

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13609 *Resolución de 10 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación de la registradora de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 1, por las que se suspende la inscripción de las ventas de cuotas indivisas respecto de una finca rústica.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. P. B., doña N. L. M., don J. M. P. R., además de por sí, en nombre y representación y como administrador único de «Dorna Bahía, S.L.», doña L. M. J., don J. M. T. P., doña I. M. L. R., don A. R. R., doña A. R. P., don J. M. M. M., don M. A. L. V., don J. C. U. B., don R. L. M., doña E. A. M. G., don F. J. G. G., don R. S. O., doña R. M. G., doña R. A. P., doña M. A. E. B., don J. J. M. G., don V. M. D., doña L. F. S., don S. D. V., don A. J. E. G., don P. G. G., doña M. G. D., don D. C. S., doña M. M. B. H., don B. T. A., don A. M. R. R., don A. A. L., don J. F. R. y doña C. B. V. contra las notas de calificación de la registradora de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, doña Amparo Fernández Solís, por las que se suspende la inscripción de las ventas de cuotas indivisas respecto de una finca rústica.

Hechos

I

En virtud de escrituras autorizadas por los notarios de Chiclana de la Frontera, doña María José Beviá Gomís y don José Manuel Páez Moreno, con los números de protocolo 649, 650, 651, 652, 653, 655, 656, 657, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 728, 729, 749, 772, 944, 1.367, 1.751, 1.819, 1.820, 1.821 y 1.880, y 868, 1.040 y 1.378, del año 2024, respectivamente, se formalizaba la compraventa de cuotas indivisas de la finca registral número 9.706 del Chiclana de la Frontera. Dicha finca constaba inscrita en el Registro de la Propiedad con el carácter de rústica y una superficie de 1 hectárea, 56 áreas y 40 centiáreas.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, fueron objeto de calificaciones negativas, datadas entre los días 5 y 6 de febrero de 2025, en base a los siguientes argumentos:

«Hechos:

Primero.—(...) se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual la entidad mercantil “Surarroyo, Sociedad Limitada”, vende a (...) [el pleno dominio de una participación indivisa consistente en quinientos, quince mil seiscientos cuarenta avos -500/15.640 avos-/el pleno dominio de una participación indivisa consistente en quinientos setenta, quince mil seiscientos cuarenta avos -570/15.640 avos-] de la finca registral número 9706 del municipio de Chiclana de la Frontera, al sitio de (...) con una cabida de 1 hectáreas, 56 áreas y 40 centiáreas.

Segundo.—Con fecha [24/25] de septiembre de 2.024 fue calificada registralmente de forma desfavorable por causa de “existir duda fundada acerca de que la transmisión de la participación indivisa de la finca suponga un acto de parcelación, sin que al respecto

conste la existencia de licencia municipal de parcelación". En su consecuencia, se procedió conforme prevé el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio a remitir copia de la escritura al Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, instándole a manifestarse sobre la legalidad de la transmisión operada.

Tercero.–Por resolución número 557 dictada por el Sr. Teniente de Alcalde, Delegado de Urbanismo, Planeamiento y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera el 29 de enero de 2025, ha sido declarada la existencia de posible parcelación ilegal y de peligro de formación de núcleo urbano, en la finca de este número y las registrales 30016 y 67314 sitas en (...) catastrales 6562019QA5366S0001SP y 6562020QA5366S0001JP, al carecer de la preceptiva licencia urbanística, todo ello según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 12.^a de fecha 04 de febrero de 2025.

Cuarto.–A la vista de las Resoluciones Municipales y en trámite de calificación registral definitiva, desarrollada conforme disponen los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se entiende que existe el siguiente defecto que impide la inscripción solicitada:

– No se ha acreditado la obtención de licencia municipal de parcelación, que se entiende necesaria por implicar o poder implicar el negocio realizado -venta de participaciones indivisas- un acto de parcelación urbanística.

Fundamentos de Derecho:

I. Como ha venido reiteradamente manteniendo la Dirección General de los Registros y Notariado (por todas, Resolución 12 de Julio de 2.010) corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Andalucía) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas puedan imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia, pero, sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo.

En materia de parcelación urbanística, la legislación estatal al respecto viene recogida en los artículos 17-2 de la Ley del Suelo -Real Decreto Legislativo 2/2002, de 20 de Junio- y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio. El primero de dichos preceptos dispone: "La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a 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. En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción."

Por su parte, el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 ordena: "Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, que deberá testimoniarse literalmente en el documento".

De los indicados preceptos resulta que, a efectos de parcelación urbanística, se equiparan a los actos de segregación y división de parcelas los de transmisión de cuotas indivisas con asignación de usos concretos. También resulta la necesidad para su

inscripción registral de acompañar la licencia prevista en la legislación urbanística aplicable.

II. La legislación autonómica aplicable en materia de parcelación urbanística viene contenida en el artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Dicho artículo en su apartado 4 establece el principio general 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 incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.”, y, en su apartado 2 dispone 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, fincas o 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.”

Por su parte el artículo 139 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, prevé:

“1. Se considera parcelación urbanística: 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 la Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo establecido en el Capítulo III del Título I de este Reglamento y en los instrumentos de ordenación territorial y 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, 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 del apartado 1, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. Para estos actos, se requerirá la correspondiente licencia urbanística, debiendo condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de ordenación urbanística o, en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo rústico, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en el Reglamento y en la ordenación territorial y urbanística vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. 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.”

III. La Dirección General de los Registros y Notariado ha interpretado esta legislación autonómica, en cuanto afecta a la inscripción registral de actos y contratos, en el sentido de que la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, pues para ello sería necesario, bien que, junto con la venta de las participaciones indivisas, se

atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio, que, unido a la venta de participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. (Resoluciones de 10 de Octubre de 2005, 2 de Enero y 15 de Abril de 2013).

