

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR010619

RESOLUCIÓN de 14 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad interina de Chinchón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

(BOE de 5 de mayo de 2021)

SUMARIO:**Registro de la Propiedad. Compraventa. Venta del pleno dominio de una finca rústica a distintas personas que adquieren respectivamente por participaciones indivisas desiguales. Parcelación ilegal. Riesgo de formación de núcleo urbano. Aportación de la licencia de segregación.**

Para decidir cuál debe ser el tratamiento adecuado respecto de un acto o negocio jurídico que, sin formalizar división o segregación de una finca, puede presentar indicios de formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, esto es, constituir una parcelación de tipo urbanístico -un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables.-, prescindiendo de los instrumentos jurídicos legalmente previstos para su habilitación, debe recordarse la **doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado**, que ha ido asumiendo el 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. Además, 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.

La mera venta del pleno dominio de una finca rústica a diversos compradores en proindiviso no es presupuesto suficiente para requerir una **intervención administrativa** no prevista por la legislación aplicable, siendo necesario justificar motivadamente en la nota de calificación los elementos adicionales concurrentes, no basados en dudas o sospechas, que fundamenten la activación del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 por la posible existencia de una parcelación urbanística ilegal.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, art. 18.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), art. 26.

RDLeg. 7/2015 (TRLSRU), arts. 78 y 79.

En el recurso interpuesto por doña A. M. V., don L. G. N., don M. P., don V. M. y don V. S. C. contra la calificación de la registradora de la Propiedad interina de Chinchón, doña María de las Mercedes Palencia Alacid, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 20 de noviembre de 2020 se autorizó por la notaria de Ciempozuelos, doña María Asunción Ferreiro Llano, con el número 1.450 de protocolo, una escritura de compraventa de finca rústica. La escritura tenía por objeto la compraventa de distintas participaciones indivisas de la finca registral número 14.578 del término municipal de Chinchón por parte de varias personas, cada una en un porcentaje distinto, esto es, en cuanto al 31,42%, en cuanto al 26,19%, en cuanto a un 21,32%, en cuanto a otro 10,57% y en cuanto a un 10,50%, adquiriéndolas por la misma escritura de la actual titular registral.

Dicha finca, según su descripción registral, era rústica y tenía una extensión de 93 áreas y 16 centiáreas. En concreto se describía como «tierra de labor secano, en término de Chinchón al sitio (...) Tiene una extensión superficial de una hectárea, un área y veinticinco centiáreas».

II

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

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Doña María A. Ferreiro Llano, el día 20/11/2020, bajo el asiento número 455, del tomo 157 del Libro Diario y número de entrada 1787, que corresponde al documento otorgado por el notario de Ciempozuelos María Asunción Ferreiro Llano, con el número 1450/2020 de su protocolo, de fecha 20/11/2020, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Este título tiene por objeto la compraventa de distintas participaciones indivisa de la finca registral 14578 del término municipal de Chinchón por parte de los cónyuges don L. G. N. y doña D. M. G. en cuanto al 26,19% don M. P. y doña L. P., en cuanto al 21,32%, don V. M. y doña G. M. en cuanto a un 10,57%, don V. S. C. y doña D. C., en cuanto a otro 10,50% y a favor de doña A. M. V., en cuanto a un 31,42% con carácter privativo.

Dicha finca, según su descripción registral, es rústica y tiene una extensión de noventa y tres áreas, dieciséis centiáreas.

Estas circunstancias, hacen dudar de la existencia de una posible parcelación ilegal o riesgo de formación de núcleo urbano en dicha finca, requiriéndose la aportación de la correspondiente licencia de segregación o declaración de innecesariedad.

Fundamentos de Derecho:

Arts. 78 y 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Arts. 143 a 146 y 151.1.a Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Resoluciones de 26 junio 1999, 19, 20, 26, 27, 28 y 29 junio, 2, 6, 8, 16, 18, 23 y 25 septiembre, 6, 13, 14, 16, 19 y 20 octubre 2000; 1, 2, 10 y 12 febrero 2001, 23 julio 2005, 14 de julio de 2009 y 12 de julio de 2010.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...)

