

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20702 *Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por el registrador de la propiedad de Algete, por la que deniega la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. M., abogada, en nombre y representación de don F. L. L., contra la calificación emitida por el registrador de la Propiedad de Algete, don Ernesto Calmarza Cuencas, por la que deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 26 de octubre de 2023 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Algete la escritura de compraventa autorizada el día 26 de octubre de 2023 por la notaria de San Sebastián de los Reyes, doña María Jesús Arcos Domínguez, con el número 3.505 de protocolo. Mediante dicha escritura la titular registral de una participación indivisa del 31% de una finca rústica con superficie de 9.686 metros cuadrados correspondiente a la parcela 83 del polígono 5, registral con código registro único 28074000241776, la vende a don F. L. L.

El día 22 de noviembre de 2023, se suspendió la calificación del documento por aplicación de los artículos 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, remitiéndose las oportunas notificaciones al Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama y a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

El día 10 de enero de 2024 se recibió en el Registro de la Propiedad escrito de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, fechado el día 22 de diciembre de 2023 y firmado por don J. A. M. G., Jefe de Área de Vías Pecuarias, señalando que no constaba que se hubiera tramitado ante el Ayuntamiento licencia de parcelación de fincas rústicas y que no sería posible segregar ninguna finca ya que no se alcanzaría las superficies mínimas establecidas en el artículo 2 del Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, sin que fuera de aplicación ninguna de las excepciones contempladas en la normativa estatal o autonómica.

El día 22 de marzo de 2024, el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama presentó en el Registro de la Propiedad la resolución de Alcaldía número 302/2024, número de expediente 2658/2021, en contestación a la notificación de fecha 22 de noviembre de 2023 realizada en cumplimiento del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que «afirma la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal» en la parcela 83 del polígono 5 con número de referencia catastral 28059A005000830000JI de ese municipio.

El día 9 de abril de 2024, en base a la citada resolución del Ayuntamiento, se practicó con valor y efectos del artículo 73 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, la nota marginal prevista en el artículo 79.3 del citado Real Decreto haciendo constar la

existencia de peligro de formación de núcleo de población o de posible parcelación ilegal sobre la finca en los siguientes términos: «Con valor y efectos del artículo 73 del Real Decreto 1093/1997 se hace constar que por Resolución de la Alcaldía Decreto n.º 302/2024 de fecha 22/03/2024 existe peligro de formación de núcleo de población o de posible parcelación ilegal en el polígono 5 parcela 83 de Fuente el Saz de Jarama, finca de Este número. Extendiéndose la presente nota conforme al artículo 79.3 del citado Real Decreto según resulta de certificación de la expresada resolución expedida por el Secretario J. M. M. S., con el visto bueno de la Alcaldesa, María José Moñino Muñoz electrónicamente el mismo día 22/03/2024 y presentada el día veintidós de marzo de dos mil veinticuatro a las dieciséis horas cuarenta y nueve minutos, causando la entrada 1018/2024. Algete. Fdo el registrador».

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Algete dicha documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por L. M., M. L. D. que se corresponde a la escritura de compraventa otorgada el día 26/10/2023, ante el Notario de San Sebastián de los Reyes, María Jesús Arcos Domínguez, número 3505/2023 de su protocolo, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes

Hechos y fundamentos de Derecho:

I.–Hechos:

1. Presentada a las 18:04:03 horas, del día 26/10/2023, con el número de entrada 3132 y número de asiento 1.589/47.

El día 22/11/2023 se suspende la calificación del documento por aplicación de los artículos 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, remitiéndose las oportunas notificaciones al Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama y a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

2. El 10/01/2024 se recibe escrito de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, fechado el día 22/12/2023 y firmado por don J. A. M. G., Jefe de Área de Vías Pecuarias, hace constar que no consta que se haya tramitado ante el Ayuntamiento licencia de parcelación de fincas rústicas y que no sería posible segregar ninguna finca ya que no se alcanzaría las superficies mínimas establecidas en el artículo 2 del Decreto 65/1989 de 11 de Mayo, por que [sic] se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, sin que sea de aplicación ninguna de las excepciones contempladas en la normativa estatal o autonómica.

3. El día 22/03/2024 el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama ha presentado en este Registro Resolución de Alcaldía número 302/2024, número de expediente 2658/2021, en contestación a nuestra notificación de fecha 22/02/2024 realizada en cumplimiento del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 por el que “afirma la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal” en la parcela 83 del polígono 5 con número de referencia catastral 28059A005000830000JI de ese Municipio.

II.–Fundamentos de Derecho.

1. Por la escritura presentada los titulares de una participación indivisa del 31 % de la finca registral número 306 de Fuente el Saz de Jarama, rústica parcela 83 del polígono 5, la venden a determinados compradores.

