

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12867 *Resolución de 5 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Córdoba n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don D. A. S. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Córdoba número 5, doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura, autorizada el día 26 de enero de 2022 por el notario de Córdoba, don Pedro Gerardo Velamazán Perdomo, con el número 555 de protocolo, se solicitaba la inscripción de una compraventa de una participación indivisa de un entero setecientas setenta y siete milésimas por ciento de la finca registral número 35.088 del Registro de la Propiedad de Córdoba número 5.

La finca se describía registralmente, según la inscripción 11.^a de fecha 10 de noviembre de 2015, como «rústica. Parcela de terreno de regadío, procedente del lote número tres, en que fue dividido el cortijo (...) en el término de Córdoba, tiene una extensión superficial de cinco hectáreas, sesenta y dos áreas y cuarenta y ocho centiáreas (...) La primitiva finca (...) tiene calificación urbanística según el Plan General de Ordenación Urbana vigente de suelo no urbanizable en zona sujeta a procesos no tolerables en medio de alto valor agrícola».

En la escritura se hacía constar que la finca quedaba identificada catastralmente con el número de referencia 14900A106000120020FQ y localización: «Es: 19 Pl:00 Pt:01 Polígono: 106 y parcela 12», descrita en Catastro como parcela urbana de uso principal residencial, en la que figuraban construcciones destinadas a vivienda y almacén.

En la parcela catastral en cuestión se identifican diversas referencias catastrales algunas de naturaleza urbana correspondientes a construcciones de uso residencial o industrial y otras a subparcelas de naturaleza rústica identificándose cada una de ellas por el número de escalera.

La compraventa tenía por objeto una participación indivisa de un entero setecientas setenta y siete milésimas por ciento de la finca registral que fue adquirida por los vendedores por escritura de fecha 17 de marzo de 2003 e inscrita por la inscripción 17.^a de 6 de abril de 2016. En dicho asiento, constaba que el registrador aplicó el artículo 79 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, y remitió la documentación presentada al Ayuntamiento por existir duda de formación de peligro de población sin que el mismo contestara en plazo, practicándose la inscripción tras haber transcurrido el plazo reglamentario de cuatro meses.

Según resultaba del historial registral, la finca se formaba por segregación en escritura de fecha 24 de febrero de 2000, que motivó su inscripción 1.^a de 18 de abril de 2000, y en virtud de la cual fue comprada, por mitades indivisas y con carácter privativo, por doña M. N. C. C. y doña V. L. Z., las cuales siguen siendo titulares de una participación indivisa del 34,894889 %. Dichas personas comenzaron la transmisión por cuotas indivisas de la finca. Así, por escritura de fecha 6 de abril de 2000, se vendió una cuota del 8,885 % a favor de dos personas por mitades indivisas, según la inscripción 2.^a

Por escritura de fecha 20 de septiembre de 2000, se vendió una cuota del 1,777 % a favor de dos personas por mitades indivisas, según la inscripción 3.^a Por escritura de fecha 21 de septiembre de 2000, se vendió una cuota del 1,777 %, según la inscripción 4.^a Por escritura de fecha 18 de diciembre de 2000, se vendió una cuota del 1,777 %, según la inscripción 5.^a Por escritura de fecha 18 de diciembre de 2000, se vendió una cuota del 1,777 %, según la inscripción 6.^a Por escritura de fecha 29 de diciembre de 2000, se vendió una cuota del 1,777 %, según la inscripción 7.^a Por escritura de fecha 14 de marzo de 2001, se vendió una cuota del 1,777 %, según la inscripción 8.^a Posteriormente, según la anotación letra A, de fecha 4 de junio de 2001, cancelada por caducidad el día 18 de diciembre de 2014, se practicó anotación preventiva de prohibición de disponer en virtud de resolución de 15 de mayo de 2001, dictada por el presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba, en expediente de infracción urbanística número 22/2001, seguido en la Sección de Disciplina Urbanística de dicha Gerencia, por realización de infraestructura para parcelación, segregación fáctica y venta de parcelas. Una vez caducada la anotación letra A, se inscribió la transmisión de nuevas cuotas de 1,777 %, 1,777 %, 1,777 %, 1,777 %, 1,333 %, 1,777 %, 1,777 % y 2,222 %, por escrituras otorgadas entre el año 2001 y el año de 2003, según las inscripciones 9.^a, 11.^a, 12.^a, 13.^a, 15.^a, 16.^a, 17.^a y 18.^a Posteriormente, se inscribieron nuevas ventas de cuota indivisa del 1,777 % por las inscripciones 19.^a, 20.^a, 21.^a y 22.^a