En el presente caso, siguiendo la postura de la Dirección General y aunque no existe en la venta de participaciones indivisas asignaciones concretas de uso de la finca, se entiende que existen indicios de parcelación urbanística una vez comprobado los asientos registrales y, sobre todo, por haber sido declarada la existencia de parcelación ilegal y de peligro de formación de núcleo urbano, por parcelación urbanística sin licencia conforme resulta del hecho tercero. Ello nos lleva a entender necesaria la presentación de la licencia municipal de parcelación.

Parte dispositiva:

Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspende su inscripción por causa del defecto subsanable apuntado en el hecho cuarto.

Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Amparo Fernández Solís registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Chiclana n.º 1 a día [cinco/seis] de febrero del dos mil veinticinco».

III

Contra las anteriores notas de calificación, doña M. C. P. B., doña N. L. M., don J. M. P. R., además de por sí, en nombre y representación y como administrador único de «Dorna Bahía, S.L.», doña L. M. J., don J. M. T. P., doña I. M. L. R., don A. R. R., doña A. R. P., don J. M. M. M., don M. A. L. V., don J. C. U. B., don R. L. M., doña E. A. M. G., don F. J. G. G., don R. S. O., doña R. M. G., doña R. A. P., doña M. A. E. B., don J. J. M. G., don V. M. D., doña L. F. S., don S. D. V., don A. J. E. G., don P. G. G., doña M. G. D., don D. C. S., doña M. M. B. H., don B. T. A., don A. M. R. R., don A. A. L., don J. F. R. y doña C. B. V. interpusieron recurso el día 13 de marzo de 2025 en el que formulaban las siguientes alegaciones:

«I. Que, en fecha 13/02/2025, les fueron notificadas las calificaciones registrales complementarias dictadas el 11/02/2025 por ese Registro de la Propiedad n.º 1 de Chiclana de la Frontera, relativas a las escrituras de compraventa otorgadas sobre la finca registral n.º 9706 identificadas bajo los asientos y protocolos detallados a continuación:

- E-3525/2024 1755/2024-Páez Moreno M. C. P. B.
- E-3875/2024 772/2024-Beviá Gomís D. C. S.
- E-3876/2024 663/2024-Beviá Gomís MA. E. B.
- E-3888/2024 6511/2024-Beviá Gomís A. R. P. y A. R. R.
- E-3878/2024 652/2024-Beviá Gomís A. R. P. y A. R. R.
- E-3879/2024 1367/2024-Páez Moreno J. J. M. G.
- E-3880/2024 868/2024-Beviá Gomís M. M. B. H.
- E-3877/2024 661/2024-Beviá Gomís B. T. A.
- E-3881/2024 1378/2024-Páez Moreno M. A. L. C. V.
- E-3882/2024 728/2024-Beviá Gomís A. M. R. R. y N. L. M.
- E-3883/2024 664/2024-Beviá Gomís "Dorna Bahía, S.L."
- E-3884/2024 649/2024-Beviá Gomís A. A. L.

E-3885/2024 655/2024-Beviá Gomís L. M. J. y J. F. R.
E-3886/2024 65912024-Beviá Gomís R. L. M.
E-3887/2024 1819/2024-Beviá Gomis S. D. V. y R. M. G.
E-3889/2024 660/2024-Beviá Gomís E. A. M. G.
E-3890/2024 662/2024-Beviá Gomís A. J. E. G.
E-3892/2024 657/2024-Beviá Gomís J. C. U. B.
E 3893/2024 656/2024-Beviá Gomís P. G. G.
E-3894/2024 1040/2024-Paez Moreno M. G. D.
E-3895/2024 650/2024-Beviá Comís M. C. P. B.
E-3896/2024 749/2024-Beviá Gomís R. A. P. y R. S. O.
E-3897/2024 944/2024-Beviá Gomís J. M. T. P.
E-3922/2024 1820/2024-Beviá Gomis J. M. M. M.
E-3923/2024 1880/2024-Beviá Gomis I. M. L. R.
E-3945/2024 653/2024-Beviá Gomís F. J. G. G.
E-4065/2024 1821/2024-Páez Moreno V. M. D. V. y L. F. S.
E-3979/2024 729/2024-Beviá Gomís C. B. V.

II. Que, dichas calificaciones suspenden la inscripción de las escrituras a consecuencia de la Resolución n.º 557 dictada por el Sr. Teniente de Alcalde, Delegado de Urbanismo, Planeamiento y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Chiclana el 29/01/2025, que salvo error tuvo entrada en el Registro de la Propiedad en fecha 30 de enero de 2025.

III. Que, entendiendo dichas calificaciones lesivas para sus intereses legítimos y no ajustadas a Derecho, al amparo de lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, los comparecientes formulan recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP), dentro del plazo de un mes desde la notificación, en base a los siguientes:

Motivos:

Primero.—Remisión al Ayuntamiento y plazo del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997.

Todas las escrituras de compraventa objeto de este recurso fueron presentadas en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Chiclana de la Frontera el 26 de agosto de 2024 y calificadas inicialmente de forma desfavorable entre el 24 y el 25 de septiembre de 2024, extendiéndose nota marginal al asiento de presentación en fecha 27 de septiembre de 2024 conforme al artículo 79.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Efectivamente, el Registrador remitió copia de las escrituras al Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera en fecha 27 de septiembre de 2024 según los justificantes de notificación SIR.

El artículo 79.4 del Real Decreto 1093/1997 establece de forma literal: “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 efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas”.

Del tenor literal del citado art 79 RD 1093/1997 se extrae con claridad que:

1.º) El “dies a quo” o día inicial del cómputo del plazo de cuatro meses es “desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación” (Resolución de 16/09/2020, BOE 07/10/2020, entre otras);

2.º) Dicha fecha coincide con la fecha de remisión de la documentación al Ayuntamiento en tanto que ese es precisamente el objeto de la nota: “la remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación” dice literalmente el art 79.1 RD 1093/1997.

