 16.320,87 metros cuadrados cada una de ellas.

2. Existen determinados indicios que indican la posibilidad de existencia de parcelación encubierta, siendo los siguientes:

– En primer lugar el porcentaje en metros cuadrados de cada una de las donaciones es de 16.320,87 metros cuadrados de secano, que por lo tanto y de acuerdo con la doctrina de la DGRN no cumple el requisito de la unidad mínima de cultivo para un secano en Andalucía, que serían tres hectáreas,

– Además esta escritura se presenta conjuntamente con otras, la escritura autorizada en Almería, el día veintisiete de Diciembre de dos mil veinticuatro, por el Notario Don Manuel Gallego Medina, protocolo número 3193, otra autorizada por el mismo Notario e igual fecha, protocolo número 3194, escritura autorizada en Almería, el día dos de Diciembre de dos mil veinticuatro, por el Notario Don Emilio Navarro Moreno, protocolo número 2617, escritura autorizada en Almería, el día dos de Diciembre de dos mil veinticuatro, por el Notario Don Emilio Navarro Moreno, protocolo número 2616, en las que se transmiten participaciones indivisas de la misma finca, que no consta inscrita en el Registro.

– Se observa en la ortofoto disponible que en la citada finca existen diferentes construcciones destinadas a vivienda, lo que también constituye indicio de parcelación ilegal.

Por lo tanto, aplicando la legislación y doctrina vigentes en esta Comunidad Autónoma, en virtud de la cual la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable tiene la consideración de acto revelador de posible parcelación urbanística, es necesario la segregación de las porciones correspondientes de acuerdo con los requisitos urbanísticos y registrales aplicables.

Fundamentos de Derecho

I. En cuanto a la imposibilidad de transmitir como cuotas indivisas las concretas partes de finca, encubriendo un acto de parcelación, conforme a los artículos 1, 2, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, en virtud del principio de Determinación y especialidad de los derechos.

II. Respecto a la realización de un acto de parcelación sin cumplir los requisitos registrales y urbanísticos aplicables.

Fundamentos de Derecho [sic]

I. Artículos 91.3, 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía;

Artículos 124.2.b-, 137 y 139.2 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;

Artículo 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, de la Comunidad Autónoma de Andalucía; junto con Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que en su párrafo primero, establece que “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”; y artículo 98 del Reglamento Hipotecario: “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los documentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por al [sic] simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.”.

Artículos 78 a 80 del Real Decreto 1093/97, 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, en relación con 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. Por último, Resolución de la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de fecha veinte de Noviembre de dos mil veinticuatro.

Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Contra la presente nota de calificación (...)

Canjáyar, a fecha de la firma. La Registradora Fdo. Encarnación Sandoval Caro Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Encarnación Sandoval Caro registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Canjáyar a día trece de enero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación don B. S. R., en nombre y representación de don F. L. M., interpuso recurso el día 24 de marzo de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«I. Que esta parte considera, que toda la calificación emitida está basada en conjeturas y en juicios de valor que no se corresponden ni se ajustan a la realidad objetiva ni a la situación concreta de los hechos.

Igualmente, entendemos que la misma es contraria al espíritu y a la doctrina seguida por distintas Resoluciones emitidas por esa Dirección General, en el sentido de que la mera transmisión de participaciones indivisas de una finca no se convierte por si sola en un riesgo de parcelación encubierta.

Y así se hacía constar y se solicitaba expresamente en la presente escritura objeto de recurso que se está recurriendo en la estipulación séptima (del protocolo 2957) y cuyo literal es como sigue:

“A efectos de lo prevenido en el artículo noventa y uno y concordantes de la ley 7/2021 de 1 de diciembre de Andalucía, hacen constar que conforme, entre otras, a las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de marzo, 24 de abril de 2019, 27 de septiembre de 2019 y 5 de julio de 2022, la mera transmisión de una finca por cuotas indivisas no se puede considerar como parcelación si no va acompañada de algún indicio revelador de la creación de un nuevo asentamiento, máxime cuando, como ahora se hace, sin atribución de usos u otro indicio cualificado que haga suponer una división o fraccionamiento del terreno.”