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho

Primero. Que con el número 1456 del Diario 83 se ha presentado una escritura autorizada por el Notario de Córdoba, don Pedro Gerardo Velamazán Perdomo, n.º 555/2022 de protocolo, en la que se solicita la constancia registral de una compraventa.

Segundo. Que en el día de la fecha, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha calificado el precedente documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, apreciando la existencia del siguiente defecto que impide la inscripción del título en su totalidad: Que no se acredita la correspondiente licencia municipal para el acto de parcelación urbanística que implica la transmisión de una participación indivisa del 1,777 % de la finca registral 35088 a don M. A. C. y don M. A. S., por mitades indivisas, con lo que cada uno de ellos sería propietario de un 0,8885 %.

Fundamentos jurídicos

Primero. Que el artículo 18 de la Ley hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro.

Segundo. Que el artículo 66 de la LOUA establece: «1. Se considera parcelación urbanística: b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. 2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal

aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate. 3. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento. 4. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística salvo que esté contenido en un proyecto de reparcelación aprobado. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.» Que la transmisión por cuotas indivisas de la finca 35088 implica una posible parcelación urbanística como resulta de su propio historial registral: 1.º La finca se forma por segregación en escritura de 24 de febrero de 2000, que motivó su inscripción 1.ª, y en virtud de la cual que fue comprada, por mitades indivisas y con carácter privativo, por doña M. N. C. C. y doña V. L. Z., las cuales siguen siendo titulares de una participación indivisa del 34,894889 %. 2.º Que dichas señoras comenzaron la transmisión por cuotas indivisas de la finca al poco tiempo de su adquisición. 3.º Que, por escritura de 6 de abril de 2000, se vendió una cuota del 8,885 % a favor de dos personas por mitades indivisas, según la inscripción 2.ª 4.º Que, por escritura de 20 de septiembre de 2000, se vendió una cuota del 1,777 % a favor de dos personas por mitades indivisas, según la inscripción 3.ª 5.º Que, por escritura de 21 de septiembre de 2000, se vendió una cuota del 1,777 %, según la inscripción 4.ª 6.º Que, por escritura de 18 de diciembre de 2000, se vendió una cuota del 1,777 %, según la inscripción 5.ª 7.º Que, por escritura de 18 de diciembre de 2000, se vendió una cuota del 1,777 %, según la inscripción 6.ª 8.º Que, por escritura de 29 de diciembre de 2000, se vendió una cuota del 1,777 %, según la inscripción 7.ª 9.º Que, por escritura de 14 de marzo de 2001, se vendió una cuota del 1,777 %, según la inscripción 8.ª 10.º Que, según la anotación letra A, de 4 de junio de 2001, hoy caducada, se practicó anotación preventiva de prohibición de disponer en virtud de Resolución de 15 de mayo de 2001, dictada por el Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en Expediente de Infracción Urbanística n.º 22/01, seguido en la Sección de Disciplina Urbanística de dicha Gerencia, por realización de infraestructura para parcelación, segregación fáctica y venta de parcelas. 11.º Que, una vez caducada la anotación letra A, se inscribió la transmisión de nuevas cuotas de 1,777 %, 1,777 %, 1,333 %, 1,777 %, 1,777 % y 2,222 %, por escrituras otorgadas entre el 8 de mayo de 2001 y el 25 de marzo de 2003, según las inscripciones 11.ª, 13.ª, 15.ª, 16.ª, 17.ª y 18.ª, siendo la inscripción 11.ª la única no vigente a día de hoy. 11.º Que también se han practicado otras inscripciones por las que los adquirentes de las participaciones indivisas inscritas transmitieron sus cuotas pero sin nuevo fraccionamiento de la propiedad. Que la transmisión de la participación del 1,777 % que se formaliza en la escritura calificada supone la aparición de nuevas cuotas inferiores a la existente porque se transmite, por mitades indivisas, a dos personas, cada una de las cuales sería propietaria del 0,8885 %. Que, por tanto, es necesaria la correspondiente licencia urbanística.