Chinchón, a veintidós de diciembre del año dos mil veinte El Registrador Interino (firma ilegible) Fdo: María de las Mercedes Palencia Alacid».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. V., don L. G. N., don M. P., don V. M. y don V. S. C. interpusieron recurso el día 25 de enero de 2021 mediante escrito con los siguientes argumentos:

«Motivos del recurso:

(i) (...)

(vi) El Art. 18 de la Ley Hipotecaria, establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de todas clases, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro. A la vista de este precepto, la función calificadora del Registrador se limita a valorar las formas extrínsecas del documento que se pretende inscribir, es decir, si el citado

documento presenta la forma requerida para la inscripción, y la validez del acto, de manera que este no sea contrario a la Ley, a la moral, ni a las buenas costumbres, pero en ningún caso debe juzgar el contenido de un negocio jurídico formalmente correcto y cuya validez solamente es cuestionada en este caso, por una conjetura, a todas luces infundada de la Sra. Registradora, ya que la consideración de que los compradores pretenden realizar una parcelación, por el mero hecho de que exista una copropiedad, es cuanto menos, una mera figuración, que no tiene acomodo en nuestro sistema legislativo, como elemento limitador de derechos, dado que como es de ver, ningún tipo de prueba y/o indicio, de carácter documental o de cualquier otro tipo, existe para poder soportar la mera conjetura sobre la que se fundamenta la calificación desfavorable.

(vii) Esa facultad que el Art. 18 de la LH otorga a los Registradores, no permite apreciar, en el presente caso, que el negocio que se realiza y que se recoge en la escritura de fecha 20 de noviembre de 2020, no es otra cosa que la venta de participaciones indivisas de una finca rústica, dado que del tenor literal de la escritura pública, no es posible apreciar que la venta realizada, en realidad encubra una parcelación ilegal (sin autorización administrativa), dado que como es entendible, la venta de participaciones, por sí sola, no implica que exista parcelación ilegal, salvo que haya atribución de uso de una porción concreta u otros indicios reveladores de una voluntad parceladora (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 9 de septiembre de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de enero de 2013, entre otras), indicios a los que ninguna referencia se realiza en la Calificación Desfavorable, desconociendo esta parte cual es la motivación que conduce a la Sra. Registradora a adoptar esa solución, lo que nos sitúa en una manifiesta indefensión, puesto que a esta parte no se le ha notificado hecho alguno, a través de la Calificación, que sustente los motivos que conducen a la Sra. Registradora a dudar sobre la existencia de una posible parcelación.

(viii) En consecuencia, y ante la ausencia de motivación o dato alguno en la Calificación, dado que la expresión que se recoge en la misma como «Estas circunstancias hacen dudar de la existencia de una posible parcelación ilegal...», se refieren única y exclusivamente al hecho de que se haya adquirido la finca por un grupo de proindivisarios, sin otros datos o circunstancias fácticas y/o jurídicas que puedan sostener esa «duda» de la Sra. Registradora, hemos de alegar, siguiendo la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de fecha 24 de mayo de 2012, que no cabe predicar en la transmisión operada por la escritura, cuya inscripción se ha suspendido, la necesidad de licencia urbanística de parcelación o la subsidiaria declaración de innecesariedad, como se hace constar por la Sra. Registradora interina del Registro de la Propiedad de Chinchón, pues el negocio jurídico sobre el que recae la calificación que recurrimos, no genera una división ideal del dominio que deba entenderse reveladora de un posible acto de parcelación sujeto a licencia previa, ya que por el Contrario, la compraventa documentada supone la mera transmisión de la titularidad de participaciones indivisas.

(ix) No se da por tanto, el supuesto de hecho previsto en el Art. 143 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, 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 modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas. Como es de ver, en la escritura calificada no se crea objeto de derecho alguno, físico o ideal, sino que únicamente se transmite la titularidad de un objeto –la participación indivisa–, sin que conste en el Registro de la Propiedad, ninguna advertencia, ni de prohibición de disponer por parcelación urbanística ilegal o expediente sancionador en este sentido.

