

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**5176** *Resolución de 15 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Ronda, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de partes indivisas de varias fincas rústicas.*

En el recurso interpuesto por don F. R. C. P., abogado, como apoderado de don F. C. Y. y doña J. C. Y., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Ronda, don Luis Antonio Martín Hernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de partes indivisas de varias fincas rústicas.

**Hechos****I**

Mediante escritura autorizada por el notario de Marbella, don Emilio Iturmendi Morales, de fecha 22 de febrero de 2007, con el número 460 de orden de su protocolo, don R. F. F. I., en representación de doña B. A. H., y don F. R. C. P., abogado, en representación de los cónyuges don F. C. Y. y doña J. C. Y., otorgaron escritura de compraventa por el primero a los segundos, de la cuarta parte indivisa de cuatro fincas rústicas sitas tres de ellas en el término municipal del Burgo y la cuarta al sitio de los Arestines, todas del distrito registral de Ronda.

Por escritura de fecha 8 de junio de 2007, ante el mismo notario, con el número 1.418 de orden de su protocolo, los mismos comparecientes y en la misma representación, otorgaron aclaración de la escritura anteriormente mencionada, por la que dicen y otorgan que «pese a no hacerse por dicha escritura ninguna asignación de uso individualizado de las cuotas proindivisas transmitidas, o que de la misma pueda inferirse que a los compradores o a la parte vendedora le pueda corresponder el uso individualizado de una parte de los inmuebles objeto de la escritura o porción de terreno de los mismos, o explotación o beneficio exclusivo de sus respectivas cuotas, o supuesto asimilable (...) ha sido calificada (...) defectuosa (...) expresamente hacen constar a los efectos de instar su inscripción como simple y común proindiviso en las cuotas expresadas, que dicho proindiviso. 1) No supone acto de parcelación urbanística alguno. 2) No supone ninguna asignación de uso individualizado de las cuotas proindivisas transmitidas (...) ni que les suponga el uso individualizado de alguna parte de los inmuebles objeto de la escritura o porción de terreno de los mismos, o explotación o beneficio exclusivo de sus respectivas cuotas o supuesto asimilable. 3) Que constituye un mero uso proindiviso en comunidad para la explotación de los expresados inmuebles conforme a su naturaleza rústica y uso agrario en su conjunto, por todos sus dueños»

**II**

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Ronda el día 13 de noviembre de 2012, y fue objeto de calificación negativa de 30 de noviembre de 2012 que a continuación se transcribe: «De conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19 Bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento que la escritura autorizada por el notario de Marbella, don Emilio Iturmendi Morales, el día 22/02/2007, con el número 460/2007 de protocolo, que fue presentada por Vd. en esta Oficina 13/11/2012, bajo el asiento de presentación número 445 del Diario 93, adolece de defectos subsanables/insubsanables –Que se relacionan bajo el epígrafe “Calificación”–, que impiden a mi juicio, la práctica del asiento solicitado. Contra dicha calificación ()»

Calificación: Hechos: Pudiendo implicar la compraventa proindivisa efectuada una parcelación urbanística contraria a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, es necesario aportar la correspondiente licencia de segregación o certificación de su innecesariedad. Fundamentos de Derecho: De conformidad con el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2.002 y concordantes. Ronda a treinta de noviembre del año dos mil doce. El Registrador Fdo Luis Martín Hernández».

