

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**7174** *Resolución de 12 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ciudad Real n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa de participación indivisa.*

En el recurso interpuesto por don F. B. C., en nombre y representación y como administrador solidario de la mercantil «Publiredes Technologies, SL», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Ciudad Real número 1, doña Cristina Calvo Sánchez, a inscribir una escritura de compraventa de participación indivisa.

#### Hechos

I

Mediante escritura de compraventa otorgada el día 29 de junio de 2023 ante el notario de Ciudad Real, don José Ignacio Bonet Sánchez, con el número 2.193 de protocolo, la entidad mercantil «Rosmarinus Capital, SL» vendía y transmitía a la entidad «Publiredes Technologies, SL», que compraba y adquiría, la nuda propiedad de un 12,19477145% de la finca registral número 56.290, parcela 367 del polígono 205, del término municipal de Ciudad Real.

II

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

«Datos del documento:

Asiento: 786 Diario: 169 Número de entrada: 3.719/2023

Fecha de presentación: 18/10/2023 Hora: 13:17

Notario autorizante: Don José Ignacio Bonet Sánchez, con residencia en Ciudad Real.

Fecha del documento: 29/06/2023

Número de protocolo: 2.193/2.023

Antecedentes de hecho.

I. El día 18 de octubre de 2023 se presentó escritura de compraventa otorgada el día 29 de junio de 2023, ante el Notario de Ciudad Real, don José Ignacio Bonet Sánchez, protocolo número 2.193. Dicho documento dio lugar al asiento de presentación 786 del Diario 169, momento en el que queda disponible esta escritura para su calificación.

II. Mediante el precedente documento la entidad mercantil «Rosmarinus Capital, SL» vende y transmite a la entidad Publiredes Technologies, SL, que compra y adquiere la nuda propiedad de 12,19477145 por ciento, de la finca registral 56.290, parcela 367 del Polígono 205, del término municipal de Ciudad Real.

Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta calificación:

– Existe Nota al margen de la finca registral 56.290 de haberse practicado la comunicación al Ayuntamiento de Ciudad Real, a los efectos previstos en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, como consecuencia de la transmisión de una participación indivisa de dicha finca, habiéndose recibido este Registro Certificación expedida por don J. G. C. Y., Titular del órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento de Ciudad Real, con el visto bueno de la Concejala Delegada de Urbanismo, de fecha 25 de octubre de 2019, en la que literalmente se certifica lo siguiente: «Que en la base de datos obrantes en estas dependencias municipales relativa a expedientes sancionadores en materia urbanística y realizadas las averiguaciones pertinentes han sido hallados los expedientes de protección de la legalidad urbanística y sancionador 37/07 por parcelación urbanística ilegal y construcciones ilegales en la parcela 367 del polígono 205 de Ciudad Real. Las obras se declararon ilegales por Decreto de 7 de septiembre de 2009. Los terrenos están clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana, vigente desde el año 1997, como suelo no urbanizable de protección agropecuaria –suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural según el Texto Refundido de la LOTAU–». Así resulta de la certificación relacionada en esta nota marginal, que ha sido presentada en este Registro, a las 12.45 horas, del día 21 de los corrientes, según el asiento 178 del Tomo 161 del Libro Diario. Ciudad Real, 26 de noviembre de 2019.

#### Fundamentos de Derecho.

I. Esta nota se extiende por la Registradora de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II. Vistos los artículos 78 y siguientes 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 Supremo de 18 de marzo de 1948; 17 de diciembre de 1957; 3 de marzo de 1978; 31 de octubre de 1984; 31 de diciembre de 1987; 19 de abril de 1988; 26 de septiembre de 2007, y 21 de septiembre de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 1965; 11 de octubre de 2001; 4 de noviembre de 2006; 18 de junio de 2010; 31 de octubre y 10 de noviembre de 2011, y 17 de enero, 13 de marzo, 8 de mayo, 18 de octubre (2.ª), 11 de diciembre de 2012, 12 de enero de 2015 y 29 de marzo de 2017, entre otras.

III. En cuanto al fondo de la cuestión:

1. Se trata de una compraventa de una participación indivisa de una finca rústica calificada como suelo no urbanizable de protección agropecuaria –suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural según el Texto Refundido de la LOTAU– (conforme consta en la nota relacionada en los antecedentes de hecho), sin que se aporte licencia de parcelación o declaración municipal de innecesariedad, conforme al artículo 78 del Real Decreto 1093/1997.