3.º) Si el Registrador no recibe el documento acreditativo de incoación del expediente, o lo recibe una vez transcurrido el plazo de cuatro meses, dicho documento no puede provocar la denegación de la inscripción del documento presentado, sino que el Registrador debe proceder a la inscripción del título (v. gr. Resolución de 08/10/24, de la DGSJyFP, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad accidental de Chiclana de la Frontera n.º 1; BOE, 1 5/11/2024), y ello porque la apreciación efectiva de parcelación urbanística compete al órgano competente en materia de disciplina urbanística y a través del cauce procedimental oportuno, con las debidas garantías del procedimiento administrativo (Resolución de 12/12/2023, BOE 18/01/2024).

Como dijera la Resolución de 30/01/2008, de la DGSJyFP, no basta con que el Ayuntamiento dicte el acuerdo, sino que es necesario que dicho acuerdo “acceda al Registro dentro del plazo de los cuatro meses contados desde la nota marginal expresiva de la remisión inicial de la documentación al Ayuntamiento, porque de no ser así, el legislador ha previsto, sin duda por razones que tiene que ver con la necesidad de dar certidumbre a las situaciones jurídicas y celeridad al tráfico jurídico, que el Registrador deberá practicar la inscripción solicitada”.

Segundo.—Determinación del “dies a quo” del plazo de cuatro meses: inicio el 27 de septiembre de 2024

El “dies a quo” o día inicial del cómputo del plazo de cuatro meses debe ser el 27 de septiembre de 2024 por dos (2) razones independientes y complementarias, ambas sustentadas en la normativa aplicable y la documentación disponible, que demuestran que la Resolución no 557 del Ayuntamiento fue comunicada extemporáneamente.

a) Tenor literal del artículo 79.4: “desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación”.

El artículo 79.4 del Real Decreto 1093/1997 vincula expresamente el inicio del plazo de cuatro meses a “la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación” prevista en el apartado 1 del mismo artículo. Dicho apartado establece que, ante la duda fundada sobre una posible infracción urbanística, el Registrador remitirá copia del título al Ayuntamiento y “la remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación”.

Lo que se hace constar al margen del asiento de presentación es precisamente “la remisión de la documentación” (art 79.1 RD 1093/1997), por lo que la fecha de la nota marginal debe coincidir con la fecha de la remisión.

Lo que queremos decir es que, aunque no disponemos de prueba documental directa que acredite la fecha exacta de la extensión de la nota marginal, debe ser el 27 de septiembre de 2024 que es la fecha en se procedió a la remisión telemática de las escrituras al Ayuntamiento, como acredita el justificante SIR.

Esta coincidencia es lógica, pues la nota marginal debe reflejar el envío al Ayuntamiento integrando ambas acciones en un mismo acto procedimental.

Así, el tenor literal del artículo 79.4 señala inequívocamente que el plazo comienza con la extensión de la nota, y no con la recepción por el Ayuntamiento. Aunque las calificaciones iniciales desfavorables se dictaron entre el 24 y el 25 de septiembre de 2024, la remisión efectiva y la extensión de la nota, como paso subsiguiente y necesario, se consumaron el 27 de septiembre de 2024.

Esta interpretación se alinea con la finalidad del precepto, que es limitar el tiempo de respuesta del Ayuntamiento a partir de la actuación del Registrador, protegiendo los derechos de los interesados frente a dilaciones injustificadas. Por tanto, el 27 de septiembre de 2024 debe considerarse el “dies a quo” del plazo de cuatro meses.

b) Normativa de registros electrónicos: fecha de remisión como acto cumplido por el Registro.

De forma complementaria, la normativa sobre registros electrónicos y comunicaciones entre administraciones públicas refuerza que el plazo comenzó el 27 de septiembre de 2024.

El artículo 31.2.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone que: “El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u Organismo”.

La Orden PCM/1382/2021 en su Disp. Adiciona 2.^a “Comunicaciones entre Administraciones Públicas” señala para los intercambios registrales entre Administraciones Públicas el Sistema de Interconexión de Registros (SIR); y el RD 203/2021 en su artículo 60 “Sistema de interconexión de Registros” reitera que las interconexiones entre Registros de las Administraciones Públicas deben realizarse a través del Sistema de Interconexión de Registros (SIR).

El justificante SIR acredita que el envío se realizó el 27 de septiembre de 2024, lo que constituye el acto procesal relevante para el Registro. La recepción por el Ayuntamiento el 30 de septiembre de 2024, reflejada en el justificante, tal vez pueda marcar el inicio del plazo interno del Ayuntamiento para actuar, pero no el del artículo 79.4 que depende exclusivamente de “la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación”.

c) Cómputo del plazo desde el 27 de septiembre de 2024.

Aceptando el 27 de septiembre de 2024 como “dies a quo”, ya sea por el tenor literal del artículo 79.4 (fecha de la nota marginal) o por la normativa de registros electrónicos (fecha de generación del registro), el plazo de cuatro meses se computa conforme al artículo 30.4 de la Ley 39/2015: “El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación (...) en el mes de vencimiento”; por lo que el plazo finalizó el 27 de enero de 2025.

La Resolución del Ayuntamiento recepcionada por el Registro el 30 de enero de 2025 se comunicó fuera de dicho término, siendo extemporánea en ambos supuestos y privándola de eficacia para justificar la denegación de la inscripción.

Tercero.–El acuerdo adoptado por el Ayuntamiento incumple de manera manifiesta y ostensible el requisito exigido en el art 79 RD 193/1997 de haber sido adoptado “previa audiencia de los interesados”.

