

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR010787

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

*(BOE de 5 de agosto de 2021)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Venta de participaciones indivisas de una finca. Parcelación. licencia municipal.**

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 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.

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, sin perjuicio de que por otras circunstancias de hecho ajenas al negocio documentado pueda motivar la adopción de medidas de disciplina urbanística por parte de la Administración competente. Conforme a la doctrina, 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 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 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 exigencia de intervención administrativa.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, art. 18.

RD Leg. 7/2015 (TRLRUR), art. 26.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 78 y 79.

Ley Andalucía 7/2002 (Ordenación Urbanística), arts. 52, 53, 66, 68, 172 y 183.3 y disp. adic. decimoquinta.

Decreto Andalucía 60/2010 (Rgto. Disciplina Urbanística), art. 8.

Decreto Andalucía 2/2012 (régimen de las edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable), arts. 2.2 y 8.2.

En el recurso interpuesto por don S. P. F. y doña S. F. C. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, doña Amparo Fernández Solís, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de cuota indivisa de finca.

**Hechos**

I

Mediante escritura otorgada el día 23 de febrero de 2021 ante el notario de Chiclana de la Frontera, don Manuel Gómez Ruiz, con el número 251 de protocolo, la entidad «Espartinas del Marquesado, S.L.» vendió a los cónyuges don S. P. F. y doña S. F. C. el pleno dominio de una doceava parte indivisa que le pertenecía sobre la finca registral número 64.581 del Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1. La finca se describía en el Registro como rústica, trozo de tierra, hoy solar, de 1 hectárea, 34 áreas y 12 centiáreas. En el Catastro se describía como rústica, uso principal, agrario. Se incorporaba certificado municipal acreditativo de que la finca se encontraba en suelo calificado como suelo urbanizable no sectorizado.

La finca se encontraba inscrita a nombre de tres titulares por iguales partes indivisas, quienes vendieron a la sociedad actual titular registral, encontrándose pendientes de despacho junto a la escritura calificada distintas ventas efectuadas por esta sociedad de una doceava parte indivisa a diferentes compradores respectivamente en doce escrituras diferentes.

## II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente a la escritura otorgada en Chiclana de la Frontera el día 23 de febrero de 2021, ante el Notario don Manuel Gómez Ruiz, número 251/2021 de protocolo.

### Hechos

Primero. Con fecha veintitrés de febrero del año dos mil veintiuno, bajo el asiento 101 del tomo 198 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual Espartinas del Marquesado, vende a los cónyuges S. P. F. y doña S. F. C., el pleno dominio de una doceava parte indivisa que le pertenece sobre la finca registral número 64581, al sitio de (...).

Segundo. Examinado el contenido de los libros registrales se ha observado que la indicada finca registral 64.581 se está transmitiendo por participaciones indivisas. Asimismo, tanto de la consulta catastral como de las Bases Gráficas Registrales existentes en este Registro resulta que la finca en cuestión se encuentra en una zona donde existen diversos caminos, edificaciones y piscinas construidas. Ello es indicativo de que realmente puede estar transmitiéndose una parcela independiente, y, por lo tanto, se está procediendo a la parcelación mediante la transmisión de una cuota indivisa.

Tercero. A la vista de esta situación registral, en trámite de calificación registral desarrollada conforme disponen los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se entiende que existe el siguiente inconveniente 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. 1. Como ha venido reiteradamente manteniendo la Dirección General de los Registros y Notariado (por todas, Resolución 12 de Julio de 2010) 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 26.2 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, 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 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 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dicho artículo en su apartado 4 establece el principio general de que "cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística, salvo que esté contenido en un proyecto de reparcelación aprobado", 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, parcelas, o el de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate."

Este precepto aparece desarrollado por el artículo 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, que recoge el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y que considera sujetos a previa licencia urbanística:

"a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia. Conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la legislación para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

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."

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 comprobada 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 finca 64.581). 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 tercero.

