

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011835

RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols a la inscripción de las atribuciones del uso de determinadas porciones de una finca establecidas en el reglamento de uso y funcionamiento de la comunidad indivisa de la finca.

*(BOE de 28 de junio de 2023)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Reglamento de uso y funcionamiento de una comunidad indivisa anexo al contrato de compraventa elevado a público de una participación. Atribuciones del uso de determinadas porciones de finca.**

La falta de transcendencia real ha sido sostenida por este Centro Directivo cuando se trata de la atribución de una mera facultad de usar, graciosamente, en precario o en comodato, pero no cuando alcanza la configuración erga omnes de un derecho real, con la inmediatividad y oponibilidad propia de tales derechos, aunque tal derecho de uso no sea transmisible o se vincule a una cuota indivisa en una comunidad ordinaria. Las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística prevén la **inscribibilidad de las atribuciones de uso** en plazas de garaje, y este Centro Directivo las ha admitido en general para las atribuciones de uso vinculadas a cuotas indivisas sobre fincas rústicas o urbanas en general en cuanto suponen la vinculación entre la titularidad de un porcentaje concreto del dominio la finca y la atribución del derecho exclusivo de uso sobre una parte concreta determinada de aquella.

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 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 (acceso directo a la vía pública de cada trozo de terreno asignado en uso u otras) 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 citado artículo 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 repetido artículo, como medidas preventivas de carácter registral tendentes a evitar la formación y consolidación de parcelaciones al margen de la ordenación urbanística aplicable.

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 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, 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.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 523 y ss.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 20, 258.5 y 326.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 7 y 9.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 53 b) y 79.

En el recurso interpuesto por doña E. C., en nombre y representación y como administradora única de «Emanpau, SL», contra la denegación, por la registradora de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, doña Adoración de los Reyes Gómez de Liaño Polo, de la inscripción de las atribuciones del uso de determinadas porciones de la finca (porciones A, B y C) establecidas en el reglamento de uso y funcionamiento de la comunidad indivisa de una finca.

Hechos

I

Mediante una escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa otorgada el día 9 de diciembre de 2022 ante la notaria de Girona, doña Silvia Martínez Carnicero, se elevó a público el contrato de compraventa, de fecha 28 de noviembre de 2022, por el que se transmitía un 56 enteros por ciento de una cuarta parte de la finca registral número 2.130 del Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols. Presentada el día 13 de enero de 2023, con el asiento número 2.782 del Diario 64, esta participación fue inscrita en el citado Registro el día 29 de enero de 2023.

El contrato privado incluía un reglamento de uso y funcionamiento de la comunidad indivisa de la finca registral 2.130 por lo que, entre otros, se atribuía al propietario del 14 enteros por ciento, la sociedad «Emanpau, SL», el uso y disfrute exclusivo de las porciones A y B (que son una porción de terreno), y en esta última se hacía constar que se había construido un local adosado, y de este 14 enteros por ciento, el 10 enteros por ciento vinculaba a la primera porción y el 4 enteros por ciento restante a la segunda, sin que constase segregada la porción, ni se acompañase licencia alguna. Y en otra parte, se atribuía como punto cuarto al propietario del 11 enteros por ciento, don C. B. G., la porción C (que era una porción de terreno).

Del pacto quinto de la escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa resultaba que, si bien se pedía la inscripción de una participación indivisa de 14 enteros por ciento de la finca registral 2.130 y sus anexos correspondientes que resultaban del citado reglamento de uso, se hacía constar expresamente que solicitaban la inscripción parcial «con exclusión de las cláusulas que el Sr. Registrador considere no inscribibles».

II

Posteriormente a la inscripción parcial de la escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa, y durante la vigencia de su asiento de presentación, se presentó de nuevo en el Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, acompañada de instancia suscrita el día 7 de febrero de 2023 por doña E. C., en nombre y representación de «Emanpau, SL», mediante la cual se solicitaba expresamente la inscripción de las atribuciones del uso de determinadas porciones de la finca (porciones A, B y C) establecidas en las normas tercera y cuarta del reglamento de uso y funcionamiento de la comunidad indivisa de la finca, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Reingresado de nuevo a este Registro la escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa otorgada en Girona el día nueve de diciembre de dos mil veintidós, ante la Notario Doña Silvia Martínez Carnicero, presentado en este Registro, a las 14:07:29 del 13 de enero de 2023, con el asiento número 2782 del diario 64, dentro del plazo de vigencia de su presentación, junto con una instancia firmada por Doña E. C. en Sant Feliu de Guíxols el día siete de febrero, Doña Adoración de los Reyes Gómez de Liaño Polo, Registradora del Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols,