Esta parte no está solicitando ninguna segregación de manera individualizada de unos metros en concreto a favor de ninguno de los donatarios. Tampoco se está pormenorizando ningún uso exclusivo de una parte de terreno a favor de alguno de ellos. Esta parte solo está solicitando que se puedan inscribir por el artículo 205 de la LH, las participaciones indivisas donadas a favor de los hijos.

Esta parte ya sabe y conoce que no se podrán segregar porciones de terreno que no cumplan con la unidad mínima de cultivo establecidas por Ley.

Y que para ello sería necesario contar obligatoriamente con su correspondiente licencia de parcelación, la cual tendrá que estar sujeta y ser concedida de manera ajustada y conforme a derecho y siempre con lo establecido por Ley.

Y que por tanto los donatarios no podrán segregar nunca de manera individualizada la superficie que les correspondiere respecto a sus cuotas de propiedad, ya que para esa cuestión sería necesaria e imprescindible tener y contar con la correspondiente Licencia de Parcelación que la administración competente no puede otorgar por ser contraria a Ley.

Entonces, ¿cuál es el riesgo de parcelación que existe?

En efecto, los Ayuntamientos no conceden licencias de parcelación por debajo de la unidad mínima de cultivo establecida, por ser contrarias a ley. Y los Notarios y los Registros de la Propiedad, sin dicha autorización tampoco acceden a otorgar escrituras o a inscribir segregaciones sin Licencia.

Es por lo que esta parte no entiende que derecho se está salvaguardando con la calificación efectuada.

Más bien parece un exceso de celo por parte del legislador y en el presente caso no hay indicios de que ese sea el objetivo de la presente solicitud de inscripción.

En cuanto al segundo hecho, se cita en la calificación emitida, que la escritura de nuestro cliente, se ha presentado a la vez en el Registro, junto con otras escrituras de otros tres propietarios, que entre todas ellas conforman la totalidad y el 100 % de la propiedad de la finca que se pretende inscribir. Y esta parte se pregunta, ¿Y cuál es el delito que se ha cometido, de que el resto de los propietarios quieran tener igualmente sus participaciones indivisas inscritas? ¿Qué precepto legal se ha infringido?

Curiosamente, se da el caso de que en otros Registros se nos hace saber y se nos indica que es mejor que se presenten todas las participaciones indivisas de una misma finca a la vez, para facilitar la inscripción de la totalidad de la finca.

Y como se ha indicado, eso es lo que se pretendía en este caso, se presentaron las cuatro escrituras a la vez, que conforman la totalidad y el 100 % de las participaciones de la finca, por entender y pensando que se facilitaba la labor del Registro para que se inscribiesen a la vez las cuatro partes (un 25 % de cada parte).

El que cada propietario se quiera inscribir cada uno su participación no es indicio de nada y mucho menos que eso signifique indicios de poder realizar segregaciones o parcelaciones ilegales o encubiertas, ya que todo está reglado por Ley y para cualquier actuación posterior que se hiciera tendrían que estar sujetas y ajustadas con la legalidad vigente.

En el tercer hecho en el que se está basando la calificación, igualmente se están haciendo juicios de valor y suposiciones que no son ciertas, tales como decir que en “la finca existen diferentes construcciones destinadas a vivienda lo que también constituye indicio de parcelación ilegal.” Y esa afirmación no es cierta. En la finca existe una edificación al norte de la misma, con más de 50 años de antigüedad, sin agua, ni luz y sin ningún servicio esencial, que solo sirve para el cobijo, refugio y para el acopio y almacenamiento de los productos y materiales propios necesarios para el funcionamiento preciso de los cazadores en el Coto. Ya que, como se ha indicado, la finca es utilizada en la época de caza, por pertenecer y estar integrada en un Coto de Caza.

Y la otra edificación existente, al sur de la anterior, está destinada a aljibe para la recogida de aguas pluviales y destinada a rellenar pequeños bebederos y estanques para poder abastecer a los animales y para la vegetación de la zona en las épocas de sequía y se pueda mantener la fauna y flora existente.