Tercero. Que el artículo 186 de la misma Ley añade: 1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación. 2. La limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los siguientes actos y usos: A) Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable. B) Los que afecten a: a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección o incluidos en la Zona de Influencia del Litoral.» Que la finca registral 35088 procede por segregación del «(...)», por lo que se hizo constar en su inscripción 1.ª lo siguiente: «Calificación urbanística: La primitiva finca (...) tiene calificación urbanística según el Plan General de Ordenación Urbana vigente de suelo no urbanizable en zona sujeta a procesos no tolerables en medio de alto valor agrícola.»

Que actualmente la finca tiene la calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Vega del Guadalquivir. Que, por ello, no prescribe la acción administrativa para restablecimiento de la legalidad urbanística. Que esta afirmación no queda desvirtuada por el oficio del Secretario de la Gerencia de Urbanismo porque se refiere a la referencia catastral 14900A106000120020FQ, que es la que el Catastro asigna, por mitades indivisas, a los vendedores, don J. L. F. y doña M. E. P. G., con respecto a una única parcela catastral de 257.811 m² y que no constituye ni finca registral ni parcela catastral independiente.

Parte dispositiva

Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo:

Primero. Calificar el título presentado, suspendiendo su despacho, hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos.

Segundo. Notificar esta calificación negativa, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, conforme a los artículos 322 de la Ley hipotecaria y 40 a 43 de la Ley 39/2.015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.

Tercero. Prorrogar la vigencia del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte al interesado, presentante o Autoridad, en caso de suspensión del asiento, su derecho de solicitar anotación preventiva por defectos subsanables, conforme señalan los artículos 42.9, 66 y 323 de la Ley hipotecaria, durante la vigencia del asiento de presentación y su prórroga.

La presente calificación podrá (...)

Córdoba, a cuatro de marzo del año dos mil veintidós. La Registradora, Fdo: María de la Paloma Muñoz García-Liñán».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. S. A. interpuso recurso el día 5 de abril de 2022 mediante escrito con los siguientes argumentos:

«Respetuosamente se disiente de los argumentos referidos en la calificación por los siguientes motivos:

1) La nota de calificación sostiene que la transmisión de la participación indiviso del 1,777 % de la finca registral 35088 (con inscripción registral y catastral) por los compradores es un acto de parcelación urbanística que requiere la intervención de la administración otorgando una licencia urbanística previa a la inscripción registral (artículos 66 LOUA, artículo 18 Ley Hipotecaria).

En contraposición a dicho planteamiento jurídico, y aun entendiendo las cautelas jurídicas del Registrador, en el presente supuesto no podemos hablar que existan elementos o actos relevantes que fundamente la existencia de una parcelación urbanística y ello por cuanto los compradores solo pretenden la adquisición de la totalidad de una participación (1,777 %), la cual ya está debidamente inscrita (válida frente a terceros) sin que quieran fraccionar en dos partes tal participación, extremo acreditado al constar realizando un ejercicio expreso de voluntad manifiesta de no fraccionar o no parcelar. En este sentido, resulta relevante a los efectos mentados la Disposición tercera de la escritura de compraventa que dice expresamente:

Tercero. Habida cuenta de que la finca transmitida y adquirida lo es en proindiviso, entre los adquirentes, yo, el notario, les advierto de que cualquier acto parcelatorio

requerirá la obtención de la preceptiva licencia municipal, bajo pena de nulidad absoluta, así como que la infracción de lo anterior es susceptible además de ser perseguido y sancionado.

En similar sentido se pronuncia Resolución de 22 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de cuota indivisa de finca.

Resumen: La mera venta del pleno dominio de una finca por partes indivisas no es presupuesto suficiente para requerir una intervención administrativa no prevista por la legislación aplicable, siendo necesario justificar motivadamente en la nota de calificación los elementos adicionales concurrentes, que fundamenten la exigencia de intervención administrativa.

Hechos: Mediante escritura una entidad mercantil vende a unos cónyuges el pleno dominio de una doceava parte indivisa que le pertenecía sobre la finca registral.