Hace constar:

Que en el momento de practicar la inscripción de la escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa, no se practicó operación alguna en cuanto a las atribuciones del uso de determinadas porciones de la finca (porciones A, B y C) establecidas en las normas 3.^a y 4.^a del reglamento anexo al contrato privado de compraventa por no tener trascendencia registral y ser puramente obligacionales entre las partes; no constar la previa división de la finca, ni, según se desprende de la porción B de la norma 3.^a del reglamento, declararse previamente la obra nueva de un local adosado con acceso independiente desde la calle (...)

La anterior calificación registral podrá (...).

Firmado por la registradora de Sant Feliu de Guíxols Doña Adoración de Los Reyes Gómez de Liaño Polo el 15 de febrero de 2023.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. C., en nombre y representación y como administradora única de «Emanpau, SL», interpuso recurso de reforma y, subsidiariamente, potestativo, el día 7 de marzo de 2023, en virtud de escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Primera. *Objeto*: En la nota de defecto de referencia consta que:

(...) no se practicó ninguna operación en cuanto a las atribuciones del uso de determinadas porciones de la finca A, B y C) establecidas en las normas 3.ª y 4.ª del reglamento anexo por no tener trascendencia registral y ser puramente obligacionales entre las partes; no constar la previa división de la finca, ni, según se desprende de la porción B de la norma 3.ª del reglamento, declararse previamente la obra nueva de un local adosado con acceso independiente desde la calle (...)

Por considerar que ninguno de los tres motivos expuestos en la nota justifica su no inscripción, se impugna la no inscripción de cada una de las atribuciones de uso de tres determinadas porciones de la finca.

Segunda. Sobre “por no tener trascendencia registral y ser puramente obligacionales”;

Al artículo 2 de la Ley Hipotecaria (LH) se dispone que serán inscribibles:

(...) Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan (...) derecho de (...) uso (...) y otros cualesquiera reales (...)

Y en el artículo 7 del Reglamento Hipotecario (RH), aunque no sería necesario por la propia dicción del artículo 2 LH, se indica que lo expuesto en el artículo 2 LH no se trata de una relación cerrada o *numerus clausus* sino abierta, literalmente:

(...) así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego, o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (...)

En aplicación del principio de autonomía de la voluntad las partes pueden llegar a los pactos lícitos que estimen oportunos y, si son de carácter real y constan en documento público, las partes tienen derecho a su acceso al registro de la propiedad y a la publicidad y a la protección que esto comporta.

En este caso en que se está denegando la inscripción, el acuerdo entre los comuneros de la finca consiste en la atribución de derechos de uso y disfrute exclusivos de determinadas porciones de la misma a alguno de los propietarios con exclusión de otros, y no lo acuerdan como derechos y obligaciones personales entre ellos sino -y esto es esencial- como derechos que se atribuyen a quien en cada momento sea propietario de una determinada porción de la finca, de manera que existe una vinculación entre la titularidad de un porcentaje concreto de la finca y la atribución de determinados derechos.

Siendo pues lícito el pacto entre las partes y siendo reales los derechos de uso que se configuran con el mismo, y no personales o meramente obligacionales, las partes han de tener derecho a obtener su inscripción en el registro de la propiedad.

La licitud del pacto por el que se atribuye a uno de los comuneros el uso exclusivo de una parte del inmueble común es evidente además porque tal posibilidad está especialmente prevista en la ley de propiedad horizontal, entre otras normas, y es muy habitual en la práctica, lo que no se cita para su aplicación analógica -que también- sino como ejemplo de un pacto de la misma naturaleza admitido en derecho positivo y que es inscribible en el registro de la propiedad.

Por otro lado, la atribución de un uso exclusivo de una porción de la finca a uno de los propietarios comporta además la limitación del derecho de uso de la finca a otros propietarios y las consiguientes limitaciones dispositivas de los mismos, y con la inscripción registral se aporta al titular del derecho una protección *erga omnes* a la que tiene derecho y es preceptiva (“deberán constar”) con independencia de si se trata o no de un derecho real (art. 13 LH), de la misma manera que por ejemplo son inscribibles la atribución del derecho de uso del arrendatario o el del cónyuge del propietario, siendo por tanto innecesario resolver ahora y aquí si un derecho ha de ser necesariamente real para tener trascendencia real.