Por tanto, esta parte entiende que no existe ningún riesgo de parcelación, que las cuatro partes indivisas que se pretenden inscribir, no llevan asignadas ningún uso particularizado a favor de nadie y en el supuesto caso de que en el futuro alguno quisiera segregar, cualquier segregación solicitada tendrá que estar por encima de la unidad mínima de cultivo prevista y establecida para la comunidad autónoma de Andalucía y no se debe olvidar que para ello siempre sería necesaria la preceptiva y obligatoria licencia de parcelación que deberá ser acorde y ajustada a derecho. Y si no cumplen con la normativa nunca se les podrá conceder la licencia de parcelación.

Por lo tanto, esta parte entiende que a su cliente se le está denegando un derecho legítimo de poder acceder y constar en el Registro de la Propiedad conforme a la realidad física y jurídica de la finca y que esta pueda ser coincidente con la registral y con la catastral».

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, 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; 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; la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017 y 29 de enero de 2025; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013; 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 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, 10 de junio y 29 de julio de 2025 y 10 de febrero de 2026.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura de donación de una madre a sus hijos del dominio de un 25 % de una finca rústica que no consta inscrita, con una superficie según título y Catastro de 13 hectáreas, 5 áreas y 67 centiáreas (130.567 metros cuadrados).

La registradora en su calificación considera que existen determinados indicios que indican la posibilidad de existencia de parcelación encubierta, siendo los siguientes:

– en primer lugar, el porcentaje en metros cuadrados de cada una de las donaciones es de 21.761 metros cuadrados de secano, que por lo tanto y de acuerdo con la doctrina de la Dirección General no cumple el requisito de la unidad mínima de cultivo para un secano en Andalucía, que serían 3 hectáreas,

– además, esta escritura se presenta conjuntamente con otras cuatro en las que se transmiten participaciones indivisas de la misma finca, que no consta inscrita en el Registro.

– se observa en la ortofoto disponible que en la citada finca existen diferentes construcciones destinadas a vivienda, lo que también constituye indicio de parcelación ilegal.

Por lo tanto, aplicando la legislación y doctrina vigentes en la Comunidad Autónoma, en virtud de la cual la transmisión *inter vivos* de cuotas *pro indiviso* de fincas clasificadas como suelo no urbanizable tiene la consideración de acto revelador de posible

parcelación urbanística, es necesario la segregación de las porciones correspondientes de acuerdo con los requisitos urbanísticos y registrales aplicables.

El recurrente, con los fundamentos que se transcriben en los antecedentes de esta Resolución, alega que no existe riesgo de parcelación, que las cuatro partes indivisas que se pretenden inscribir, no llevan asignadas ningún uso particularizado a favor de nadie y en el supuesto caso de que en el futuro alguno quisiera segregar, estarían todas por encima de la unidad mínima de cultivo prevista y establecida para la Comunidad Autónoma de Andalucía y no se debe olvidar que para ello siempre sería necesaria la preceptiva y obligatoria licencia de parcelación que deberá ser acorde y ajustada a derecho.

En el presente expediente concurre la circunstancia de que sobre la misma finca rústica no inscrita existen presentadas cinco escrituras de transmisión *inter vivos* de cuotas indivisas, lo que ha sido tenido en cuenta por la registradora en su calificación, y alegado por el propio recurrente, por lo que también deberá tenido en cuenta en la resolución de este recurso.

Las mencionadas escrituras relativas a la misma finca no inscrita, parcela 14 del polígono 1 de Instinción, Almería., que han motivado distintos recursos, son las siguientes:

- escritura autorizada el día 27 de diciembre de 2024 por el notario de Almería, don Manuel Gallego Medina, protocolo 3.194, de compraventa de una participación de 1/12 parte indivisa por doña M. E. L. A. y don A. P. M. a don J. E. V. L., con asiento de presentación número 2.052 del Diario 2025.
- escritura autorizada el día 27 de diciembre de 2024 por el notario de Almería, don Manuel Gallego Medina, protocolo 3.193, asiento de presentación número 2.051 del Diario 2025, de donación de una participación de 1/6 parte indivisa de doña H. L. A. y don J. V. C. a su hijo, don J. E. V. L. mismo adquirente que en la escritura anterior.
- escritura autorizada el día 17 de diciembre de 2024 por el notario de Almería, don Manuel Gallego Medina, protocolo 2.957, y objeto de este recurso, de donación de doña A. M. M. a sus hijos, don F. y doña M. L. M., un 25 % por mitades partes indivisas (es decir, una octava parte indivisa a cada uno).
- escritura autorizada el día 2 de diciembre de 2024 por el notario de Almería, don Emilio Eugenio Navarro Moreno, protocolo 2.617, asiento de presentación número 2.053 del Diario 2025, de donación de una participación indivisa de un 25 % de don S. M. L. A. a su hijo, don M. L. V.
- escritura autorizada el día 2 de diciembre de 2024 por el notario de Almería, don Emilio Eugenio Navarro Moreno, protocolo 2.616, asiento de presentación número 2.054 del Diario 2025, de donación de don J. L. P. a su hijo, don J. F. L. P., de una participación indivisa de un 25 %.

En resumen, en virtud de las escrituras citadas, don J. E. V. L. adquiere 1/12 parte indivisa y 1/6 parte indivisa, total un 25 %; don F. y doña M. L. M., un 25 % por mitades partes indivisas (es decir, una octava parte indivisa a cada uno), don M. L. V. un 25 %, y don J. F. L. P., otra participación indivisa de un 25%.

Debe recordarse a su vez que la presente Resolución debe pronunciarse exclusivamente sobre los defectos expresados en la nota de calificación y que hayan sido objeto de recurso, excluyéndose otras cuestiones que pudieran concurrir en el expediente –artículo 326 de la Ley Hipotecaria–.

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 de 14 de diciembre de 2017–cfr. fundamentación jurídica 22–.

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

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

3. Sobre el problemático tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos precisamente en el ámbito de la legislación andaluza como se expone en los fundamentos de las Resoluciones de 22 de julio de 2021 y 20 de noviembre de 2024.

En dichas Resoluciones, después de analizar la legislación estatal y autonómica aplicable, se concluyó que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del

planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad – artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos.

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

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

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

Por su parte, la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 realiza las siguientes afirmaciones –cfr. fundamento jurídico cuarto–: «(...) desde una perspectiva más amplia, en la que es obligado tomar en consideración la finalidad que persiguen las prohibiciones y limitaciones que la normativa urbanística establece para el suelo rústico (...) no puede ignorarse que, aunque se mantenga formalmente la unidad del inmueble, se produce la división ideal del derecho o del aprovechamiento finca, dando con ello lugar a un resultado del todo equivalente al del complejo inmobiliario (...) 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 (hoy art. 26 del vigente Texto refundido), 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 (...) 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».

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, asume tal concepción y en su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe «divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no solo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas

segregaciones, surge duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto, para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, en este caso la Ley Urbanística de Andalucía.

Dado que se trata de una sucesión de actos de carácter tanto jurídico como material la calificación del registrador se encuentra limitada por lo que ante la concurrencia de indicios de parcelación debe dar traslado al órgano competente en disciplina urbanística quien dictará la resolución que corresponda a la vista de las pruebas practicadas y con las garantías procedimentales oportunas –como ejemplo, el caso conocido por la sentencia de 28 de junio de 2019 de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía–.

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

No obstante, de partirse de que el análisis de la diferente tipología de supuestos de parcelación, sea meramente potencial, sea consolidada, y el tratamiento jurídico urbanístico que debe dispensarse a cada uno de ellos, no encaja en el reducido marco del recurso y no constituye el cauce adecuado para su planteamiento, de modo que la calificación registral debe quedar circunscrita a la valoración de la concurrencia de supuestos objetivos de parcelación, debidamente justificados, y a la eventual exigencia de intervención municipal en forma de licencia o declaración de innecesariedad o por la vía del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, según los casos, siempre de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.

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

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

En concreto, a estos efectos se equipara a la parcelación la transmisión *inter vivos* de cuotas *proindiviso* de fincas clasificadas como suelo rústico, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en el Reglamento y en la ordenación territorial y urbanística vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada.