La finca consta en el registro y en el catastro como rústica. Si bien se incorpora un certificado municipal acreditativo de que la finca se encuentra en suelo calificado como suelo urbanizable no sectorizado.

Junto con la escritura calificada se encuentran pendientes de despacho distintas ventas efectuadas por esta sociedad de otras doceavas partes indivisas a diferentes compradores.

La registradora califica negativamente exigiendo que se acredite la obtención de licencia municipal de parcelación, necesaria por implicar o poder implicar el negocio realizado –venta de participaciones indivisas– un acto de parcelación urbanística.

El recurrente considera incumplido el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, al no desprenderse de la calificación recibida la realización de la comunicación prevista en el mismo al Ayuntamiento correspondiente, solicitando la revocación de la calificación recibida.

Resolución: La Dirección General estima el recurso y revoca la nota de calificación

Doctrina: Nuestro CD, en línea con la doctrina jurisprudencial, declara que «una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual».

Así mismo, tras reiterar su doctrina sobre régimen competencial en materia de urbanismo, expone el tratamiento que se debe de dar a los actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística los cuales, se han de someter al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos; en otro caso, el tratamiento del mismo 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.

Por tanto en los casos de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, no justifica, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado...

En el caso que nos ocupa al tratarse de la transmisión de participaciones indivisas de un suelo urbanizable, no edificado y al no concurrir elemento adicional alguno que permitan afirmar la existencia de una distribución fraccionada de parcelas antes de la

actuación urbanizadora, se revoca la calificación, sin perjuicio de que por otras circunstancias de hecho ajenas al negocio documentado pueda motivar la adopción de medidas de disciplina urbanística por parte de la Administración competente.

Debiendo de «concurrir elementos indiciarios adicionales debidamente justificados en la calificación para que puedan desvirtuarse los efectos de la legitimación registral y el principio general de libertad de tráfico por acreditar suficientemente que se trata de una parcelación de tipo urbanístico prohibida por la legislación aplicable que, por su naturaleza, presenta un marcado carácter fáctico o de hecho».

En todo caso será la Administración competente la que, en ejercicio de sus competencias de disciplina urbanística, en el marco del procedimiento administrativo, la que se tendrá que declarar si tales negocios suponen o no parcelación ilegal.

2) Otro aspecto jurídicamente discutible es la consideración de que un padre y un hijo que compran deriva per se en un acto parcelatorio o de fraccionamiento de la participación adquirida y no así en el caso que compren un matrimonio (con régimen de ganancial o no), una pareja de hecho (registro de parejas de hecho) o se herede el bien inmueble. En este sentido, no existe ningún precepto legal que excluya expresamente de la inscripción a un hijo y a un padre por entenderse acto ilegal parcelación y si se permita la inscripción en el resto de supuestos mentados. Igualmente, esta parte no tiene culpa del historial registral de la finca matriz y menos aun partiendo de la evidencia jurídica de la inscripción registral de la participación que se adquiere sin que fácticamente se haya acreditado la intención de parcelación urbanística y si constando expresamente en escritura asumir la voluntad contraria.

Así, en el presente supuesto no existe ningún elemento que indiciario que justifique nuevamente una parcelación o su fraccionamiento inferior, realizándose el negocio jurídico con la transmisión en pleno dominio de la totalidad de la participación (en proindiviso), asumiendo los compradores la condición y advertencia referida expresamente en la disposición tercera de la escritura pública de compraventa de que cualquier acto parcelatorio requerirá la obtención de la preceptiva licencia municipal, bajo pena de nulidad absoluta, así como que la infracción de lo anterior es susceptible además de ser perseguido y sancionado.

Igualmente, si se pretendiera por los compradores en negocio jurídico posterior un fraccionamiento inferior de la participación adquirida debe ser la Administración la que en el ejercicio de sus competencias inste los procedimientos disciplinarios en materia urbanística que estime por conveniente, debiendo imperar la libertad negocial de las partes sobre una participación ya inscrita debidamente con anterioridad, resultando ser una mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro (con voluntad expresa de no parcelar), que no justifica la exigencia de intervención administrativa alguna, resultando además un agravio comparativo sin sustento normativo que lo adquieran libremente un padre y un hijo en comparación a otros supuestos descritos sin incidencia en su inscripción.