Tercera. *Sobre la falta de constancia de la previa división de la finca:*

El argumento de la falta de división previa de la finca ha de decaer por el hecho de que el supuesto en que nos encontramos -aunque no haya sido explicitado y aunque no tuviera “nombre propio en derecho”- es el de una comunidad especial o funcional con asignación de usos de espacios concretos y determinados que, como tiene desarrollado la doctrina, sin la existencia de una previa división participa de algunas características de la propiedad horizontal, tumbada o no.

El acuerdo de adopción de las reglas de este tipo de comunidad es lícito, consta en documento público suscrito o ratificado para todos ellos y ha sido adoptado por unanimidad de todos los propietarios, que estas vinculados al mismo y tienen derecho a pedir su constancia en el registro de la propiedad.

Finalmente, se deja constancia de que no se ha solicitado ni se pretende la inscripción de las tres porciones A), B) y C) como fincas registrales independientes.

Cuarta. Sobre la falta de declaración previa de la obra nueva de un local:

La falta de declaración previa de la obra nueva sobre una parte de la porción de la finca descrita o identificada como "Porción B" no ha de ser obstáculo para la inscripción del derecho de uso y disfrute exclusivo sobre la citada porción, pues la referencia a la existencia del "local" puede ser omitida en la inscripción o hacerla constar como mención de la misma y, en cualquier caso, se renuncia a la constancia registral del citado "local" hasta que se haya procedido a la declaración de obra nueva.

Si, como expuesto, la mención del local existente sobre parte de la "Porción B)" sin la previa declaración de obra nueva no puede tener la consideración de defecto que impida que en el folio de la finca se haga constar la existencia de la citada "porción B)" y de los derechos sobre la misma, en todo caso:

1. Se trataría de un defecto que tendría la consideración de subsanable.
2. Esta circunstancia no puede justificar la no inscripción de la existencia y de la descripción de la "Porción A)" ni de la "Porción C)" ni del derecho de uso exclusivo sobre las mismas.»

IV

Una vez interpuesto dicho recurso, la registradora de la Propiedad puso nota -que denomina de calificación- en los siguientes términos:

«Doña Adoración de los Reyes Gómez de Liaño Polo, Registradora de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, manifiesta que ha recibido el día 7 de marzo de 2023 un escrito de alegaciones en el que se solicita la reconsideración o recurso facultativo de reforma, y en caso de no proceder, solicita que se tenga por interpuesto recurso a la Dirección General de los Registros y del Notariado (entendiendo que es a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública), firmado por Doña E. C. en Sant Feliu de Guíxols el día 6 de marzo de 2.023, junto con una escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa otorgada en Girona el día nueve de diciembre de dos mil veintidós, ante la Notario Doña Silvia Martínez Carnicero, presentada inicialmente en este Registro a las 14:07:29 del día 13 de enero de 2023, con el asiento número 2782 del diario 64, e inscrita con fecha veintinueve de enero de dos mil veintitrés, mediante la cual elevaban a público el contrato de compraventa de fecha 28 de septiembre de 2.022, el cual tiene dos anexos y por el que se transmitía un cincuenta y seis enteros por ciento de una cuarta parte de la finca registral 2.130 de Castillo-Playa de Aro, y esta participación fue inscrita en el Registro el día 29 de enero de 2.023. Asimismo este contrato privado incluía un Reglamento de uso y funcionamiento de la comunidad indivisa de la finca registral 2.130 por lo que, entre otros, se atribuía al propietario del catorce enteros por ciento, la sociedad "Emanpau, SL" el uso y disfrute exclusivo de las porciones A y B (que son una porción de terreno), y en esta última se hace constar que se ha construido un local adosado, y de este catorce enteros por ciento el diez enteros por ciento vincula a la primera porción y el cuatro enteros por ciento restante a la segunda, sin que conste segregada la porción ni se acompañe licencia alguna. Y en otra parte se atribuye como punto 4.º al propietario del once enteros por ciento restante, Don C. B. G. la porción C (que es una porción de terreno).

Hechos:

Cuando se practicó la inscripción de la transmisión de la participación relacionada del contrato privado de compraventa, no se practicó operación alguna en cuanto a las atribuciones del uso de determinadas porciones de la finca (porciones A, B y C correspondientes a diversas porciones de terreno en las que se especifica la superficie y linderos) establecidas en las normas 3.ª y 4.ª del reglamento de uso y funcionamiento de la comunidad indivisa de la finca registral 2.130 de Castell-Platja d'Aro (que es una pieza de tierra urbana con cinco titulares registrales), anexo al contrato privado de compraventa elevado a público, por no tener trascendencia registral y ser puramente obligacionales entre las partes; no constar la previa división de la finca ni la licencia municipal necesaria para ello; ni, según se desprende de la porción B de la norma 3.ª del reglamento, declararse previamente la obra nueva de un local adosado con acceso independiente desde la calle (...) que resulta de la porción B) del referido reglamento.

