

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

24744 *Resolución de 15 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Elche n.º 1, por la que deniega la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. L. H., en nombre y representación de don M. D. M. y doña E. M. M., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Elche número 1, doña Griselda Díaz Romero, por la que deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 8 de agosto de 2012 ante el notario de Elche, don Francisco José Tornel López, con el número 2.079 de protocolo, los esposos don M. F. S. y doña J. M. S. vendieron a los consortes don M. D. M. y doña E. M. M. el 46,22% de la finca registral número 86.617 del Registro de la Propiedad de Elche número 1.

Dicha finca se describía registralmente como «Rústica: Parte de parcelación (...)», situada en el término municipal de Elche, partido de (...), que tiene una cabida de veinte áreas y treinta y cuatro centiáreas (...).

Dentro de su perímetro existía una vivienda unifamiliar de sólo planta baja con una superficie construida de 115 metros cuadrados.

Los segundos, con el consentimiento de los primeros, en la misma escritura de compraventa, declaraban sobre la finca otra vivienda unifamiliar de sólo planta baja con una superficie construida de 75,23 metros cuadrados.

Se acreditaba la antigüedad de la obra mediante certificado técnico.

En el otorgan cuarto de la escritura se hacía constar que «con efectos meramente internos, las partes hacen constar que la participación indivisa de finca que se transmite en la presente escritura representa novecientos cuarenta metros cuadrados de la total finca».

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Elche número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Diario 245. Asiento 359.

Entrada 7227 del año 2022 de veintiocho de septiembre del año dos mil veintidós.

Se presenta por L. H., R. el veintiocho de septiembre del año dos mil veintidós, bajo el asiento de presentación número 359 del Diario de operaciones número 245, y número 7227 del Libro de Entrada, documento/escritura de 8 de agosto de 2012, ante el Francisco José Tornel López, protocolo 2079/2012.

El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, en relación con los antecedentes del Registro, conforme a lo dispuesto en los

artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar las operaciones registrales interesadas, en base a los siguientes:

Hechos:

Se presenta escritura en la que los esposos don M. F. S. y doña J. M. S. venden a los consortes don M. D. M. y doña E. M. M. el 46,22% de la finca 86.617.

Los esposos don M. D. M. y doña E. M. M., con el consentimiento de los esposos don M. F. S. y doña J. M. S. delcaran [sic] sobre la finca una vivienda unifamiliar.

Ante los indicios de existencia de parcelación urbanística se ha practicado comunicación al Ayuntamiento de Elche a efectos de que se pronuncie al respecto.

El Ayuntamiento de Elche mediante certificación expedida por Don J. I. F. M., Vicesecretario Accidental del Excmo. Ayuntamiento de Elche, con el V.º B.º de la Teniente Alcalde de Urbanismo, Territorio, Estrategia DUSI y Capitalidad Verde Europea, concluye que:

1. la parcela se halla enclavada en suelo clasificado como no urbanizable y calificado con la Clave 53 saladares y carrizales (artículo 203), por lo que son de aplicación los usos definidos en el artículo 204 de la normativa del PG entre los que queda prohibido el uso de vivienda para este tipo de suelo.

Además, la parcela está emplazada dentro de la zona de peligrosidad de inundación 3 según el Plan de acción Territorial sobre Prevención del Riego de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), aprobado por Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell de la Generalitat y dentro de la Zona II: Amortiguación de impactos, del Plan de Ordenación de los Recursos [sic] Naturales (PORN) del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante, aprobado por Decreto 31/2010 de 12 de Febrero del Consell. De acuerdo a la Normativa del Patricova, en la zona de peligrosidad de inundación 3 se encuentra prohibido el uso de vivienda.

2. Que en la parcela existen varias construcciones sin licencia y que consultados los archivos municipales consta expediente de infracción urbanística 133/04 referido a la vivienda que se pretende registrar, consistente en construcción de una vivienda unifamiliar aislada desarrollada en planta baja y porche.

3. Que de acuerdo al artículo 247 del Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021 (TRLOTUP) toda parcelación, segregación o división de terrenos quedara sujeta a licencia municipal, no encontrándose esta solicitud [sic] entre los supuestos de innecesariedad; y que a su vez, de acuerdo [sic] al artículo 249.3 esta prohibida toda división de la finca en la que se enajenen cuotas o porcentajes indivisos de ella para usos individualizado que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procede.