A mayor abundamiento, la Resolución n o 557 adolece de un vicio procedimental grave que la invalida y que el Registrador no puede ignorar en tanto que resulta del propio tenor literal del documento (arts. 47 y 48 de la Ley 39/2015).

El trámite de audiencia, preceptivo según el artículo 79.1 del Real Decreto 1093/1997 y el artículo 82 de la Ley 39/2015, fue concedido de manera del generando indefensión material a los interesados.

La resolución reconoce sin ambages que M. M. B. H., M. G. D., P. G. G., A. J. E. G., J. J. M. G., S. D. V. y R. M. G. no consta que fueran notificados: “sin que conste la notificación de dicho trámite de audiencia a M. M. B. H...”, dice literalmente.

De modo que la resolución fue dictada sin la previa y preceptiva audiencia de todos los interesados, convirtiendo el trámite de audiencia en una mera formalidad carente de efectividad, en un puro “paripé”.

El artículo 24.2 de la Constitución Española y el artículo 53 de la Ley 39/2015 exigen que los procedimientos administrativos respeten el derecho de audiencia, y su incumplimiento constituye una infracción esencial que genera nulidad (art. 47.1 letras “a” y “e”).

Y el Registrador no puede alegar que este defecto es ajeno a su calificación, pues el artículo 18 de la Ley Hipotecaria le obliga a examinar la legalidad de los documentos

presentados, incluyendo su conformidad con el procedimiento administrativo. La extemporaneidad, primero, y la omisión del preceptivo trámite de audiencia, segundo, son patentes en la resolución y su aceptación como base para denegar la inscripción contraviene el principio de legalidad registral y el derecho de defensa de los recurrentes.

Cuarto.–No hay parcelación.

4.1 Finalmente como argumentos “ex abundantia”, “obiter dicta”, para mayor claridad, negamos rotundamente que exista acto parcelatorio en la registral n.º 9.706.

El simple hecho de comparecer en Notaría y firmar la escritura redactada por el Notario no puede constituir, por sí mismo, parcelación alguna.

Ni en la escritura ni fuera de ella ha sido la parcela dividida ni transformada ni se ha realizado sobre la misma acto alguno, no se han creado caminos ni cerramientos ni servidumbres entre distintas parcelas.

Como comprobó en su día el notario y luego los propios inspectores urbanísticos, la parcela se ha mantenido incólume e inalterable sin ningún tipo de vallado o cerramiento, ni siquiera de uso.

Del examen de las escrituras tampoco se puede extraer otra cosa, no en vano, en las mismas se incluye la advertencia de que “las operaciones efectuadas en la presente escritura se hacen única y exclusivamente a efectos rústicos sin que pueda dar lugar en ningún caso a parcelación urbanística”, “no es posible su parcelación”.

Todo lo cual desvirtúa “ab initio” y “a limine” la presunción legal contenida en el art. 91.2 L7/21 y art 139.2 D. 550122 de que las ventas realizadas pudieran ser constitutivas de una “parcelación urbanística”.

Si el Ayuntamiento de Chiclana gira visita de inspección y constata que no hay parcelación y aun así dice que la hay ¿para qué entonces gira visita de inspección? ¿para qué existe el trámite del art. 79 RD 1093/97?.

Esta parte no desconoce que el párr 2.º del art. 139.2 D. 550/2022 prescinde del requisito del “uso individualizado de una parte del inmueble” sustituyéndolo por el de la parcela teórica, o sea, la que correspondería “teóricamente” (sic) aplicando “a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada” (sic).

Pero aunque esto fuera así, note V.I. que dicho párrafo sigue hablando de “posible” parcelación, dejando claro que no se trata de una presunción absoluta o “uris et de iure”, sino relativa o “iuris tantum” (TSJ Andalucía Granada, 27.05.13).

¿De qué depende entonces que se confirme la parcelación?, pues de que esas “parcelas teóricas” dejen de ser “teóricas” a través de cualquier signo externo del que pueda inferirse que, efectivamente, la parcela original ha sido “repartida” entre los compradores en subparcelas o lotes concretos, así de fácil, es lo que dice los reiterados arts 91.2 L7/21 y art 139.2 D. 550/22, y también el art 26.2 RD 7/2015.

Si el legislador hubiese querido decir otra cosa, lo hubiese hecho (“in claris non fit interpretation”).

El legislador tan solo ha querido asegurarse de que todas las escrituras de cuotas indivisas vayan al montón de las “sospechosas” y pasen por el filtro del Ayuntamiento antes de inscribirse, pero ese filtro, obviamente, no puede consistir en que el Ayuntamiento se invente la existencia de parcelación donde no la hay, para eso no hace falta la intervención del Ayuntamiento.

Lo que se espera del Ayuntamiento no es que dé su opinión, sino que compruebe “si situ” si hay o no hay parcelación, siendo evidente que dicha visita no puede ser un simple “paripé”, sino que debe fundamentar la decisión que finalmente se adopte.

Es decir, la intervención del Ayuntamiento tiene una finalidad garantista consistente en verificar si realmente estamos ante un acto parcelatorio, y de nada sirve que se visite la parcela, si la información obtenida en tal visita se ignora sistemáticamente.

Parece necesario recordar que estamos ante actos desfavorables que limitan derechos subjetivos y por tanto deben motivarse (TS 15-12-99), y más tratándose de

derechos subjetivos que tienen un específico reconocimiento constitucional como es el derecho de propiedad (TCo 36/1982; 53/1986).

Si se gira visita de inspección y se constata que no existen datos de los que se pueda inferir la existencia de parcelación, el Ayuntamiento no puede seguir manteniendo que existe parcelación.

Todos sabemos que las cuotas indivisas “se consideran actos reveladores de una posible parcelación”, no hace falta que el Ayuntamiento nos lo repita una y otra vez, la verdadera cuestión es si dicha sospecha se halla respaldada por la realidad en el concreto caso que nos ocupa.