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 puede (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Amparo Fernández Solís registrador/a de Registro Propiedad de Chiclana de la Frontera a día veintiuno de abril del dos mil veintiuno.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don S. P. F. y doña S. F. C. interpusieron recurso el día 12 de mayo de 2021 mediante escrito alegando lo siguiente:

«1. el artículo 79 del RD 1093/1997 de 4 de julio ordena: "Los registradores de la Propiedad, cuando a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada que se refiere el número anterior y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en este artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión".

Sin embargo, según se desprende de la calificación recibida el Registrador no ha realizado dicha comunicación, por lo que deberá revocarse la calificación negativa recibida, pues no se ha realizado la comunicación requerida por el artículo 79, al Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.

Es por todo ello que solicita:

a) tengan por presentado este escrito, así como los documentos que se acompañan y procedan en el plazo legal previsto a revocar la calificación recibida.»

### IV

El registrador de la Propiedad accidental de Chiclana de la Frontera número 1, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, confirmó la nota de calificación, formó expediente y lo elevó a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 52, 53, 66, 68, 172 y 183.3 y la disposición adicional decimoquinta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; los artículos 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 78 y 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 2.2 y 8.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía; la Sentencia número 143/2017, del Tribunal Constitucional, de 14 de diciembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo y 24 de mayo, 29 de octubre (2.ª) y 3 de diciembre (1.ª) de 2012, 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 y 22 de marzo de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de abril de 2021.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura por la que la sociedad titular de una finca rústica vende a unos cónyuges el pleno dominio de una doceava parte indivisa que le pertenece sobre una finca registral que se describe en Registro como rústica, trozo de tierra, hoy solar, en el término de Chiclana, y en Catastro se describe como rústica de uso principal agrario. No obstante, se incorpora certificado municipal acreditativo de que la finca se encuentra en suelo calificado como suelo urbanizable no sectorizado.

A su vez, se encuentran pendientes de despacho junto a la escritura calificada distintas ventas efectuadas por esta sociedad a diferentes compradores de una doceava parte indivisa respectivamente en doce escrituras diferentes.

La registradora, siguiendo la doctrina de esta Dirección General, argumenta 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 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 finca 64.581). Ello le lleva a entender necesaria la presentación de la licencia municipal de parcelación.

Los recurrentes consideran que la registradora no ha realizado la comunicación requerida por el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, al Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera por lo que deberá revocarse la calificación negativa.

2. Con carácter previo, conviene realizar determinadas consideraciones sobre el régimen competencial en materia de urbanismo.

Es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo, fundamento jurídico 5, y 164/2001, de 11 de julio, fundamento jurídico 4), lo que en el caso de la Comunidad de Andalucía se plasma en el ejercicio de su potestad legislativa mediante la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En segundo lugar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa.

Como ha tenido ocasión de afirmar la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 29 de octubre (2.<sup>a</sup>) y 3 de diciembre (1.<sup>a</sup>) de 2012, 15 de abril de 2013 (2.<sup>a</sup>) y 4 y 11 (1.<sup>a</sup>) de marzo, 22 de abril (2.<sup>a</sup>) y 24 de noviembre de 2014, entre otras, «procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa, ya que, si bien, con carácter general, la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. art. 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Cantabria) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos, así como la fijación de los plazos de prescripción de las acciones de disciplina urbanística o su imprescriptibilidad. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005; 4 de mayo de 2011; 8 de mayo de 2012, y 6 de mayo de 2013). Según se establece en la disposición final primera del texto refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el artículo 20 tiene el carácter de disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal; y más específicamente, puede decirse que dicho precepto se dicta en atención a la competencia exclusiva del Estado sobre la ordenación de los Registros (art. 149.1.8 de la Constitución Española), siendo doctrina constitucional que en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos (Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo)».

3. 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 este Centro Directivo.