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

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

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

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

En dicha comunicación se argumenta que «(...) debe partirse de que determinados tipos de negocios jurídicos (transmisión de cuotas “indivisas”, transmisión de participaciones sociales u otros derechos societarios, ampliación de capital, divisiones horizontales o similares) permiten deducir que existe acto revelador de parcelación ilegal cuando a cada uno de los titulares corresponda “teóricamente” una parte de superficie inferior a la establecida como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa o título societario enajenado.

Las dimensiones de la parcela mínima divisible se contienen en la norma urbanística de aplicación en el término municipal de que se trate, pero, con carácter general, estas dimensiones no serán inferiores a las fijadas como unidades mínimas de cultivo en Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales para cada municipio, que oscila entre las 2,5 a 3 hectáreas (30.000 metros cuadrados) en secano y de 0,5 a 1 hectáreas en regadío.

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

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

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

En este punto debe recordarse que este Centro Directivo ha afirmado que –cfr. Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y las más recientes de 19 de febrero de 2018 y 28 de junio de 2024–, para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas en el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de

ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, con fundamento en la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Respecto al título administrativo habilitante de la inscripción en estos casos, este Centro Directivo ha afirmado que se debe analizar caso por caso el contenido del documento municipal aportado, mas no puede ser identificado necesariamente con la licencia, legalización o la declaración de innecesariedad de licencia, por el propio supuesto de hecho del que tratamos, parcelaciones ya existentes en la realidad, en sentido jurídico y material, reconocida su existencia y validez por la propia Administración y que, sin embargo, no cumplen las prescripciones del planeamiento vigente para obtener licencia.

De hecho pueden encontrarse diversos supuestos contemplados expresamente por la normativa autonómica y local –v.gr. el artículo 410.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el concepto de «parcela histórica» del artículo 11.1.4 del Plan General de Ordenación Urbana Córdoba, el artículo 6 de la Orden de la Comunidad de Madrid 701/1992, o el artículo 4.1.7 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza–.

No debe desconocerse el carácter dinámico del planeamiento en relación con la realidad existente y la necesidad de arbitrar una solución a aquellos propietarios de fincas válidamente formadas en su momento y que sin embargo no cumplen con los requisitos de parcela actuales, lo que afecta tanto a fincas inscritas como no inscritas, siendo la de éstas últimas la posición que se trata de tutelar permitiendo su acceso al Registro y su plena incorporación al tráfico jurídico sin desconocer su particular situación urbanística.

De ningún modo puede entenderse que se defienda la inscripción de divisiones o segregaciones ilegales o sin licencia, pues se exige en todo caso un título administrativo habilitante que permita deducir el reconocimiento expreso por parte de la Administración de la parcelación ya existente, o, en términos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal la «acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable».

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

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

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

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

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

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

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

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

De este modo, en el ámbito de la legislación andaluza, se regula un procedimiento específico para la obtención de la declaración de asimilado a fuera de ordenación, regulando el contenido y efectos de una particular situación urbanística reconocida en la práctica y jurisprudencia contencioso-administrativa. Dicha situación urbanística tiene también un específico tratamiento registral en la legislación estatal, en particular en el vigente artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Como reconoce expresamente la norma autonómica, en el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo el asimilado a 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. artículos 91.4 y 174.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación a los artículos 307.4.c) y 410.2 del Reglamento– y la comunicación a la Consejería competente de la solicitud de inscripción registral, cuando por las circunstancias concurrentes pueda considerarse la existencia actual o potencial de una parcelación en suelo rústico –cfr. artículos 158 y 159 de la ley y 341.3 y 372 del Reglamento–.

En definitiva, en el ámbito de la legislación urbanística de Andalucía el título administrativo habilitante para la inscripción de divisiones o segregaciones ya consolidadas en la realidad puede ser la declaración administrativa de asimilado a fuera de ordenación cuando la misma comprenda también la parcela debidamente identificada por sus coordenadas georreferenciadas, siempre y cuando se cumplan las

cauteladas antes expuestas en cuanto a la caducidad del título habilitante y la comunicación de la solicitud de inscripción registral a la Consejería competente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bajo este planteamiento, cuando se trata de transmitir la misma cuota indivisa inscrita en el Registro de la Propiedad amparada por tanto por la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito y bajo salvaguardia judicial –artículos 1, párrafo tercero, y 38 de la Ley Hipotecaria– no cabe imponer la exigencia de intervención administrativa alguna pues ello supondría cuestionar la vigencia del propio asiento registral al margen del cauce legal establecido –cfr. artículo 40 de la Ley Hipotecaria–.