## III

El día 19 de enero de 2013 por correo certificado, con entrada en el Registro de la Propiedad de Ronda el día 22 de enero de 2013, don F. R. C. P. abogado, como apoderado de don F. C. Y. y doña J. C. Y., interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: Primero.—El recurrente está en desacuerdo absoluto con la calificación efectuada por el registrador, porque en las escrituras no se ha producido ninguna segregación, ni división de los terrenos, ni se ha asignado el uso individualizado de una parte de terreno, por lo que no existe parcelación urbanística; Segundo.—Entiende que el simple hecho de que un matrimonio compre en proindiviso unas participaciones de unas fincas rústicas, no puede ser calificado de parcelación urbanística; Tercero.—La Dirección General de los Registros y del Notariado, tuvo ocasión de pronunciarse sobre una situación idéntica, mediante la Resolución de 10 octubre de 2005. En dicha Resolución, por la que se estimó el recurso interpuesto, se dijo literalmente: «Sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola la afirmación de que exista una parcelación ilegal pues para ello sería necesario, bien que junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación, elemento que no existe en el presente supuesto, por lo que deducir del solo hecho de la venta de la referida cuota que existe parcelación es una conjetura en la que no se puede basar la calificación registral»; y Cuarto.—En definitiva, entiende el recurrente que la calificación mencionada es improcedente, considerando que el título es adecuado para la inscripción que se pretende y por ello formula el presente recurso. Siendo la cuestión planteada en el presente recurso el decidir si la escritura otorgada ante Don Emilio Iturmendi Morales, notario de Marbella el día 22 de febrero de 2007, con número de protocolo 460 y aclarada por escritura otorgada ante el mismo notario, con protocolo número 1.418, el día 8 de junio de 2007, es título adecuado y suficiente para inscribir la compraventa de participaciones indivisas que allí se contiene.

## IV

Comunicado la interposición del recurso, solicitó al notario autorizante el informe correspondiente, sin que a la fecha se hayan recibido alegaciones.

Mediante escrito, con fecha de 5 de febrero de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en redacción dada por el artículo 25 de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 2001 y de 10 de octubre de 2005.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa de participaciones indivisas de fincas rústicas en la que concurren las circunstancias siguientes: se trata de suelo calificado como rústico; no hay atribución ni asignación del uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, ni elemento objetivo que pueda llevar a la conclusión de que existe una parcelación. El registrador suspende la inscripción porque considera que pudiendo implicar una parcelación urbanística contraria a lo dispuesto por el artículo 66 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es necesario aportar la correspondiente licencia de segregación o certificación de su innecesidad. El recurrente sostiene que la escritura del expediente es título adecuado y suficiente para inscribir la compraventa de participaciones indivisas de fincas rústicas, ya que no se ha producido división ni segregación de terrenos, ni se ha asignado el uso individualizado de una parte de terreno, por lo que no existe parcelación urbanística.

2. El artículo 66.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme a la redacción dada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, establece que se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos señalados por esa Ley, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos, será también de aplicación lo dispuesto en esa Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

En la citada Ley 13/2005, conforme al apartado 1 letra b) del mismo artículo 66, son parcelaciones urbanísticas sobre terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes, que puedan inducir a la formación de asentamientos independientes.

En consecuencia, a los requisitos de suelo no urbanizable y de la existencia de varios titulares –bien por la división o la segregación de terrenos, bien por la transmisión de porciones indivisas de terrenos o acciones o participaciones de derecho societario–, es necesario otro, consistente en que a esos titulares les corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos de la Ley. En el caso de concurrir todos estos requisitos, la manifestación de voluntad de no realizar pactos sobre el uso, no podrá excluir la aplicación de las normas sobre parcelaciones. En el supuesto de este expediente, no concurre el requisito de correspondencia de uso individualizado de parte de inmueble o de terreno, por lo que no se trata de una parcelación urbanística y la manifestación posterior de voluntad de no realizar pactos respecto del uso, carece para este caso, de la trascendencia que la Ley le asigna.

3. Este Centro Directivo, en Resolución de 10 de octubre de 2005, ha establecido que sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que pueda emplear el registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca, no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, pues para ello sería necesario, bien que, junto con la venta de las participaciones indivisas se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro elemento de juicio, que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación, elemento que no existe en el presente supuesto, por lo que, deducir del solo hecho de la venta de la referida cuota, que existe parcelación, es una conjetura en la que no se puede basar la calificación registral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 15 de abril de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.