Y lo cierto es que todas las pruebas dicen lo contrario.

Seguir manteniendo, en estas condiciones, que estamos ante una parcelación es hacer supuesto de la cuestión y convertir una presunción relativa en absoluta.

Basta una mera o superficial lectura de las distintas sentencias del TSJ Andalucía sobre venta de cuotas indivisas y se concluirá, fácil e inexorablemente, que todas ellas tienen una cosa en común: la realización de actos físicos de parcelación por los vendedores y/o compradores.

En todas ellas aparece algún signo externo que permite concluir la existencia de una parcelación ilegal.

Por ejemplo, TSJ Andalucía (Sevilla) 24.01.12, donde se venden 29 participaciones indivisas y posteriormente se produce “la realización de las obras de parcelación por algunos de los adquirentes de las parcelas”.

O por poner otro ejemplo, TSJ Andalucía (Sevilla) 29.04.10, donde se venden 27 participaciones indivisas y posteriormente se divide físicamente la finca en otras tantas porciones, de hecho, el acto que se impugna es la orden de “reposición del terreno a su primitivo estado y demolición de toda construcción sobre la misma” (sic).

O por poner otro ejemplo, TSJ Andalucía (Sevilla) 10.06.09: “...con posterioridad los nuevos comuneros han realizado divisiones de las parcelas”, “la parte apelante reconoce que los nuevos comuneros han procedido a la división”.

O por poner otro ejemplo, TSJ Andalucía (Sevilla), 02.06.00: “Se producen ventas a varios compradores que la adquieren pro indiviso” y posteriormente “obras que se van realizando en esos lotes”, “la realidad de esas obras, como ya hemos dicho, prueban esa unidad de propósito que supone una parcelación ilegal”.

En todos esos casos el TSJ cuenta con indicios plenamente probados del acto parcelatorio más allá de la simple venta de las cuotas indivisas sobre los que asentar la presunción y obtener el necesario “enlace preciso y directo” que exige el art 386 LEC.

Pero nuestro caso como decimos es distinto, no hay ningún signo externo de parcelación, y consecuencia de ello es que la presunción realizada resulte abiertamente errónea.

A este respecto puede traerse a colación la reciente Resolución de 31/05/23, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE n.º 153 de fecha 28/06/2023), que no solo admite la transmisión de cuotas indivisas sino que va más allá y autoriza la atribución de uso exclusivo:

“La transmisión de cuotas indivisas con atribución de uso no supone una división material del terreno, sino por el contrario presupone la unidad del terreno sobre el que recae, y, por tanto, no se puede exigir -como hace la registradora- la división previa del terreno.

Tampoco por esa razón es necesaria licencia municipal de segregación. Sólo en el caso de que por las circunstancias concurrentes pueda entenderse que se está generando un verdadero fraccionamiento del terreno, en definitiva, un núcleo de población, es cuando el artículo 79 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística obliga a proceder en la forma determinada en el citado artículo, pero sin que se prevea una denegación directa del título.

Serían así elementos indiciarios de una parcelación que podrán alegarse por el registrador las “circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes” a que se refiere el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de

julio, para motivar duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población o parcelación urbanística, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, y con ello exigir la oportuna intervención administrativa, no ya en forma de licencia sino a través de los trámites procedimentales que prevé el citado artículo 79 de las normas complementarias, como medidas preventivas de carácter registral tendentes a evitar la formación y consolidación de parcelaciones al margen de la ordenación urbanística aplicable.

La Dirección General de los Registros y del Notariado -actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- en su Resolución de 10 de octubre de 2005, en un caso de venta de participación indivisa de una finca rústica en la que no concurría ninguna otra circunstancia reveladora de una posible parcelación urbanística, ya afirmó que "...la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola la afirmación de que exista tal parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación".

O por poner otro ejemplo más cercano (Chiclana), la Resolución de 22/07/21, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE n.º 186 de 05/08/21), de la que cabe destacar los siguientes párrafos:

"En el presente expediente la sociedad titular registral vende a unos cónyuges el pleno dominio de 1/12 parte indivisa que le pertenece sobre una finca registral que se describe como solar en el término de Chiclana de la Frontera. La registradora considera que aunque no existe en la venta de participaciones indivisas asignaciones concretas de uso de la finca, se entiende que existen indicios de parcelación urbanística una vez comprobada, tanto de la consulta catastral como de las Bases gráficas registrales, la parcelación habitual de las zonas del entorno, con caminos, edificaciones, piscinas, etc., y la sucesiva venta de participaciones de la finca (existen presentadas once escrituras por las que se transmiten cuotas indivisas de la misma finca). Por ello entiende necesaria la presentación de la licencia municipal de parcelación.

(...) la finca no se encuentra edificada, lo que es coherente con la situación de urbanizable de la misma lo que dificulta que pueda deducirse la asignación de parcelas individuales a cada cotitular. Es cierto que se aprecian construcciones en las fincas colindantes y que ello permite sostener que se está formando un núcleo de población en la zona, pero como se ha expuesto se trata de suelo urbanizable en el que lo que se trata de impedir es la parcelación urbanística al margen del planeamiento y en el presente caso no concurren indicios adicionales de los que pueda deducirse con claridad la existencia de un fraccionamiento en la finca en cuestión.

En tercer lugar, la venta a distintos propietarios de distintas participaciones indivisas de la finca puede favorecer el desarrollo del sector mediante el ejercicio de su derecho a promover su urbanización mediante la formulación de propuesta de delimitación del ámbito como paso previo a la aprobación del plan de Sectorización -artículo 12.2.6 de las normas urbanísticas del municipio-, sin que concurren elementos adicionales que permitan apreciar un uso fraudulento del suelo antes de la actuación de urbanización.