Como ha reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado, en línea con la doctrina jurisprudencial (cfr. Resoluciones de 10 de septiembre de 2015, 12 de julio de 2016 y 6 de septiembre y 12 de diciembre de 2017), 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, la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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».

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 del 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-.

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. Concepción que, por otra parte, asume la propia legislación urbanística andaluza -artículos 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 8.a) del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística-.

En este sentido, 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, 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 el artículo 66 de la Ley Urbanística de Andalucía.

Conforme al régimen competencial expuesto anteriormente, dado que la competencia legislativa sobre urbanismo ha sido atribuida a las comunidades autónomas, como se desprende de la Constitución (artículos 148.1.3.<sup>a</sup> y 149.1 y Sentencias del Tribunal Constitucional números 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.

Recuérdese el Preámbulo del Real Decreto 1093/1997: «(...) La regulación de la inscripción de los actos de parcelación se hace en el capítulo X. Al respecto, se ha tenido en cuenta la existencia de distintas normas urbanísticas materiales en diferentes Comunidades Autónomas, por lo que los artículos son estrictamente tabulares dejando a aquellas normas las cuestiones de fondo; ello significa que la aplicación de las soluciones hipotecarias - únicas y uniformes- dependerán, en gran medida, de la previa aplicación de las diversas regulaciones sustantivas autonómicas, sobre todo en lo que se refiere a sus propios criterios en materia de parcelación. Por otra parte, se pretende, en todo caso, una regulación equilibrada, que tenga en cuenta, simultáneamente, la necesaria labor de policía administrativa en la represión del ilícito, de cualquier tipo que éste sea, y la seguridad del tráfico inmobiliario, que se refleja básicamente en la exactitud del Registro. Como consecuencia del criterio del dictamen del Consejo de Estado, en materia de parcelación el Reglamento hace referencia exclusivamente a la actuación de los Registradores de la Propiedad, sin que el articulado entre en la regulación de la actuación notarial (...)».

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.

En este punto debe ponerse de relieve que la reciente Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre, afirma, en relación con el artículo 9.8 del texto refundido de la Ley de suelo de 2008, que «la exigencia de silencio negativo en lo relativo a la división de fincas, cuya finalidad no es otra que comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas para su división, ya sea en suelo rural o urbanizado cuando no hay necesidad de equidistribución, vulnera las competencias autonómicas. Al carecer el Estado de título competencial, este inciso del apartado a) es inconstitucional. Lo propio sucede con el artículo 11.4 a) del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, que lo reproduce».

4. En particular, en el marco de la legislación urbanística andaluza el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece lo siguiente:

«1. Se considera parcelación urbanística:

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

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

3. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.

4. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística salvo que esté contenido en un proyecto de reparcelación aprobado. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente (...).»

En similares términos se pronuncia el artículo 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El artículo 68 de la ley, por su parte, añade:

«1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento

idóneo según la clase de suelo de que se trate. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución. 2. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 de esta ley. En caso de inexistencia de tales actos administrativos, las parcelaciones urbanísticas, al estar expresamente prohibidas, tendrán las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico aplicable.»

Por su parte el artículo 8.a) del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece:

«Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o con la legislación sectorial aplicable, todos los actos de construcción o edificación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes: a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia. Conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la legislación para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate. 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.»

5. Expuesto el régimen normativo aplicable, cabe recordar algunos de los casos resueltos por este Centro Directivo para supuestos similares.

Por la Resolución de 12 de julio de 2016, respecto de la negativa del registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2 a inscribir una adjudicación hereditaria, se estimó el recurso dado que: «el registrador basa únicamente su calificación negativa en la transmisión de una cuota indivisa de finca no urbanizable que no consta previamente individualizada en el Registro, debiendo señalarse a este respecto que la transmisión se efectúa por título de herencia a los dos únicos herederos que se la adjudican por mitad y pro indiviso como los restantes bienes hereditarios. De este solo hecho no cabe deducir indicio alguno del que pueda extraerse la sospecha de una posible parcelación. Tampoco cabe apreciar aquí los indicios que señala el registrador en su informe, relativos a la descripción catastral de la finca y a la existencia de una construcción, que data según el Catastro de 1984, dado que no se han puesto de manifiesto oportunamente en la nota de calificación. Todo ello sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios que los que están al alcance del registrador, pueda estimar la existencia o no de una parcelación ilegal».