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

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, adicionalmente la Administración podrá ejercer sus potestades de restablecimiento de legalidad del orden físico y jurídico perturbado que consistirán, según el artículo 363.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en la reagrupación de las parcelas, junto a, según los casos, la roturación de caminos, eliminación de obras de urbanización y vialidad, desmantelamiento de infraestructuras y servicios, derribo de vallados o cerramientos, demolición de las edificaciones que la integren, y cualesquiera otras medidas que resulten necesarias para lograr la plena reposición de la realidad física y jurídica alterada.

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

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

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

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

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

En síntesis, en el marco de la legislación andaluza, el tratamiento registral de los negocios de transmisión de cuota indivisa (u otros que se utilicen con igual finalidad

como los relativos a derechos societarios) obliga a diferenciar diferentes supuestos en función de si se trata de la creación *ex novo* de nuevas cuotas indivisas respecto a las que constan inscritas y de la concurrencia o no de circunstancias reveladoras de una parcelación existente o indiciaria que puedan ser apreciadas por el registrador en su calificación:

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, 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 andaluzes–.

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.

b) los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurren 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 16.2 y 21 y de la Ley de Suelo–.

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

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

Por el contrario, la legislación madrileña –cfr. artículo 145 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid– 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, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje–.

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 salvaguardia judicial, al margen del cauce legal establecido –cfr. artículos 1, párrafo tercero, 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, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación a los artículos 307.4.c) y 410.2 del Reglamento, y Resolución de esta Dirección General de 18 de abril de 2023– y la comunicación a la Consejería competente de la solicitud de inscripción registral, cuando por las circunstancias concurrentes pueda considerarse la

existencia actual o potencial de una parcelación en suelo rústico –cfr. artículos 158 y 159 de la ley y 341.3 y 372 del Reglamento–, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

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

En particular, respecto al otorgamiento de escrituras de transmisión de cuotas indivisas de fincas rústicas situadas en Andalucía tuvo ocasión de pronunciarse esta Dirección General en su Resolución de 14 de julio de 2009 a la Consulta formulada por el Colegio Notarial de Andalucía sobre la base de lo dispuesto en el 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 una escritura de donación de una cuarta parte indivisa de una finca rústica que no consta inscrita con una superficie según título y Catastro de 13 hectáreas, 5 áreas y 67 centiáreas (130.567 metros cuadrados).

La registradora en su calificación considera que existen determinados indicios que indican la posibilidad de existencia de parcelación encubierta, como el porcentaje en metros cuadrados de cada una de las donaciones es de 21.761 metros cuadrados de secano, que por lo tanto y de acuerdo con la doctrina de la Dirección General no cumple el requisito de la unidad mínima de cultivo para un secano en Andalucía, que serían 3 hectáreas, o que existen diferentes construcciones destinadas a vivienda, lo que también constituye indicio de parcelación ilegal.

Además, esta escritura se presenta conjuntamente con otras cuatro en las que se transmiten participaciones indivisas de la misma finca, que no consta inscrita en el Registro.

En el presente expediente concurre la circunstancia de que sobre la misma finca rústica no inscrita existen presentadas cinco escrituras de transmisión *inter vivos* de cuotas indivisas, lo que ha sido tenido en cuenta por la registradora en su calificación, y alegado por el propio recurrente, por lo que también deberá tenido en cuenta en la resolución de este recurso.

Las mencionadas escrituras relativas a la misma finca no inscrita, parcela 14 del polígono 1 de Instinción, Almería., que han motivado distintos recursos, son las siguientes:

– escritura autorizada el día 27 de diciembre de 2024 por el notario de Almería, don Manuel Gallego Medina, protocolo 3.194, de compraventa de una participación de 1/12 parte indivisa por doña M. E. L. A. y don A. P. M. a don J. E. V. L., con asiento de presentación número 2.052 del Diario 2025.