Solicito: Se tenga por formulado recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad n.º 5 de Córdoba, y en sus méritos respetuosamente se pueda resolver estimar el recurso, admitiendo la inscripción de la finca descrita con la condición reseñada en el Registro de la Propiedad correspondiente».

IV

La registradora de la Propiedad formó expediente y lo elevó, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; 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; 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; 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; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2005, 2 de marzo, 24 de mayo, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2012, 2 de enero y 15 de abril de 2013, 4 y 11 de marzo, 22 de abril y 24 de noviembre de 2014, 12 de julio de 2016, 6 de septiembre y 11 y 12 (tres) de diciembre de 2017, 22 de marzo y 9 de mayo de 2018 y 13 de febrero, 13 de marzo, 24 de abril y 27 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de febrero, 16 de septiembre y 16 de octubre de 2020, 14 de abril, 22 de julio, 15 de septiembre y 16 de noviembre de 2021 y 9 de mayo del 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una escritura autorizada el día 26 de enero de 2022 por la que se formaliza la venta de una participación indivisa de un entero setecientas setenta y siete milésimas por ciento de la finca registral 35.088 del Registro de la Propiedad de Córdoba número 5 a dos personas que adquieren por mitad y proindiviso.

La finca se describe registralmente, según la inscripción 11.^a de 10 de noviembre de 2015, como «rústica. Parcela de terreno de regadío, procedente del lote número tres, en que fue dividido el cortijo (...) en el término de Córdoba, tiene una extensión superficial de cinco hectáreas, sesenta y dos áreas y cuarenta y ocho centiáreas (...) La primitiva finca (...) tiene calificación urbanística según el Plan General de Ordenación Urbana vigente de suelo no urbanizable en zona sujeta a procesos no tolerables en medio de alto valor agrícola».

En la escritura se hace constar que la finca objeto de venta queda identificada catastralmente con el número de referencia 14900A106000120020FQ y localización: «Es: 19 Pl:00 Pt:01 Polígono: 106 y parcela 12», descrita en Catastro como parcela urbana de uso principal residencial, en la que figuran construcciones destinadas a vivienda y almacén.

En la parcela catastral en cuestión se identifican diversas referencias catastrales algunas de naturaleza urbana correspondientes a construcciones de uso residencial o industrial y otras a subparcelas de naturaleza rústica identificándose cada una de ellas por el número de escalera («Es:»).

La compraventa tiene por objeto una participación indivisa de un entero setecientas setenta y siete milésimas por ciento de la finca registral que fue adquirida por los vendedores por escritura de fecha 17 de marzo de 2003 e inscrita por la inscripción 17.^a de fecha 6 de abril de 2016. En dicho asiento consta que el registrador aplicó el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y remitió la documentación presentada al Ayuntamiento por existir duda de formación de peligro de población sin que el mismo contestara en plazo, practicándose la inscripción tras haber transcurrido el plazo reglamentario de cuatro meses.

Según resulta del historial registral, la finca se forma por segregación que motivó su inscripción 1.^a, y en virtud de la cual que fue comprada, por mitades indivisas y con carácter privativo, por doña M. N. C. C. y doña V. L. Z., las cuales siguen siendo titulares de una participación indivisa del 34,894889 %. Que dichas señoras comenzaron la transmisión por cuotas indivisas de la finca. Posteriormente, según la anotación letra A, de fecha 4 de junio de 2001, cancelada por caducidad el día 18 de diciembre de 2014, se practicó anotación preventiva de prohibición de disponer en virtud de resolución de fecha 15 de mayo de 2001, dictada por el presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba, en expediente de infracción urbanística número 22/2001, seguido en la Sección de Disciplina Urbanística de dicha Gerencia, por realización de infraestructura para parcelación, segregación fáctica y venta de parcelas. Una vez caducada la anotación letra A, se inscribió la transmisión de nuevas cuotas

de 1,777 %, 1,777 %, 1,777%, 1,777 %, 1,333 %, 1,777 %, 1,777 % y 2,222 %, por escrituras otorgadas entre el año 2001 y el año de 2003, según las inscripciones 9.^a, 11.^a, 12.^a, 13.^a, 15.^a, 16.^a, 17.^a y 18.^a Posteriormente se inscriben nuevas ventas de cuota indivisa del 1,777% por las inscripciones 19.^a, 20.^a, 21.^a y 22.^a

2. La reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, es decir, con anterioridad a la fecha de la escritura pública (26 de enero de 2022).