En la Resolución de 6 de septiembre de 2017, también relativa a la venta de participación indivisa, en el marco de la legislación andaluza, se estimó el recurso por no suponer la inicial desmembración «ex novo» de la titularidad en un proindiviso, con o sin asignación de uso, u otro indicio de parcelación urbanística que puede ser calificado por el registrador como suficiente para justificar la aplicación del citado artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, sino que «se pretende transmitir una cuota indivisa ya inscrita en el Registro de la Propiedad, acto que debe considerarse, en principio, neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; 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, lo que deberá apreciarse por el órgano competente y en el cauce procedimental oportuno».

En relación con esta concreta situación, la Resolución de este Centro Directivo de 10 de septiembre de 2015, referido también a la Comunidad Autónoma de Andalucía, manifestó que «ciertamente la situación podría ser

diferente si dicha cuota indivisa hubiera sido inscrita con anterioridad y ahora se pretendiera su transmisión, pues en este caso el principio de legitimación registral establecido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria se extendería a todos los efectos legales la presunción legal de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida en el asiento respectivo (cfr. Resoluciones de 2 de marzo y 24 de mayo de 2012), sin perjuicio de que concurren otros elementos adicionales que revelen la posible existencia de parcelación ilegal». Hace referencia, además, al Preámbulo del Real Decreto 1093/1997: «(...) Por otra parte, se pretende, en todo caso, una regulación equilibrada, que tenga en cuenta, simultáneamente, la necesaria labor de policía administrativa en la represión del ilícito, de cualquier tipo que éste sea, y la seguridad del tráfico inmobiliario, que se refleja básicamente en la exactitud del Registro (...)». Y, aunque estima el recurso, puntualiza que «el registrador, en el ejercicio de su función pública, comunique al Ayuntamiento la inscripción practicada, en el marco de su actuación colaboradora en materia de disciplina urbanística en orden a la necesaria colaboración entre Administraciones Públicas -cfr. artículo 141.1.c) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre-».

En las Resoluciones de 12 de diciembre de 2017 (tres), aunque enmarcadas en la legislación urbanística canaria, pero relativas a la transmisión de participación indivisa inscrita, esta Dirección General consideró que «tal conversión de la comunidad hereditaria indivisa en una comunidad ordinaria mediante sucesivas transmisiones onerosas de cuota, puede constituir, un acto revelador de posible parcelación (...)». Considera, en ese caso, justificados los elementos indiciarios planteados por el registrador como «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.

Los elementos indiciarios considerados en dichas Resoluciones de 12 de diciembre de 2017 como suficientes para fundar las dudas de la posible existencia de parcelación se basaron en que la situación de comunidad hereditaria indivisa inscrita se disuelve mediante sucesivas ventas de cuota a personas ajenas a la misma, por lo que no puede equipararse completamente al supuesto de la Resolución de 6 de septiembre de 2017, que estimó el recurso dado que no se trataba de la inicial desmembración «ex novo» de la titularidad en un proindiviso, sino la transmisión de cuota ya inscrita, ni al de la citada Resolución de 12 de julio de 2016, en la que la transmisión se efectuó por título de herencia a los dos únicos herederos que se la adjudican por mitad y pro indiviso como los restantes bienes hereditarios, sin plantear motivadamente indicio adicional en la nota de calificación.

En las Resoluciones de 12 de diciembre de 2017 se consideraron como indicios adicionales justificados la consulta efectuada por el registrador, tanto a Catastro como al sistema de información territorial canario, para apreciar la posible existencia de edificaciones dispersas u otros elementos relevantes a estos efectos, a los que alude el artículo 79 como «circunstancias de descripción, dimensiones, localización (...)».