2. Existe un pronunciamiento expreso de la administración competente, relacionado con el cumplimiento a la comunicación prevista en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en los términos más arriba descritos, respecto de la parcela 367 del Polígono 205, de Ciudad Real, que se corresponde con la finca registral que nos ocupa número 56.290.

Acuerdo.

La no inscripción de la precedente escritura; por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación.

Contra la presente Calificación (...)

Ciudad Real, La Registradora, Fdo. Cristina Calvo Sánchez. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Calvo Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Ciudad Real 1 a día quince de noviembre del dos mil veintitrés».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. B. C., en nombre y representación y como administrador solidario de la mercantil «Publiredes Technologies, SL», interpuso recurso el día 20 de diciembre de 2023 alegando lo siguiente:

«Primero. Presentación de escritura pública de compraventa de transmisión de una cuota indivisa previamente inscrita.

Como ya se ha manifestado, el día 18 de octubre de 2023 se presentó escritura de compraventa, otorgada el día 29 de junio de 2023, ante el Notario de Ciudad Real, don José Ignacio Bonet Sánchez, protocolo número 2.193 (...)

Mediante el precedente documento la entidad mercantil "Rosmarinus Capital, SL" vende y transmite a la entidad "Publiredes Technologies, SL", que compra y adquiere la nuda propiedad de 12,19477145 por ciento, de la finca registral 56.290 del término municipal de Ciudad Real.

Dicha cuota indivisa (12,19477145 %) está previamente inscrita en el tomo 2334, libro 1530, folio 173, finca 56290, inscripción 46.<sup>a</sup>

Y lo que se vende y transmite es una cuota indivisa que ya está inscrita, es decir, la participación indivisa objeto de transmisión Consta inscrita a nombre del transmitente por la inscripción.

Segundo. Existencia de nota marginal. La Sra. Registradora expone como hecho impeditivo que:

"Existe Nota al margen de la finca registral 56.290 de haberse practicado la comunicación al Ayuntamiento de Ciudad Real, a los efectos previstos en el artículo 79 del [sic] R.D. 1093/1997 de 4 de julio, como consecuencia de la transmisión de una participación indivisa de dicha finca, habiéndose recibido este Registro Certificación expedida por don J. G. L. Y., Titular del órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento de Ciudad Real, con el visto bueno de la Concejala Delegada de Urbanismo, de fecha 25 de octubre de 2019, en la que literalmente se certifica lo siguiente: 'Que en la base de datos obrantes en estas dependencias municipales relativa a expedientes sancionadores en materia urbanística y realizadas las averiguaciones pertinentes han sido hallados los expedientes de protección de la legalidad urbanística y sancionador 37/07 por parcelación urbanística ilegal y construcciones ilegales en al [sic] parcela 367 del polígono 205 de Ciudad Real, Las obras se declararon ilegales por Decreto de 7 de septiembre de 2009. Los terrenos están clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana, vigente desde el año 1997, como suelo no urbanizable de protección agropecuaria –suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural según el Texto Refundido de la LOTAU.". Así resulta de la certificación relacionada en esta nota marginal, que ha sido presentada en este Registro. a las 12.45 horas. del día 21 de los corrientes según el asiento 178 del Tomo 161 del Libro Diario. Ciudad Real, 26 de noviembre de 2019.

Dicha nota marginal fue anotada con posterioridad (26 noviembre de 2019) a la inscripción 46.<sup>a</sup> (escritura de aportación social otorgada ante el Notario Don Vicente-Javier Cobo Gallego, el día 11 de agosto de 2015, con el número 473 de protocolo).

Es decir, la participación indivisa objeto de transmisión consta inscrita a nombre del transmitente por la inscripción 46.<sup>a</sup> y es anterior a la nota marginal de fecha de 26 de noviembre de 2019.

Tercero. Inexistencia en la nota marginal de efectos de prohibición absoluta de disponer.

En la nota marginal no consta prohibición de disponer ya que tampoco consta en la transcripción literal de la certificación del Ayuntamiento de Ciudad Real que consta en la susodicha nota marginal.

El artículo 79.4 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, establece:

"4. Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad inscripción de las operaciones solicitadas."

En consecuencia, como han transcurrido más de cuatro meses, y no existe documento alguno con prohibición de disponer, la nota marginal suponer el cierre del registro a la inscripción de la transmisión indivisa que ya consta inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la antedicha nota marginal.

Cuarto. Inexistencia de declaración administrativa de parcelación ilegal en la certificación del ayuntamiento que transcribe la nota marginal.