Del pacto quinto de la escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa resulta que, si bien se pedía la inscripción de una participación indivisa de catorce enteros por ciento de la finca registral 2.130 de Castell-Platja d'Aro y sus anexos correspondientes que resultan del citado reglamento de uso, se hacía constar expresamente que solicitaban la inscripción parcial con exclusión de las cláusulas que la Sra. Registradora considerara no inscribibles.

Posteriormente a la inscripción de la escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa se presentó instancia suscrita en Sant Feliu de Guíxols el día siete de febrero de dos mil veintitrés, por Doña E. C. mediante la cual se solicitaba expresamente la inscripción de las atribuciones del uso de determinadas porciones de la finca (porciones A, B y C) establecidas en las normas 3.ª y 4.ª del reglamento de uso y funcionamiento de la

comunidad indivisa de la finca; reiterándose la Sra. Registradora en la no inscripción de las mismas por los motivos anteriormente expuestos.

Fundamentos de Derecho:

1. La venta de partes indivisas de finca, junto con la atribución del uso exclusivo de la porción determinada es susceptible de constituir una finca independiente, puede llegar a la conclusión de la existencia de una parcelación.
2. Artículo 191 del Real Decreto Legislativo 1/2010 texto refundido de la Ley de Urbanismo R.D.G.R.U. 26 de junio de 1999 y 10 de diciembre de 2003.
3. Será necesaria la licencia o certificado administrativo de innecesariedad (R. 14 de octubre de 2019).
4. Resoluciones de 8 de marzo de 2022 y 11 de julio de 2022 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública publicadas en el «Boletín Oficial del Estado».
5. Artículos 25 y 27 del Reglamento de Protección Urbanística de Cataluña
6. Artículo 552-1 Código Civil Catalán que dice:

1. La comunidad ordinaria indivisa comporta la existencia de tantos derechos como cotitulares. El derecho de cada cotitular quedará limitado por los derechos de los demás cotitulares.

2. Cada uno de los derechos determina la cuota de participación en el uso, disfrute, rendimientos, gastos y responsabilidades de la comunidad.

3. Los derechos a la comunidad y, por tanto, las cuotas se presumen iguales salvo que se pruebe lo contrario. Así pues, en una comunidad ordinaria indivisa el bien no se encuentra dividido de forma que cada cotitular tiene un derecho concreto sobre una parte determinada del bien, sino que este derecho recae sobre la totalidad del bien, al menos limitado por la participación de la resto de cotitulares sobre el mismo bien.

En su virtud, Doña Adoración de los Reyes Gómez de Liaño Polo, Registradora de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, a la vista del escrito de alegaciones firmado por Doña E. C. en Sant Feliu de Guíxols el día seis de marzo de 2023, vuelve a reiterar su voluntad de no inscribir las atribuciones del uso de determinadas porciones de la finca (porciones A, B y C) establecidas en las normas 3.^a y 4.^a del reglamento de uso y funcionamiento de la comunidad indivisa de la finca interesada, con fecha de hoy.

Por tanto, con la misma fecha se traslada el escrito de alegaciones y su documentación complementaria correspondiente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para que dictamine Resolución al respecto.

Firmado electrónicamente por Doña Adoración de los Reyes Gómez de Liaño Polo a quince de marzo de dos mil veintitrés.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

VI

Mediante instancia, de fecha 17 de abril de 2023, doña E. C., en nombre y representación de «Emanpau, SL», manifestaba ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, en el escrito de la registradora de la Propiedad de fecha 15 de marzo de 2023 se añadían defectos, como el de la falta de licencia para la segregación, que no estaban en la nota de calificación de fecha 15 de febrero de 2023, por lo que no habían podido ser rebatidos, solicitando no se tomasen en consideración en la resolución del recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 523 y siguientes del Código Civil; 20, 258.5 y 326 de la Ley Hipotecaria; 7 y 9 del Reglamento Hipotecario; 53.b) y 79 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2005 y 13 de septiembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de febrero de 2020, 26 de octubre de 2021 y 16 de enero de 2023.