4. En conclusión, con independencia de que con carácter general la realización de actos de división o segregación de fincas requiera la preceptiva licencia o la declaración de su innecesariedad, en la parcela objeto del presente informe no se dan las condiciones urbanísticas precisas para su autorización y, por tanto, dichos actos se encuentran prohibidos por existir [sic] sobre ella una parcelación urbanística.

Dada la contestación del Ayuntamiento de Elche, se procede a denegar el despacho de la escritura de venta y declaración de obra nueva sobre finca rústica que según certificado del propio Ayuntamiento constituye un acto prohibido concerniente a una parcelación urbanística.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 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 y 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; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre, y 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 (2.ª) y 3 de diciembre (1.ª) de 2012, 2 de enero y 15 de abril de 2013 (2.ª), 4 y 11 (1.ª) de marzo, 22 de abril (2.ª) 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 de 2018 y 13 de marzo y 24 de abril de 2019.

Artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 26 y 28.4 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; 247, 249 y 257.1.c) 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; 78 y 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; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, y 143/2017, de 14 de diciembre; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2000, 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2003, 10 de octubre de 2005, 14 de julio de 2009 –en respuesta a la consulta formulada por el Colegio Notarial de Andalucía–, 12 de julio de 2010, 24 de agosto de 2011, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012, 2 de enero, 4 de marzo, 28 de octubre y 14 de noviembre de 2013, 17 de octubre de 2014, 5 y 26 de mayo y 10 de septiembre de 2015, 11 y 12 de julio y 5 de octubre de 2016, 7 de marzo, 2 de agosto y 6 de septiembre de 2017 y 19 de febrero de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de enero de 2021 y 15 de diciembre de 2021.

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, artículo 249:

“1. En el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programa aprobado es igualmente exigible la licencia que autorice todo acto de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, salvo los supuestos de innecesariedad de licencia de parcelación, previa declaración del ayuntamiento, conforme al artículo 247 de este texto refundido.

2. En ningún caso podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación. No podrán autorizarse actos de división o segregación en contra de lo dispuesto en el plan especial de minimización regulado en el artículo 229 de este texto refundido.

3. Tampoco podrán autorizarse en el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programación las parcelaciones urbanísticas. Está prohibida, por considerarse parcelación urbanística:

a) Toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad la edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme a el presente texto refundido.

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.”

Y en base a todo lo expuesto se suspende la práctica de la operación registral interesada.

Elx, a fecha del sello electrónico que sigue La Registradora de la Propiedad Titular: Fdo. Griselda Diaz Romero.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Griselda Díaz Romero registrador/a de Registro Propiedad de Elche (Elx) 1 a día veintisiete de abril del dos mil veintitrés.»

Presentada nuevamente dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Elche número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Diario 245. Asiento 359. Entrada 7227 del año 2022 de veintiocho de septiembre del año dos mil veintidós.

Aportado nuevamente L. H., R. el ocho de Junio de dos mil veintitrés el título ya calificado, bajo el asiento de presentación número 359 del Diario de operaciones número 245, y número 7227 del Libro de Entrada, documento/escritura de 8 de agosto de 2012, ante el Francisco José Tornel López, protocolo 2079/2012.

El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, en relación con los antecedentes del Registro, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha resuelto mantener la nota de calificación de fecha veintisiete de abril del dos mil veintitrés en la que, ya se hacía constar que según certificado expedido por el Ayuntamiento de Elche: 3... Tampoco podrán autorizarse en el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programación las parcelaciones urbanísticas. Está prohibida, por considerarse parcelación urbanística: a) Toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad la edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme a el presente texto refundido. 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.

Y en base a todo lo expuesto deniega la práctica de la operación registral interesada.

Elx, a fecha del sello electrónico que sigue. La Registradora de la Propiedad Titular:

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Griselda Díaz Romero registrador/a de Registro Propiedad de Elche (Elx) 1 a día quince de junio del dos mil veintitrés.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador Mercantil III de Alicante, don José Manresa García, quien, el día 31 de julio de 2023, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Elche número 1.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. R. L. H., en nombre y representación de don M. D. M. y doña E. M. M., interpuso recurso el día 1 de septiembre de 2023 con los siguientes fundamentos:

«I. (...)