Por lo que atendidas las circunstancias concurrentes en el presente caso como es el hecho de que se trate de suelo urbanizable, que no se encuentre edificado y que no concorra elemento adicional alguno que permitan afirmar la existencia de una distribución fraccionada de parcelas antes de la actuación urbanizadora, el defecto tal y como ha sido formulado no puede mantenerse.

Por ello cabe afirmar, en este caso, que la transmisión de participaciones indivisas de suelo urbanizable a distintos titulares puede ser perfectamente compatible con el proceso urbanizador y no justificar obstáculo alguno desde el punto de vista civil.

Es decir, la mera venta del pleno dominio de una finca a diversos compradores en proindiviso no es presupuesto suficiente para requerir una intervención administrativa no prevista por la legislación aplicable”.

4.2 ¿Escrituras viciadas de nulidad?

Como se dijo arriba, el simple hecho de comparecer en Notaría y firmar la escritura redactada por el Notario no puede constituir, por sí mismo, parcelación alguna.

Tan forzada es la interpretación que hace el Ayuntamiento que, en la práctica, no existiendo parcelación “física” ni por tanto subparcelas que “reagrupar”, la única causa o motivo de la Resolución dictada son las escrituras autorizadas por los Notarios de Chiclana.

Afirmar que la actuación de los comparecientes constituye un acto parcelatorio cuando éstos se han limitado a estampar su firma donde el Notario les indicó, deja claro que es la actuación del Notario lo que realmente se persigue.

Sin embargo, los notarios, además de profesionales del Derecho que velan por el cumplimiento de los requisitos internos y externos para la validez y eficacia de los negocios jurídicos, son funcionarios públicos que prestan el servicio público de fe pública y control de la legalidad por delegación del Estado, y sus escrituras, por tanto, gozan de la misma presunción de legalidad de la que gozan los actos del Ayuntamiento.

Además, siendo el único motivo de este expediente las escrituras -porque lo es-, la resolución dictada está viciada de nulidad por cuanto, estando obligada la Administración a dar intervención en el procedimiento a quienes tengan intereses y/o derechos que puedan resultar afectados (art 4 L39/15), “sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión” (art 24 CE), el hecho de no dar intervención a los notarios autorizante de las escrituras hace que la resolución se haya dictado lesionando “derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional” (art 47.1.a L39/15), e incluso prescindiendo total y absolutamente del procedimiento establecido (art 41.1.e L39/15).

Constando en el expediente la identidad de los Notarios que redactaron y autorizaron las escrituras, el hecho de “hurtarles” el trámite de audiencia invalida todo el procedimiento al privarles a dichos notarios de su derecho de articular defensa con el consiguiente perjuicio real y efectivo para sus intereses, amén de prescindir de un trámite esencial que impide la indefensión proscrita.

De cualquier forma, no podemos estar de acuerdo con que las escrituras otorgadas adolezcan de vicio de nulidad alguno por cuanto ni la lista ni su Reglamento equiparan realmente la venta de cuota indivisa a una parcelación en sentido estricto sometida a licencia. Ni siquiera el citado párr 2.º del art 139.2 D. 550/2022 referido a las parcelas que “teóricamente” correspondería a cada comprador, ya que dicho párrafo sigue hablando de “posible” parcelación, dejando claro una vez más que no se trata de una presunción absoluta o “uris et de iure”, sino relativa o “iuris tantum”.

El indicio revelador de “posible” parcelación urbanística basado en la parcela teórica -o sea, la que correspondería “teóricamente” aplicando “a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada”- puede ser suficiente para iniciar el procedimiento del art 79 RD 1093/1997 en orden a que el Ayuntamiento compruebe o verifique la concurrencia efectiva o no de esa “posible” parcelación urbanística. Pero nada más.

Como dice la Resolución de 31/05/2023 de la DGSJyFP (BOE 28/06/2023), luego no resulta acreditada ninguna circunstancia adicional que permita confirmar la presunción de parcelación, más allá de la mera transmisión de una cuota indivisa, no puede sostenerse que estemos ante un acto equiparado a la parcelación sujeto a licencia.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante

la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación: Concorre legitimación en los comparecientes, al amparo de lo dispuesto en el art. 325 apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. Requisitos: El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos notificaciones el domicilio señalado en el encabezamiento

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad para ante Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicitan: Que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente las calificaciones registrales complementarias dictadas el 11/02/2025 por ese Registro de la Propiedad n.º 1 de Chiclana de la Frontera, relativas a las escrituras de compraventa otorgadas sobre la finca registral n.º 9706, identificadas bajo los asientos y protocolos detallados al principio; darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJyFP) y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución por la que, estimando el recurso, revoque las calificaciones y ordene la inscripción de las compraventas instrumentadas a través de las escrituras públicas cuyas copias autorizadas se han adjuntado a este recurso, en los términos interesados en el mismo».

IV

La registradora de la Propiedad, previo traslado a los notarios autorizantes del recurso interpuesto a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, mantuvo las notas de calificación y elevó los expedientes 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; 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; 78, 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 137 a 139 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017 y 29 de enero de 2025; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2005, 2 de marzo, 24 de mayo, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2012, 2 de enero y 15 de abril de 2013, 4 y 11 de marzo, 22 de abril y 24 de noviembre de 2014, 12 de julio de 2016, 6 de septiembre y 11 y 12 (tres) de diciembre de 2017, 22 de marzo y 9 de mayo de 2018 y 13 de febrero, 13 de marzo, 24 de abril y 27 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de febrero, 16 de septiembre y 16 de octubre de 2020, 14 de abril, 22 de julio, 15 de septiembre y 16 de noviembre de 2021, 9 de mayo y 5 de julio del 2022, 31 de mayo y 14 de noviembre de 2023 y 20 de noviembre de 2024.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de 28 escrituras de compraventa de cuotas indivisas una finca inscrita con el carácter de rústica con una superficie de 15.640 metros cuadrados y catastralmente, según manifiestan, 17.799 metros junto con otras dos registrales.