1. 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, 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. Ello no es sino aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

Esta doctrina rige, aunque al informe se disfrace dándole el nombre de nueva nota de calificación. En el trámite de reforma el registrador puede desistir de algún defecto o mantener la nota de calificación, pero no añadir ninguno nuevo.

2. La calificación registral ha de ser global y unitaria, la doctrina de esta Dirección General así lo reitera en numerosas Resoluciones. Es cierto que también ha declarado reiteradamente, en Resoluciones como la de 13 de septiembre de 2017 o 27 de febrero de 2020, que ello exige distinguir según que las sucesivas calificaciones se produzcan o no dentro de la misma presentación del documento.

En el primer caso -como ocurre en este caso, donde la inicial nota de calificación se produjo bajo la vigencia del asiento de presentación número 2.782 del Diario 64- el registrador, subsanado el defecto que apreció en su primera calificación, no puede en aras de la seguridad jurídica, apreciar nuevos defectos.

Cuestión distinta sería -que no es el caso- de que se tratara de un nuevo asiento de presentación, ya que en ese caso la regla de la calificación global y unitaria debe ceder ante el superior principio de legalidad, que obliga al registrador a impedir el acceso al Registro de un título defectuoso. En tal caso sí podría el registrador objetar el nuevo defecto que haya apreciado, sin perjuicio de una posible responsabilidad.

3. No se pueden por tanto tomar en consideración las resoluciones y preceptos alegados por la registradora en su trámite de reforma ante el recurso interpuesto (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

4. Entrando en los defectos puestos de manifiestos en la nota de calificación recurrida, la registradora alega que cuando se inscribió la transmisión de la participación relacionada del contrato privado de compraventa, no se practicó operación alguna en cuanto a las atribuciones del uso de determinadas porciones de la finca (porciones A, B y C correspondientes a diversas porciones de terreno en las que se especifica la superficie y linderos) establecidas en las normas tercera y cuarta del reglamento de uso y funcionamiento de la comunidad indivisa de la finca registral 2.130 de Castell-Platja d'Aro (que es una pieza de tierra urbana con cinco titulares registrales), anexo al contrato privado de compraventa elevado a público, por no tener trascendencia registral y ser puramente obligacionales entre las partes; no constar la previa división de la finca ni la licencia municipal necesaria para ello; ni, según se desprende de la porción B) de la norma tercera del reglamento, declararse previamente la obra nueva de un local adosado con acceso independiente desde la calle que resulta de la porción B) del referido reglamento.

5. Respecto de la falta de trascendencia real de la atribución de uso a las cuotas indivisas de fincas, no se puede mantener la nota de calificación.

La falta de trascendencia real ha sido sostenida por este Centro Directivo cuando se trata de la atribución de una mera facultad de usar, graciosamente, en precario o en comodato (vid. Resoluciones de 4 de octubre de 1989 y 15 de julio de 2011), pero no cuando alcanza la configuración «erga omnes» de un derecho real, con la inmediatividad y oponibilidad propia de tales derechos, aunque tal derecho de uso no sea transmisible (cfr. artículos 523 y siguientes del Código Civil) o se vincule a una cuota indivisa en una comunidad ordinaria. Las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística prevén la inscribibilidad de las atribuciones de uso en plazas de garaje (véase artículo 53, letra b), y este Centro Directivo las ha admitido en general para las atribuciones de uso vinculadas a cuotas indivisas sobre fincas rústicas o urbanas en general (vid., por todas, la Resolución de 16 de enero de 2023) en cuanto suponen la vinculación entre la titularidad de un porcentaje concreto del dominio la finca y la atribución del derecho exclusivo de uso sobre una parte concreta determinada de aquélla.

6. 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 (acceso directo a la vía pública de cada trozo de terreno asignado en uso u otras) 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 «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».

Ya se ha dicho, no obstante, que este es un aspecto puesto en la nota de calificación en el que como se ha dicho no se puede entrar (ni siquiera en el informe se dicen las razones por las que pudiera entenderse como un fraccionamiento real del terreno).

7. Tampoco puede mantenerse la exigencia de la declaración previa de obra nueva, puesto que la falta de esta declaración previa de la construcción, en nada impide la inscripción de las cuotas indivisas con atribución de uso sobre el terreno. La declaración de obra nueva es puramente facultativa y no es requisito alguno desde la perspectiva del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) o del principio de determinación para la inscripción de la transmisión de cuotas indivisas con atribución de uso sobre el terreno en el que se asienta.

En consecuencia, 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, 31 de mayo de 2023. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.