III. Insistir en que se solicita sólo la inscripción de la compraventa y no de la declaración de obra nueva, como indica el Registrador titular del Registro Mercantil de Alicante III en el punto 2 de su informe: "(...) Que en dicha parcela existen varias construcciones sin licencia y que consultados los archivos municipales consta expediente de infracción urbanística 133/04 referido a la vivienda que se pretende registrar (...)»

IV. Tampoco se pretende la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procede.

V. El recurrente está en desacuerdo con las calificaciones practicadas por los referidos Registros de la Propiedad; y,

VI. En virtud a lo anterior, solicita sean revisadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado las calificaciones practicadas por los aludidos Registros a fin de que, de acuerdo con las aludidas Resoluciones, sea inscrita la compraventa del título aportado.»

V

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 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; la disposición adicional segunda de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable; los artículos 247, 249 y 257.1.c) 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; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2005, 2 de marzo, 24 de mayo, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2012, 2 de enero y 15 de abril de 2013, 4 y 11 de marzo, 22 de abril y 24 de noviembre de 2014, 12 de julio de 2016, 6 de septiembre y 11 y 12 (tres) de diciembre de 2017, 22 de marzo y 9 de mayo de 2018 y 13 de febrero, 13 de marzo, 24 de abril y 27 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de febrero, 16 de septiembre y 16 de octubre de 2020, 14 de abril, 22 de julio, 15 de septiembre y 16 de noviembre de 2021, 9 y 12 de mayo y 5 de julio de 2022 y 14 de marzo y 31 de mayo de 2023.

1. En el presente expediente se analiza la procedencia de inscribir una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes:

– Respecto de una finca rústica en el término municipal de Elche, propiedad de un único dueño y existiendo en ella una vivienda unifamiliar, se procede a vender una cuota de un 46,22 % y declarar la existencia de otra vivienda unifamiliar.

– La registradora, por considerar que existen indicios de existencia de parcelación urbanística practicó comunicación al Ayuntamiento de Elche a efectos de que se pronunciara al respecto.

– El Ayuntamiento de Elche «mediante certificación expedida por don J. I. F. M., Vicesecretario Accidental del Excmo. Ayuntamiento de Elche, con el V.º B.º de la Teniente Alcalde de Urbanismo, Territorio, Estrategia DUSI y Capitalidad Verde Europea, concluye que: 1.–la parcela se halla enclavada en suelo clasificado como no urbanizable (...) 2.–Que en la parcela existen varias construcciones sin licencia y que consultados los archivos municipales consta expediente de infracción urbanística 133/04 referido a la vivienda que se pretende registrar, consistente en construcción de una vivienda unifamiliar aislada desarrollada en planta baja y porche. 3.–Que de acuerdo al artículo 247 del Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021 (TRLOTUP) toda parcelación, segregación o división de terrenos quedará sujeta a licencia municipal, no encontrándose esta solicitud entre los supuestos de innecesariedad; y que a su vez, de acuerdo al artículo 249.3 está prohibida toda división de la finca en la que se enajenen cuotas o porcentajes indivisos de ella para usos individualizado que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procede. 4.–En conclusión, con independencia de que con carácter general la realización de actos de división o segregación de fincas requiera la preceptiva licencia o la declaración de su innecesariedad, en la parcela objeto del presente informe no se dan las condiciones urbanísticas precisas para su autorización y, por tanto, dichos actos se encuentran prohibidos por existir sobre ella una parcelación urbanística».

Dada la contestación del Ayuntamiento de Elche, la registradora procede a denegar el despacho de la escritura de venta y declaración de obra nueva sobre finca rústica que según certificado del propio Ayuntamiento constituye un acto prohibido concerniente a una parcelación urbanística.

La recurrente manifiesta su desacuerdo con la calificación y solicita sea revisada por esta Dirección General a fin de que sea inscrita la compraventa del título aportado.

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

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

También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, pues el elemento decisorio es la

posible aparición de tales asentamientos, como cuestión de hecho, con independencia de que el amparo formal y legal de la titularidad individual esté más o menos garantizado, se realice en documento público o privado o se haga de forma expresa o incluso tácita.