No obstante, puede decirse que la nueva ley, con alguna excepción, no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía, considerando como tal según su artículo 91:

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

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos».

La ley mantiene la norma prohibitiva de toda parcelación urbanística en suelo rústico, estableciendo, de modo idéntico al texto anterior, que se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, 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 anteriores, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

No obstante, el apartado quinto señala ahora que la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

El apartado cuarto, a su vez, reitera el mandato de 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 los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente. Esta redacción contrasta con la introducida por Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre que imponía la necesidad de licencia.

Por su parte, el apartado sexto destaca ahora que para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal.

Por su parte, la disposición transitoria séptima, señala que mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente ley y otras disposiciones vigentes, entre otras, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Esta última norma establece en su artículo 8.a), párrafo tercero, que: «Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se

requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas».

3. Sobre el tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos en el ámbito de la legislación andaluza, nos remitimos a los fundamentos de la Resolución de 22 de julio de 2021.

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

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

Desde el punto de vista de la legislación andaluza y su relación con la legislación básica estatal, el artículo 26 de la norma estatal equipara a la división o segregación, la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

Por su parte, la norma andaluza se refiere como supuestos reveladores de posible parcelación urbanística a aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, 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 anteriores, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

No obstante, como se ha expuesto, el precepto, en su apartado quinto, señala ahora que la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

Como señala la sentencia de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 17 de marzo de 2011, la parcelación ilegal constituye un proceso en el que se suceden los actos materiales y jurídicos con clara intención fraudulenta de parcelar un terreno no urbanizable,

pretendiendo la creación de una situación irreversible, demostrativa de que con los actos realizados no se pretende destinar el terreno a su uso y destino natural y obligado, rústico y agrícola; actuación que se lleva a cabo con vocación urbanística que posibilita la formación de un núcleo de población.

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

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

Así, 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, con sede en Málaga, en el recurso interpuesto contra una resolución dictada en expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística por parcelación urbanística y que ordenó en el plazo de dos meses se procediese a la reagrupación de la parcela inscrita en el Registro de la Propiedad. El Tribunal desestima el recurso, rechazando la existencia de indefensión y acepta la valoración del juez de Instancia de las pruebas aportadas entre las que se encontraban: las sucesivas ventas de cuota indivisa formalizadas en escritura pública, fotografías incorporadas a la denuncia de la Policía Local y el informe técnico municipal, de los que resulta acreditada la existencia de seis construcciones y sus respectivos vallados metálicos, así como el objeto social de la sociedad consultado al Registro Mercantil que era «la adquisición por cualquier título, promoción, construcción, tenencia, uso, alquiler, arrendamiento, cesión, explotación directa de solares, edificios, almacenes, locales, garajes, oficinas y aparcamientos», actividades que distan bastante de las labores agrarias a la que alude la Ley 19/1995, sin que a su vez constara que los compradores desempeñaran profesión o actividad relacionada con el destino agrícola de aquella; lo que a falta de prueba en contrario constituye elemento indiciario, a juicio del Tribunal, que en concordancia con los ya expuestos pone en cuestión el mantenimiento del uso agrícola previsto para la finca.

4. En el caso del presente expediente, la registradora fundamenta en su nota la concurrencia de indicios de parcelación urbanística, en particular, las sucesivas ventas de cuotas indivisas, como resulta del historial registral, el hecho de que se practicó anotación preventiva de prohibición de disponer en virtud de resolución dictada por el presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en expediente de infracción urbanística número 22/2001, por realización de infraestructura para parcelación, segregación fáctica y venta de parcelas, si bien encontrándose caducada, que la transmisión de la participación del 1,777 % que se formaliza en la escritura calificada supone la aparición de nuevas cuotas inferiores a la existente porque se transmite, por mitades indivisas, a dos personas, cada una de las cuales sería propietaria del 0,8885 %.