La registradora suspende la inscripción al no aportar la preceptiva licencia municipal para la adquisición de una finca rústica por participaciones indivisas pues conforme a la normativa andaluza, la adquisición por participaciones indivisas, cuando además a cada uno de los titulares corresponda «teóricamente» una parte de superficie inferior a la establecida como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de venta, el porcentaje que represente cada cuota indivisa, constituye un acto revelador de parcelación urbanística que requiere aportar la correspondiente licencia municipal. En este caso el resultado de dividir la superficie de la finca (15.640 metros cuadrados) entre las participaciones indivisas que se adquieren por los compradores (500 y 570/15640 avas partes) da como resultado una superficie inferior a la fijada como unidad mínima de cultivo para las fincas, tanto de secano como de regadío, en Chiclana de la Frontera.

Los recurrentes argumentan tanto el control de legalidad desarrollado por los notarios autorizantes, como la ausencia de efectiva parcelación de la finca y la extemporánea contestación del Ayuntamiento al requerimiento formulado por la registradora conforme a lo dispuesto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, concretamente la resolución número 557 dictada por el teniente de alcalde, delegado de Urbanismo, Planeamiento y Desarrollo Urbano.

Además, citan diversas Resoluciones de este Centro Directivo en sentido favorable a su pretensión, como la de 31 de mayo de 2023, así como la jurisprudencia señalada en el anterior relato fáctico.

Asimismo, argumentan que no concurren criterios objetivos adicionales a la simple adquisición por cuotas, resultando que «la parcela se ha mantenido incólume e inalterable sin ningún tipo de vallado o cerramiento, ni siquiera de uso».

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

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

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 91.1:

«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 proindiviso 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.

La disposición transitoria séptima señalaba 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 establecía 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».

Esta regulación se mantiene sustancialmente en el vigente Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en su artículo 139.2.

Esta normativa fue objeto de estudio por la Resolución de 31 de mayo de 2023, citada por lo recurrentes, que analizó el caso de una venta de la tercera parte indivisa de una finca rústica realizada por su titular registral a uno de sus hijos, otorgada con anterioridad a la vigencia del artículo 8.a), párrafo tercero del Decreto 60/2010, por lo que atendiendo a la normativa aplicable al tiempo del otorgamiento, año 2006, este Centro Directivo consideró que el negocio calificado no podía equipararse legalmente en ese caso a un acto de parcelación y no resultaba exigible licencia o declaración de innecesariedad. Sin embargo, sí consideró procedente el inicio del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en orden a permitir a la Administración que pueda pronunciarse sobre el negocio en cuestión, teniendo en cuenta los mayores medios de los que dispone para apreciar la existencia de posible parcelación.

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 Resoluciones de 22 de julio de 2021 y de 20 de noviembre de 2024.

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

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

En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca 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 proindiviso 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 aquélla; 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.

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

4. El apartado segundo del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal dispone que la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.

No obstante, esta regla es aplicable no solo a la división o segregación en sentido estricto sino también lo es a la enajenación de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

Señalando a continuación que, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, lo que incluye aquellos actos equiparados legalmente a los mismos, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

La referencia a la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable supone una remisión a la legislación autonómica aplicable en materia de urbanismo.

Es decir, el precepto se limita a ordenar que exista «una intervención administrativa de conformidad, aprobación o autorización, correspondiendo a la legislación autonómica de ordenación del territorio y urbanismo concretar la misma» en palabras de la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre -cfr. fundamentación jurídica 22-.

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

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

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

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

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

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

5. Este criterio ha sido sostenido reiteradamente por este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»).

Y en el mismo sentido, sobre el régimen jurídico aplicable actualmente a la venta de participaciones indivisas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se pronuncia además la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de la Junta de Andalucía, en comunicación circulada al Colegio Notarial

de Andalucía el 24 de junio de 2024, que corrobora la doctrina ya sentada por esta Dirección General con anterioridad.

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

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

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

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

En relación a las alegaciones del recurrente sobre la supuesta vulneración del derecho de propiedad reconocido constitucionalmente, procede citar aquí la reciente Sentencia número 25/2025 del Pleno del Tribunal Constitucional, de 29 de enero, que contiene un completo resumen de su propia doctrina y del Tribunal Europeo de Derechos Humanos en relación con el control de las injerencias sobre el derecho de propiedad privada, realizando las siguientes consideraciones que consideramos de interés reproducir:

a) «en aquella STC 37/1987, FJ 2, afirmó este tribunal “la referencia a la ‘función social’ como elemento estructural de la definición misma del derecho a la propiedad privada o como factor determinante de la delimitación legal de su contenido pone de manifiesto que la Constitución no ha recogido una concepción abstracta de este derecho como mero ámbito subjetivo de libre disposición o señorío sobre el bien objeto del dominio reservado a su titular, sometido únicamente en su ejercicio a las limitaciones generales que las leyes impongan para salvaguardar los legítimos derechos o intereses de terceros o del interés general. Por el contrario, la Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege, ciertamente, como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también, y al mismo tiempo, como un conjunto de deberes y obligaciones establecidos, de acuerdo con las leyes, en atención a valores o intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio esté llamada a cumplir. Por ello, la fijación del “contenido

esencial" de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a este subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social definen, por tanto, inescindiblemente el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes.