En el certificado emitido por el Ayuntamiento y que se transcribe literalmente en la nota marginal solo se manifiesta la existencia de expediente administrativo, pero no la resolución administrativa de los mismos, ni resolución que declare parcelación ilegal.

La mera existencia del expediente o su incoación sin resolución expresa administrativa en la que se declare la parcelación ilegal no es un acto administrativo. El único acto administrativo que manifiesta la certificación del Ayuntamiento contenida en la nota marginal es que las obras se declararon ilegales por Decreto de 7 de septiembre de 2009, pero nada dice de que se declarase en dicho Decreto una parcelación ilegal, como consecuencia del expediente de protección de la legalidad urbanística incoado en su día ("hallado" en el Ayuntamiento); el que una obra realizada sea ilegal no conlleva el que además se haya realizado una parcelación urbanística. De haberse realizado, no habría tenido acceso al registro la cuota indivisa inscrita, que ahora se transmite mediante la escritura pública presentada.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Primero. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

1. Resolución de fecha 2 de marzo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (...)

Transmisión de cuota indivisa de finca rústica en Andalucía.

Resolución de 2 de marzo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la propiedad de Dos Hermanas n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.

Se transmite una participación indivisa de cinco mil novecientos siete diezmilésimas de un entero por ciento (que es la total participación de los transmitentes) de una finca descrita como rústica sin que alguno sobre individualización o adscripción de uso a la misma.

La registradora suspende la inscripción, por entender que la cuota indivisa de la finca rústica que se transmite equivale a una porción de terreno que se considera inadecuada para su explotación agrícola, pero apta para inducir a la formación de nuevos asentamientos, circunstancia cuya comprobación compete al municipio.

Y añade que constando la incoación de expediente de protección de la legalidad urbanística por parcelación ilegal, ha de acreditarse la concesión de licencia municipal de alteración de parcela, así como la presentación del documento en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a la expedición de la aludida licencia municipal.

El Notario autorizante recurre.

LA DGRN resuelve el recurso basándose en legislación urbanística dictada por la Comunidad Autónoma de Andalucía (artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), pero revoca la calificación registral y estima el recurso diciendo que en el presente caso se trata de la mera transmisión de la titularidad de una participación indivisa ya creada con anterioridad. No se da, por tanto, el supuesto de hecho previsto en el artículo 66.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual se ha de entender referido no a cualquier transmisión de participaciones indivisas, sino únicamente a aquellas transmisiones en las que se produce la división ideal del dominio mediante la creación de nuevas participaciones indivisas.

El artículo 66 de la LOUA establecía como acto revelador de una posible parcelación urbanística la asignación de cuotas indivisas; sin embargo, en la Resolución citada la Dirección General considera que cuando se trata de la transmisión de una cuota indivisa previamente inscrita no se produce el cierre registral, ya que en dicho acto no se divide el dominio ideal sino que tal división ya se efectuó y tuvo acceso al Registro de la Propiedad.

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Artículo 66. Parcelación urbanística.

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.

Y en cuanto a la previa constancia registral de la incoación de expedientes de disciplina urbanística, dice la DGRN que no tiene por objeto producir efecto alguno de cierre registral, ni sujetar los actos de disposición realizados sobre la finca afectada por el expediente a previa autorización municipal.

Y concluye diciendo que resulta así que tanto el acto creador de la división ideal del dominio revelador de una parcelación ilegal, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística adoptadas por el ayuntamiento, accedieron ya en su día al Registro. Ahora se trata de inscribir una transmisión del objeto resultante de la división ideal ya inscrita cuyo adquirente, por razón de la constancia registral de aquellas medidas, debe entenderse notificado de su existencia y de sus posibles efectos.

2. Resolución de fecha de 10 de septiembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En dicha Resolución manifestó que "ciertamente la situación podría ser diferente si dicha cuota indivisa hubiera sido inscrita con anterioridad y ahora se pretendiera su transmisión, pues en este caso el principio de legitimación registral establecido en el artículo 38 de la ley hipotecaria se extendería a todos los efectos legales la presunción legal de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida en el asiento respectivo (cfr. resoluciones de 2 de marzo y 24 de mayo de 2012), sin perjuicio de que concurren otros elementos adicionales que revelen la posible existencia de parcelación ilegal". Hace referencia, además, al Preámbulo del Real Decreto 1093/1997: "(...) Por otra parte, se pretende, en todo caso, una regulación equilibrada, que tenga en cuenta, simultáneamente, la necesaria labor de policía administrativa en la represión del ilícito, de cualquier tipo que éste sea, y la seguridad del tráfico inmobiliario, que se refleja básicamente en la exactitud del Registro (...)"