Además, la primitiva finca (cortijo) tiene calificación urbanística, según consta registralmente, de suelo no urbanizable en zona sujeta a procesos no tolerables en medio de alto valor agrícola, y actualmente la finca tiene la calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Vega del Guadalquivir, por ello, no prescribe la acción administrativa para restablecimiento de la legalidad urbanística.

Por todo ello, considera como defecto que no se acredita la correspondiente licencia municipal para el acto de parcelación urbanística que implica la transmisión de una participación indivisa del 1,777 % de la finca registral 35.088 a dos compradores, por mitades indivisas, con lo que cada uno de ellos sería propietario de un 0,8885 %.

Como se ha señalado anteriormente, la doctrina de este Centro Directivo sobre el tratamiento de los actos o negocios que sólo presentan elementos indiciarios de parcelación se basa en que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesiedad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos.

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

En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, ni siquiera por la vía del artículo 79, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes (relativas a la descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes, o cualesquiera otras que resulten pertinentes para tal valoración), y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable (vid. Resoluciones de 13 de marzo y 24 de abril de 2019).

De acuerdo con los antecedentes puestos de manifiesto por la registradora en su nota, ciertamente cabe sostener la concurrencia de indicios de parcelación urbanística en la finca de que se trata, tales como sucesivas ventas de cuota indivisa, en su mayor parte de un 1,777 %, o la constancia registral de la incoación de un expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, como también la consulta a la cartografía catastral donde aparecen diversas subparcelas con uso residencial identificadas y numeradas individualmente en un suelo calificado urbanísticamente como no urbanizable, según consta en Registro y puede consultarse en el Sistema de Información Urbana del Ministerio de Fomento.

En la propia escritura se dice que es objeto de venta una participación indivisa del 1,777 % si bien, en la misma se hace constar que la finca queda identificada catastralmente con un número de referencia propio dentro de la parcela total y localización «Es: 19 Pl:00 Pt:01 Polígono: 106 y parcela 12», descrita en Catastro como urbana de uso principal residencial, en la que figuran construcciones destinadas a vivienda y almacén, lo que supone pretender concretar o asociar la cuota abstracta de propiedad a una porción de terreno determinada e identificada por su referencia catastral propia.

Además, en el Capítulo VIII de la Memoria del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba dedicado al suelo no urbanizable, se relacionan las parcelaciones ilegales existentes, identificando con el número 33 la correspondiente al cortijo y en el Documento de Avance de Planeamiento para la identificación y delimitación de los asentamientos existentes aprobado en 2014, con el número de orden 59, coincidente con la descripción gráfica catastral, se identifica con calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vegas del Río Guadalquivir (SNUEP-VG), con la tipología de asentamiento urbanístico según la ubicación de las edificaciones, con uso predominante residencial y un número aproximado de viviendas de cincuenta y ocho.

Por lo que queda justificado adecuadamente la concurrencia de indicios contrastados de parcelación de tipo urbanístico a tenor de la definición contenida en la normativa andaluza.

Este indicio revelador de «posible» parcelación urbanística sería suficiente para justificar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 en orden a que la Administración competente pueda pronunciarse sobre la concurrencia efectiva o no de esa «posible» parcelación urbanística y adoptar las medidas preventivas oportunas, entre ellas la prohibición de disponer –cfr. apartado quinto– con las debidas garantías procedimentales para el interesado.

Sin embargo, como ya se ha expuesto anteriormente, este Centro Directivo ha sostenido que pueden existir actos o negocios que presenten elementos indiciarios de parcelación que no se traten por la vía procedimental del artículo 79 citado, sino 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.

Es lo ocurre en el caso de la legislación andaluza con el artículo 91 de la Ley 7/2021, respecto a la transmisión de cuotas en pro indiviso atendidas las circunstancias concurrentes y, para el suelo no urbanizable, el artículo 8.a), párrafo tercero, del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que seguirá siendo aplicable en cuanto no se oponga a la nueva ley y en tanto no se produzca su desarrollo reglamentario –cfr. disposición transitoria séptima de la Ley 7/2021–.

Este precepto dispone que: «Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada (...) En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas».