(x) Como ya reconoció la Dirección General, en línea con la doctrina jurisprudencial (Resoluciones de 10 de septiembre de 2015 y 12 de julio de 2016), una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que, la simple transmisión de una o varias cuotas indivisas de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne, como es el caso, derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituye, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual, pero realizarlo a priori, no solo es propia de una conjetura, sino también de una invasión de competencias administrativas ajenas al control registral.

(xi) Así, el Centro Directivo, en su Resolución de fecha 10 de octubre de 2005, en un caso de venta de participación indivisa de una finca rústica en la que no concurría otra circunstancia reveladora de una posible parcelación urbanística, ya afirmó que «sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola la afirmación de que exista 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 una finca independiente (Resolución de 12 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».

(xii) Por tanto, en el presente caso, de la descripción contenida en el documento y de la descripción registral, no resulta la existencia de «parcelas» en el sentido que define el artículo 26 de la Ley de Suelo de la CAM, como tampoco resulta, en principio, acto alguno de segregación o parcelación que determine la exigencia de licencia de segregación, a tenor de la legislación autonómica. Del mismo modo no existe, y por ello no ha sido recogido en la

Calificación Desfavorable, indicio cualificado alguno del que se pueda derivar, una parcelación, sin que el caso de una mera transmisión de una cuota indivisa, como aquí ocurre, pueda justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada, como reiteramos, de un indicio cualificado que provoque la calificación desfavorable».

IV

Con fecha de 16 de febrero de 2021, la registradora de la Propiedad titular, doña Asia Aglae Gómez-Morán Esteban, emitió informe, en el que confirmaba la nota de calificación recurrida, citando nuevos elementos de apoyo a la misma, 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 y 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2005, 2 de marzo, 24 de mayo, 29 de octubre (2.ª) y 3 de diciembre (1.ª) de 2012, 2 de enero y 15 de abril de 2013 (2.ª), 4 y 11 (1.ª) de marzo, 22 de abril (2.ª) y 24 de noviembre de 2014, 12 de julio de 2016, 6 de septiembre y 11 y 12 (tres) de diciembre de 2017, 22 de marzo de 2018 y 13 de marzo, 24 de abril y 27 de septiembre de 2019, y las que en las mismas se citan.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura de compraventa por la que la actual titular registral vende el pleno dominio de una finca rústica a distintas personas que adquieren respectivamente por participaciones indivisas desiguales, esto es, en cuanto al 26,19%, en cuanto al 21,32%, en cuanto a un 10,57%, en cuanto a otro 10,50% y en cuanto a un 31,42%. Dicha finca, según su descripción registral, es rústica y tiene una extensión de 93 áreas y 16 centiáreas.

La registradora hace constar en su nota de calificación que estas circunstancias hacen dudar de la existencia de una posible parcelación ilegal o riesgo de formación de núcleo urbano en dicha finca, por lo que considera necesaria la aportación de la correspondiente licencia de segregación o declaración de innecesariedad citando distintos preceptos legales de aplicación.

2. Por lo que se refiere al objeto del presente expediente, y para decidir cuál debe ser el tratamiento adecuado respecto de un acto o negocio jurídico que, sin formalizar división o segregación de una finca, puede presentar indicios de formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, esto es, constituir una parcelación de tipo urbanístico, prescindiendo de los instrumentos jurídicos legalmente previstos para su habilitación, debe recordarse la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado –vid., por todas, la Resolución 27 de septiembre de 2019–.

Como ha reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado, en línea con la doctrina jurisprudencial (cfr. Resoluciones de 2 de enero de 2013, 10 de septiembre de 2015, 12 de julio de 2016, 6 de septiembre y 12 de diciembre de 2017, 22 de marzo de 2018 y 13 de marzo y 24 de abril de 2019), una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual.

Así, este Centro Directivo 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 «sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola la afirmación de que exista 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».

Con expresa invocación de este precedente, la posterior Resolución de 2 de enero de 2013 llegó a la misma conclusión (no concurrencia del supuesto de hecho de la existencia de una parcelación urbanística a efectos registrales) en un supuesto consistente en la venta de una finca por mitad y proindiviso a dos compradores (hermanos), sin que se hubiese puesto de manifiesto en la calificación la existencia adicional de indicio alguno del que pueda extraerse la sospecha de una posible parcelación.