- escritura autorizada el día 27 de diciembre de 2024 por el notario de Almería, don Manuel Gallego Medina, protocolo 3.193, asiento de presentación número 2.051 del Diario 2025, de donación de una participación de 1/6 parte indivisa de doña H. L. A. y don J. V. C. a su hijo, don J. E. V. L. mismo adquirente que en la escritura anterior.
- escritura autorizada el día 17 de diciembre de 2024 por el notario de Almería, don Manuel Gallego Medina, protocolo 2.957, y objeto de este recurso, de donación de doña A. M. M. a sus hijos, don F. y doña M. L. M., un 25 % por mitades partes indivisas (es decir, una octava parte indivisa a cada uno).
- escritura autorizada el día 2 de diciembre de 2024 por el notario de Almería, don Emilio Eugenio Navarro Moreno, protocolo 2.617, asiento de presentación número 2.053 del Diario 2025, de donación de una participación indivisa de un 25 % de don S. M. L. A. a su hijo, don M. L. V.
- escritura autorizada el día 2 de diciembre de 2024 por el notario de Almería, don Emilio Eugenio Navarro Moreno, protocolo 2.616, asiento de presentación número 2.054 del Diario 2025, de donación de don J. L. P. a su hijo, don J. F. L. P., de una participación indivisa de un 25 %.

En resumen, en virtud de las escrituras citadas, don J. E. V. L. adquiere 1/12 parte indivisa y 1/6 parte indivisa, total un 25 %; don F. y doña M. L. M., un 25 % por mitades partes indivisas (es decir, una octava parte indivisa a cada uno), don M. L. V. un 25 %, y don J. F. L. P., otra participación indivisa de un 25 %.

Dado que la calificación de la registradora, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria –cfr. 258.5 de la Ley Hipotecaria–, debe tenerse en cuenta el conjunto de documentos presentados relativos a la misma finca para atender al hecho, como observa el recurrente, de que la finca que se pretende inmatricular es adquirida por cuartas partes indivisas, con la salvedad de la adquirida por los hermanos don F. y doña M. L. M. de su ascendiente, un 25 % por mitades partes indivisas (es decir, una octava parte indivisa a cada uno).

La participación indivisa de un 25 % de 130.567 metros cuadrados corresponde teóricamente a una superficie de 32.642 metros cuadrados, que está por encima de la unidad mínima de cultivo de 3 hectáreas en secano establecida para la provincia de Almería por Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales (actualmente de Regadíos y Estructuras), por la que se aprueban provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía («Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» número 156, de 26 de noviembre de 1996).

No obstante, es cierto que, como observa la registradora, existen diferentes construcciones destinadas a vivienda que se trata de un uso ajeno al destino rústico de la finca, lo que también constituye indicio de parcelación ilegal. Concretamente, se declaran en el título y resultan de la cartografía catastral dos viviendas separadas entre sí. También se observa en la parcela, a tenor de dicha cartografía, el trazado de caminos propios del ámbito rural sin indicios de urbanización propia del suelo urbano.

Sin embargo, no resulta ninguna circunstancia que permita determinar que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a las cuotas indivisas transmitidas.

Como se ha expuesto, los caminos existentes en la parcela son propios del ámbito rural y no son indicativos de una urbanización o parcelación del suelo entre los copropietarios. Además, solo existen dos viviendas de carácter aislado cuya fecha de construcción data de 1998 según Catastro –cfr. artículo 24 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre–.

Estos argumentos justifican, a juicio de este Centro Directivo, la improcedencia de exigir en este caso un acto de control previo municipal en forma de licencia, declaración de asimilado a fuera de ordenación u otro acto de conformidad.

Sin embargo, como se ha expuesto en los fundamentos anteriores, en los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurren 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.

Ello sin perjuicio, de las cautelas previstas en la legislación andaluza en cuanto a 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–.

De acuerdo con estos razonamientos procede confirmar la calificación en cuanto a la apreciación de indicios de posible parcelación, pero no en cuanto la exigencia de acto expreso de control municipal, por cuanto el cauce adecuado en este caso es el procedimiento del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, mediante la comunicación a la Administración competente que podrá, si así lo considera, valorar las circunstancias de hecho concurrentes y actuar en consecuencia, en ejercicio de sus competencias y a través del oportuno procedimiento administrativo.

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