Si atendemos a la normativa específica de la zona, de acuerdo con el artículo 11.1.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba relativo al régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones en suelo no urbanizable, «se considerará parcelación urbanística cualquier alteración de la situación jurídica o del titular de terrenos o fincas y parcelas, mediante la constitución de regímenes de propiedad horizontal o societaria, la celebración de compraventas proindiviso y otras formas análogas, cuando la atribución de cuotas permita el uso individualizado de una parte de aquellos equivalente o asimilables a los lotes, fincas o parcelas a que se refiere el supuesto anterior», añadiendo que «el certificado de innecesariedad sólo se expedirá en el suelo no urbanizable para la implantación de usos ligados a explotaciones agrarias y siempre que se acredite suficientemente con proyecto de explotación firmado por técnico competente y/o informe del organismo correspondiente».

Por su parte, el artículo 11.8.5 dedicado al régimen de las Vegas del Río Guadalquivir (SNUEP-VG) establece como uso autorizable el de las viviendas familiares de nueva construcción que cumplan las siguientes condiciones: «–La finca donde se proyecte la vivienda tendrá una superficie mínima de 5 Ha.– La construcción afectará a la superficie mínima necesaria para satisfacer sus necesidades funcionales con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico».

Por lo que teniendo en cuenta la superficie registral de la finca de cinco hectáreas, sesenta y dos áreas y cuarenta y ocho centiáreas, es evidente que el 1,777 % (1.000 metros cuadrados aproximadamente) no alcanza la superficie de parcela mínima edificable en esta clase de suelo (5 hectáreas).

Además, la 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, señala que, para el municipio de Córdoba, las mismas quedan establecidas en 0,25 hectáreas de regadío, por lo que teóricamente tampoco se cumpliría con la parcela divisible.

Por lo que, en este caso, concurre el supuesto previsto en el artículo 8.a), párrafo tercero, del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, pues la participación indivisa del 1,777 % corresponde teóricamente una parte de superficie inferior a la fijada en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. Teniendo en cuenta, además, como apunta la registradora en su nota, que en el presente supuesto la venta de cuota se realiza a dos compradores que adquieren por mitades indivisas.

Podría objetarse a este planteamiento que se trata de la venta de una cuota indivisa ya inscrita pues fue adquirida por los vendedores por escritura de fecha 17 de marzo de 2003 e inscrita por la inscripción 17.^a de fecha 6 de abril de 2016. En dicho asiento consta además que el registrador aplicó el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y remitió la documentación presentada al Ayuntamiento por existir duda de formación de peligro de población sin que el mismo contestara en plazo, practicándose la inscripción tras haber transcurrido el plazo reglamentario de cuatro meses.

Sin embargo, la circunstancia de transmitirse a dos compradores que adquieren a su vez por cuotas indivisas y la asignación de una referencia catastral propia que permite individualizarla sobre el terreno, constituyen circunstancias adicionales que justifican la aplicación del régimen de la parcelación a la venta de la cuota ya inscrita, de acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo y la propia normativa de aplicación.

El hecho de que los compradores sean padre e hijo, supuesto no contemplado en la ley andaluza como excepción, así como las intenciones legítimas de los mismos exceden del ámbito de valoración de este Centro Directivo, limitado a la consideración de la concurrencia de datos objetivos indiciarios de parcelación y a la exigencia de intervención municipal impuesta por la normativa andaluza.

Es cierto 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, pero debe sostenerse 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 gubernativo 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.

Por lo que debe confirmarse el defecto mantenido por la registradora de exigencia de licencia de parcelación o «acto que integre el control previo municipal», como señala la nueva redacción legal, por concurrir el supuesto previsto por el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía como acto equiparado a la parcelación, correspondiendo al Ayuntamiento la calificación definitiva del acto como efectiva parcelación y su autorización, en su caso, conforme a la ordenación urbanística aplicable.

Las alegaciones del recurrente, en este caso, deben plantearse ante el órgano municipal competente y con las debidas garantías procedimentales desde el punto de

vista administrativo, no siendo el procedimiento registral el cauce adecuado para su conocimiento, pues la calificación del registrador se encuentra objetivamente limitada –artículo 18 de la Ley Hipotecaria– y en este caso se ha basado en la exigencia de un requisito impuesto por la norma autonómica ante la concurrencia de determinados elementos objetivos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 5 de julio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.