No obstante, aun justificada suficientemente la presencia de elementos relevadores de posible parcelación urbanística, es la Administración competente la que, en ejercicio de sus competencias de disciplina urbanística, en el marco del procedimiento administrativo, y con los mayores elementos de que dispone, la que deberá pronunciarse sobre si tienen o no carácter de parcelación ilegal los negocios documentados en forma de compraventa de cuota indivisa, si bien, la actuación del registrador deberá articularse a través del procedimiento establecido en el artículo 79 citado, dado que de conformidad con la legislación canaria, aplicable a tal supuesto, no se trataba de actos sometidos expresamente a la licencia o declaración de innecesariedad.

Así, tras el requerimiento efectuado al efecto, si el Ayuntamiento comunicare al registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.

Si el Ayuntamiento remitiere al registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el registrador de la reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz.

Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, 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.

Si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del registrador de la propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria.

Las alegaciones del interesado en cuanto a la legalidad urbanística de la actuación deberán, asimismo, articularse en el marco del procedimiento administrativo que, en su caso, inicie la Administración competente -cfr. artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio-.

En el caso de la Resolución de 22 de marzo de 2018 se trataba de una compraventa de participación indivisa ya inscrita a favor de dos personas que adquieren pro indiviso y por partes iguales de modo que registralmente al tratarse de un acto equiparado a la parcelación por la normativa sustantiva andaluza resulta aplicable el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, en relación con el artículo 26.2 de la Ley de Suelo, en cuanto a la exigencia de título administrativo habilitante, y no el procedimiento regulado en el artículo 79 del citado Real Decreto, previsto para actos que, sin estar equiparados legalmente, presentan indicios de parcelación de tipo urbanístico, a juicio motivado del registrador y de conformidad con la normativa sustantiva aplicable.

De la doctrina expuesta 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 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.

6. En el presente expediente la sociedad titular registral vende a unos cónyuges el pleno dominio de una doceava 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.

Debe tenerse presente que, a pesar de la descripción como rústica de la finca, en la calificación urbanística emitida por el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera incorporada a la escritura se acredita su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado, situación urbanística que se ha hecho constar además en el historial registral.

Pasando a analizar la cuestión central que se plantea, esto es, si concurren elementos suficientes para considerar que se está articulando una parcelación urbanística encubierta, hemos de señalar la concurrencia de determinadas circunstancias en el presente caso.

En primer lugar, la finca está calificada como suelo urbanizable no sectorizado, lo que permite considerar que se trata de un terreno destinado a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio y a la creación de núcleos poblacionales siempre que se apruebe la correspondiente ordenación y se sigan los procedimientos legalmente establecidos, pues en otro caso no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas -artículos 53 y 68 de la Ley andaluza y 16.2 de la Ley estatal-. Tratándose de suelo urbanizable no resulta de aplicación el art. 79 del Real Decreto 1093/1997 o el artículo 8.a), párrafo tercero, del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de que resulte exigible, en su caso, la acreditación de licencia municipal por concurrir circunstancias motivadas que permitan demostrar que se trata de un acto equiparado legalmente a una parcelación entendida como división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares -artículo 66.1.a) de la ley andaluza-.

En segundo lugar, 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, sin perjuicio de que por otras circunstancias de hecho ajenas al negocio documentado pueda motivar la adopción de medidas de disciplina urbanística por parte de la Administración competente.

Conforme a la doctrina mantenida en las Resoluciones citadas anteriormente -cfr. por todas la Resolución de 14 de abril de 2021- 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 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 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 exigencia de intervención administrativa.

Por lo que el defecto tal y como ha sido formulado no puede ser mantenido.

No obstante, el registrador, en orden a lograr la máxima coordinación urbanística, deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento la operación realizada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota 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, 22 de julio de 2021. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.