En esta línea, 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, la Dirección General de los Registros y del Notariado –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.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, comparte tal toma de posición y así 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 y para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, en este caso los artículos 143 a 146 y 152.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Conforme al régimen competencial aplicable, dado que la competencia legislativa sobre urbanismo ha sido atribuida a las comunidades autónomas, como se desprende de la Constitución (artículos 148.1.3.^a y 149.1 y las Sentencias del Tribunal Constitucional número 61/1997, 164/2001 y 143/2017) y de los respectivos Estatutos de Autonomía, ha de ser la propia legislación urbanística que resulte aplicable la que debe establecer qué actos están sometidos a licencia, declaración de innecesariedad, u otro título administrativo habilitante y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral, cuya configuración como requisito de inscripción, sin embargo, corresponde al Estado.

Determinados por la legislación sustantiva aplicable qué actos están sometidos a licencia u otro título administrativo habilitante y qué actos pueden estimarse reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, es la normativa hipotecaria, integrada en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que complementa al Reglamento Hipotecario, la que resulta de aplicación para determinar la forma y efectos de la acreditación de esos títulos administrativos a los efectos del procedimiento registral.

De manera que la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad u otro tipo de título administrativo habilitante, para inscribir las operaciones a que se refieren los artículos 53 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no puede considerarse absoluta o genérica, pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico.

El artículo 143 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que tienen la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas, y que cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza, o del que resulte o derive ésta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

El artículo 144 en su apartado tercero, por su parte, señala que en suelo no urbanizable de protección y en suelo urbanizable no sectorizado quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Siendo nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación urbanística o infrinja lo dispuesto en el presente capítulo –cfr. artículo 145.2–.

3. De los casos analizados por esta Dirección General –cfr. la citada Resolución de 27 de septiembre de 2019– puede concluirse 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; mas, 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 finca a dos compradores por mitad y proindiviso (mediante una compraventa simultánea y no sucesiva), o 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 (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).

4. En el presente caso las únicas circunstancias indiciarias que se exponen en la nota de calificación se basan en la formalización de una compraventa del pleno dominio de una finca rústica por parte de su titular a diversos compradores que adquieren simultáneamente por cuotas desiguales.

Basándonos en la doctrina mantenida en las Resoluciones citadas puede concluirse que en el presente supuesto deberían concurrir elementos indiciarios adicionales debidamente justificados en la calificación para que puedan desvirtuarse los efectos de la legitimación registral y el principio general de libertad de tráfico por acreditar suficientemente que se trata de iniciar una parcelación de tipo urbanístico prohibida por la legislación aplicable que, por su naturaleza, presenta un marcado carácter fáctico o de hecho.

Es decir, la mera venta del pleno dominio de una finca rústica a diversos compradores en proindiviso no es presupuesto suficiente para requerir una intervención administrativa no prevista por la legislación aplicable, siendo necesario justificar motivadamente en la nota de calificación los elementos adicionales concurrentes, no basados en dudas o sospechas, que fundamenten la activación del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 por la posible existencia de una parcelación urbanística ilegal. Por lo que el defecto tal y como ha sido formulado no puede ser mantenido.

En el presente expediente no pueden valorarse los argumentos adicionales aportados en trámite de informe por la nueva registradora titular que no fueron expuestos en la nota de calificación. Pues es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos o matizarlos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

De igual modo, es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, tampoco puede considerarse que sea competencia de este Centro Directivo la determinación de que concurre en el presente caso un supuesto de parcelación urbanística encubierta pues el objeto del recurso está limitado a analizar si los elementos indiciarios expresados en la nota tienen entidad suficiente para cuestionar los efectos de la legitimación registral e iniciar el procedimiento registral previsto en el citado artículo 79, siendo en todo caso competencia de la Administración competente en disciplina urbanística la eventual decisión sobre la concurrencia de tal circunstancia de hecho y la eventual adopción de acciones de restablecimiento de legalidad urbanística.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 14 de abril de 2021. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.