3. Resolución de fecha de 6 de septiembre de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En dicha Resolución, también relativa a la venta de participación indivisa en el marco de la legislación andaluza, se estimó el recurso por no suponer la inicial desmembración "ex novo" de la titularidad en un pro indiviso, con o sin asignación de uso, u otro indicio de parcelación urbanística que puede ser calificado por el registrador como suficiente para justificar la aplicación del citado artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, sino que "se pretende transmitir una cuota indivisa ya inscrita en el registro de la propiedad, acto que debe considerarse, en principio, neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación"».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 78, 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 24.2 y 104 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; 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, 31 de mayo y 14 y 15 de noviembre de 2023.

1. Se plantea en el presente expediente, la inscripción de una escritura de compraventa de la nuda propiedad de una participación indivisa de una finca rústica en el término de Ciudad Real.

Según resulta del historial registral de la finca, consta practicada nota marginal de haberse practicado la comunicación al Ayuntamiento de Ciudad Real, a los efectos

previstos en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, como consecuencia de la transmisión de una participación indivisa de dicha finca, habiéndose recibido certificación expedida por el titular del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ciudad Real, con el visto bueno de la concejala delegada de Urbanismo, de fecha 25 de octubre de 2019, en la que literalmente se certifica lo siguiente: «Que en la base de datos obrantes en estas dependencias municipales relativa a expedientes sancionadores en materia urbanística y realizadas las averiguaciones pertinentes han sido hallados los expedientes de protección de la legalidad urbanística y sancionador 37/07 por parcelación urbanística ilegal y construcciones ilegales en la parcela 367 del polígono 205 de Ciudad Real. Las obras se declararon ilegales por Decreto de 7 de septiembre de 2009. Los terrenos están clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana, vigente desde el año 1997, como suelo no urbanizable de protección agropecuaria –suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural según el Texto Refundido de la LOTAU–». Así resulta de la certificación relacionada en esta nota marginal, que ha sido presentada en este Registro, a las 12.45 horas, del día 21 de los corrientes, según el asiento 178 del Tomo 161 del Libro Diario. Ciudad Real, 26 de noviembre de 2019».

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.

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

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

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

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».

Desde el punto de vista registral, una vez declarada la existencia de parcelación urbanística ilegal, la ausencia de una prohibición expresa de disponer no debe ser obstáculo para justificar la denegación de la inscripción, pues si bien la mera compraventa de cuota indivisa sería un negocio civil neutro desde el punto de vista urbanístico, la vulneración de la norma urbanística prohibitiva de parcelaciones –cfr. artículo 24.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril– aplicable no sólo a los estrictos actos jurídicos de división o segregación, conlleva mantener el cierre registral a la escritura calificada, como expresamente establece el artículo 79.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sin necesidad de calificar la nulidad civil del contrato.

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

4. En el presente supuesto, con ocasión de una transmisión anterior, consta practicada nota marginal por la que se hace constar la existencia, en las dependencias municipales, de expedientes sancionadores en materia urbanística y, en concreto, expedientes de protección de la legalidad urbanística y sancionador 37/07 por parcelación urbanística ilegal y construcciones ilegales en la parcela 367 del polígono 205 de Ciudad Real. Las obras se declararon ilegales por decreto de fecha 7 de septiembre de 2009.

Tiene razón el recurrente cuando señala que en el certificado emitido por el Ayuntamiento y que se transcribe literalmente en la nota marginal solo se manifiesta la existencia de expediente administrativo, pero no la resolución administrativa de los mismos, ni resolución que declare parcelación ilegal.

Por otra parte, tratándose de una transmisión de una cuota indivisa de una finca ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debería justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado, como hemos expuesto.

No obstante, sí puede afirmarse que la registradora cuenta con un elemento objetivo que le permite calificar la posible existencia de una parcelación realizada de forma indirecta al margen del planeamiento.

Por ello, en el caso del presente expediente, dada la concurrencia de un indicio objetivo de posible parcelación urbanística ilegal, como es la nota marginal citada, procede iniciar el procedimiento previsto en el citado artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 y actuar en consecuencia en función de la respuesta de la Administración, la cual podrá

ser la de declarar formalmente la existencia de una parcelación urbanística ilegal o incluso la de reconocer su carácter consolidado o asimilado a fuera de ordenación.

En este sentido debe confirmarse el defecto expresado en la nota de calificación, sin que quepa valorar en sede de recurso el resto de indicios que expone la registradora en su informe y que no se reflejaron en la nota.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 12 de marzo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.