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

En esas Resoluciones, después de analizar la legislación estatal y autonómica aplicable, se concluye que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad – artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos.

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

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

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

Dentro de esta legislación, la norma autonómica vigente al tiempo de otorgarse la escritura calificada, esto es, la disposición adicional segunda de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable (derogada por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana), señalaba que:

«3. Se considera parcelación urbanística toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad obtener parcelas aptas para la edificación o, en su caso, crear los elementos infraestructurales requeridos para que la edificación tenga lugar. Son también supuestos de parcelación urbanística todos aquellos que con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente, en los que, sin división o segregación de la finca, se subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, 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 esta ley. En ningún caso los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción del ordenamiento jurídico

urbanístico se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos. 4. En el suelo no urbanizable no podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes: a) Que existan ya de hecho en los terrenos o proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano. b) Que dé lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por esta ley para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación. 5. Será ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente Ley y en el planeamiento territorial o urbanístico aplicable, especialmente cuando pueda dar lugar a riesgo de formación de un núcleo de población con características urbanas. (...) 8. Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, están obligadas a detectar e impedir que se produzca el establecimiento de la base física o jurídica que, en su caso, pudiera desnaturalizar o provocar la transformación del destino legal y natural propio del suelo no urbanizable.»

En similares términos se expresa el actual 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.

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

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

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

En este sentido señala la sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz de 7 de julio de 2022: «no se trata de que las escrituras públicas de compraventa no puedan inscribirse por faltar la licencia urbanística de parcelación o la declaración de su innecesariedad y esta falta pueda ser subsanada con posterioridad, sino que dichas escrituras públicas no debieron otorgarse, no debieron autorizarse dada la evidencia de una parcelación ilegal», atendido el hecho de otorgarse cuatro escrituras públicas de compraventa de partes indivisas de la misma finca aún con manifestación expresa de mantener dicha finca indivisa y sin asignación de uso individualizado, pues la realidad probada es que, pese a que se otorgaron escrituras de compraventa de cuotas indivisas, se llevó a cabo la parcelación de la finca y la atribución del uso individualizado de un trozo de terreno a cada comprador, siendo éstos compradores independientes unos de

otros a los que no les une vínculo alguno por razón de herencia, matrimonio o similar, estando prohibida en el suelo no urbanizable todo tipo de parcelaciones urbanísticas.

4. En el caso concreto de este expediente, se analiza la procedencia de inscribir una escritura de compraventa otorgada en 2012 en la que concurren las circunstancias siguientes:

Respecto a una finca rústica en el término municipal de Elche, propiedad de un único dueño y existiendo en ella una vivienda unifamiliar, se procede a vender una cuota de un 46,22 % y declarar la existencia de otra vivienda unifamiliar.

La registradora, por considerar que existen indicios de existencia de parcelación urbanística practicó comunicación al Ayuntamiento de Elche a efectos de que se pronunciara al respecto.

El Ayuntamiento de Elche mediante certificación expedida por el vicesecretario accidental, con el visto bueno de la teniente alcalde, entre otras cuestiones, declara que:

- La parcela se halla enclavada en suelo clasificado como no urbanizable.
- Que en la parcela existen varias construcciones sin licencia y que consultados los archivos municipales consta expediente de infracción urbanística número 133/04 referido a la vivienda que se pretende registrar, consistente en construcción de una vivienda unifamiliar aislada desarrollada en planta baja y porche.
- Que en la parcela objeto del informe no se dan las condiciones urbanísticas precisas para su autorización y, por tanto, dichos actos se encuentran prohibidos por existir sobre ella una parcelación urbanística.

Por lo que, atendida la normativa de aplicación y la jurisprudencia reciente sobre parcelaciones urbanísticas debe confirmarse el defecto expuesto por la registradora dado que el órgano competente se ha pronunciado expresamente sobre la concurrencia de una parcelación urbanística ilegal.

Si bien la mera compraventa de cuota indivisa sería un negocio civil neutro desde el punto de vista urbanístico, la vulneración de la norma urbanística prohibitiva de parcelaciones, aplicable no sólo a los estrictos actos jurídicos de división o segregación, conlleva mantener el cierre registral a la escritura calificada, como expresamente establece el artículo 79.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sin necesidad de calificar la nulidad civil del contrato.

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

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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 noviembre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.