Por esta razón, en aquella sentencia reconocimos la posibilidad de que el legislador estableciera limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad en atención a los intereses generales o a necesidades colectivas, razonando que, para que el legislador pudiera imponer restricciones al derecho de propiedad, resultaba preciso que aquellas respondieran "a principios establecidos e intereses tutelados por la propia Constitución".

b) «Por su parte, el art. 1 del Protocolo Adicional al Convenio europeo de derechos humanos, en relación con la protección del derecho de propiedad, dispone que (i) "Toda persona física o moral tiene derecho al respeto de sus bienes"; (ii) "Nadie podrá ser privado de su propiedad más que por causa de utilidad pública y en las condiciones previstas por la ley y los principios generales del Derecho internacional"; y (iii) "Las disposiciones precedentes se entienden sin perjuicio del derecho que poseen los Estados de poner en vigor las leyes que juzguen necesarias para la reglamentación del uso de los bienes de acuerdo con el interés general o para garantizar el pago de los impuestos u otras contribuciones o de las multas".

De acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, desde la STEDH de 23 de septiembre de 1982, asunto Sporrang y Lönnroth c. Suecia, dentro del citado art. 1 se formulan tres reglas distintas: la primera, que sienta el principio del respeto que se debe a la propiedad; la segunda, que se refiere a la privación de la propiedad y la somete a determinadas condiciones; y la tercera, que reconoce a los Estados la facultad de regular el uso de los bienes de acuerdo con el interés general (...)

Esta doctrina se ha reiterado, entre otras, en la STEDH de 13 de octubre de 2020, asunto Kothencz c. Hungría, en la que tras recordar que toda injerencia de una autoridad pública en el disfrute pacífico de las posesiones solo puede justificarse si sirve a un legítimo interés público o general (§ 39), añadió que tal injerencia debe alcanzar "un justo equilibrio" entre las demandas de interés general de la comunidad y las necesidades de protección de los derechos fundamentales del individuo, así como que los Estados disfrutaran de un amplio margen de apreciación tanto en lo que respecta a la elección de los medios para su ejecución como para determinar si las consecuencias de su aplicación están justificadas por el interés general a efectos de alcanzar el objetivo de la ley en cuestión».

c) «Ahora bien, esta subordinación de la propiedad privada a los intereses generales "no puede llegar a anular la utilidad meramente individual del derecho", de manera que corresponde al Tribunal Constitucional o, en su caso, a los órganos judiciales, en el ejercicio de sus respectivas competencias, controlar que estas limitaciones y deberes que se impongan al propietario no vayan "más allá de lo razonable" (...)

el canon de control de las limitaciones legales del derecho de propiedad no es el juicio de proporcionalidad, sino que el Tribunal, en línea con la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, ha venido sujetando estas restricciones a un control de razonabilidad. Como ya enunció la citada STC 37/1987, FJ 2, la labor en el enjuiciamiento de estas medidas pasa por verificar que las mismas no van "más allá de lo razonable". Así lo hemos confirmado, más recientemente, en la STC 112/2021, de 13 de mayo, FJ 6, con cita de la STC 16/2018, de 22 de febrero, FJ 17, en las que dejamos dicho:

"[E]ste tribunal aprecia que el legislador del derecho de propiedad, aparte del necesario respeto a su contenido esencial que predica el artículo 53.1 CE de 'los derechos y libertades reconocidos en el capítulo segundo del presente título', no encuentra otro límite que el de no sobrepasar el 'equilibrio justo' o 'relación razonable entre los medios empleados y la finalidad pretendida' (por todas, asunto James y otros c. Reino Unido, 21 de febrero de 1986, § 50), teniendo en cuenta que en las decisiones de índole social y económica se reconoce al legislador un amplio margen de apreciación sobre la necesidad, los fines y las consecuencias de sus disposiciones"».

De este modo, no pueden compartirse las alegaciones de los recurrentes relativas a una interpretación extensiva de la norma que «limita derechos subjetivos que tienen un específico reconocimiento constitucional», pues como se ha expuesto, es la ley autonómica aplicable, desarrollada reglamentariamente, la que, con fundamento en la legislación básica estatal, somete a control administrativo previo determinados negocios jurídicos en los que concurren concretos supuestos objetivos definidos por la propia norma.

Tal control administrativo materializado en el correspondiente acto de intervención será susceptible de recurso administrativo y judicial, quedando así garantizado el derecho del propietario en los términos exigidos por el Tribunal Constitucional y conforme a la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

6. En el caso del presente expediente, la registradora fundamenta en su nota que el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de venta el porcentaje que representa cada cuota indivisa, constituye un acto revelador de parcelación urbanística que requiere aportar la correspondiente licencia municipal conforme a la normativa sustantiva.

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 pueden someterse 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 citado artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, respecto a la transmisión de cuotas en proindiviso atendidas las circunstancias concurrentes y, para el suelo no urbanizable, el vigente Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en su artículo 139.2.

El resultado de dividir la superficie de la finca (15.640 metros cuadrados) entre las veintiséis participaciones indivisas que se adquieren por los compradores da como resultado una superficie inferior a la fijada como unidad mínima de cultivo para las fincas de secano el término de Chiclana de la Frontera.

Las alegaciones de los recurrentes relativas a las propias circunstancias fácticas de la finca deben ventilarse ante el Ayuntamiento competente con las garantías propias del procedimiento administrativo y será a este órgano a quien corresponda descartar la posible parcelación urbanística o, simplemente, la parcelación del suelo rústico contraria a la Ley.

7. En nada se alteran las anteriores reflexiones por la alegación de extemporaneidad de la resolución número 557 del teniente de alcalde, delegado de Urbanismo, Planeamiento y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, resolución que, a su vez, confirma la existencia de una posible parcelación ilegal y el peligro de formación de un núcleo de población. Conforme a lo anteriormente expuesto, la exigencia en el presente expediente de licencia administrativa se encuentra debidamente amparada en la vigente normativa autonómica sin resultar siquiera preceptivo el previo requerimiento por parte de la Registradora. Por tanto, tanto el carácter tempestivo del mismo como la alegación de una posible nulidad de la resolución no justifican la pretensión de los recurrentes.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar las notas de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.