Conforme a lo establecido en los artículos 79 y 80 del R.D. 1093/1997 se practicaron las notificaciones previstas en dichos artículos al Ayuntamiento respectivo y a la Consejería de Agricultura de la Comunidad de Madrid, por entender que existían dudas fundadas de formación de núcleo de población o de segregaciones en la parcela indicada.

2. El día 22/03/2024 el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama ha presentado en este Registro Resolución de Alcaldía número 302/2024, número de expediente 2658/2021, en contestación a nuestra notificación de fecha 22/02/2024 realizada en cumplimiento del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 por el que “afirma la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal” en la parcela 83 del polígono 5 con número de referencia catastral 28059A005000830000JI de ese Municipio.

3. El día de hoy, en base a la citada resolución del Ayuntamiento, se ha practicado con valor y efectos del artículo 73 del Real Decreto 1093/1997 la nota marginal prevista en el artículo 79.3 del citado Real Decreto haciendo constar la existencia de peligro de formación de núcleo de población.

En consecuencia, en base a lo dispuesto en dicho artículo 79.3 se deniega la inscripción solicitada.

Por lo expuesto, acuerdo denegar la inscripción solicitada.

Contra el presente acuerdo (...)

Algete. El Registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ernesto Calmarza Cuencas registrador/a de Registro Propiedad de Algete a día nueve de abril del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. L. M., abogada, en nombre y representación de don F. L. L., interpuso recurso el día 22 de mayo de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero.—El día 26 de octubre de 2023, la Notaría de San Sebastián de los Reyes, D.^a M.^a Jesús Arcos Domínguez, autorizó una escritura de compraventa con el número 3.505 de su protocolo. Dicha escritura fue notificada el Registro de la Propiedad de Algete para su inscripción el 27 de octubre de 2023 con número de entrada 3132 (...)

Segundo.—El registrador de la propiedad denegó la inscripción, efectuando una calificación negativa al entender que se estaba solicitando una división o segregación de finca realizada en suelo no urbanizable.

Tercero.—La escritura que se firma el 26 de octubre de 2023, consiste en la elevación a público de una venta de una participación indivisa equivalente al 31 % de la finca. Esto es, no se está transmitiendo una cuota de participación que lleve aparejada una parte de terreno determinada. En el ejercicio de su derecho de propiedad, el Sr. L. N. E. transmite la totalidad de su porcentaje de participación en una finca indivisible a mi mandante.

El Sr. E., era propietario de dicha participación indivisa según compraventa efectuada en escritura autorizada por el Notario de Algete D. Fernando González Garrido, el día 6 de mayo de 2021 con el número 693 de su protocolo.

Dicha compraventa se inscribió en el Registro de la Propiedad de Algete, tal y como consta con la certificación del registro que se unió a la escritura de compraventa de mi mandante (...) En dicha certificación registral no consta ninguna limitación al ejercicio del derecho de propiedad sobre la finca descrita.

La compraventa no lleva aparejado el uso de ninguna parte en exclusiva de la finca y por lo tanto no lleva aparejada segregación, ni parcelación.

Cuarto.—La resolución recurrida no aplica la doctrina contenida en diversas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado al establecer que: “la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia,

por si sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de la participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir fincas independientes, bien que exista otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación”.

Quinto.–El registrador por un lado suspende la calificación por entender que se está procediendo a parcelar y a segregar una finca, cuestión del todo punto errónea pues nada se dice en la escritura de compraventa sobre dichos extremos. Con el objeto de dirimir la posible existencia de “segregación o parcelación” solicita informe al Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama.

Sexto.–El Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, a instancia del Registrador emite Resolución de Alcaldía de fecha 22 de marzo de 2024 por la que considera, que la participación que se pretende transmitir constituye una parcelación urbanística ilegal (...).

A tal conclusión llega en el seno del expediente 2658/2021. Curiosamente, ese expediente se apertura como consecuencia de la compraventa de una participación indivisa del 15,48 % de la misma finca. La compra la efectuaron D. F. A. C. B. y D.^a V. F. C. G. para su sociedad de gananciales el 13 de julio de 2021 ante el notario de Alcobendas D. Gerardo Von Wichmann Rovira, con el número 2.575 de su protocolo.

El Registrador, con fecha 3 de septiembre de 2021 notifica al Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama la posible existencia de una parcelación ilegal por entender que se transmiten una participación sobre una superficie de 1.499,39 m², cuando nada se dice en dicha escritura tampoco sobre adjudicación física de terreno a la participación comprada. Aun así, ante la ausencia de respuesta del Ayuntamiento de Fuente el Saz, el Registrador procede a inscribir la compra de la participación efectuada. Como consecuencia de dicha consulta se abre el expediente 2658/2021 en el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama y es, curiosamente en ese expediente donde se resuelve la denegación de inscripción solicitada por mi mandante, con un claro perjuicio para el mismo, ya que de haberse calificado negativamente la compra efectuada el 13 de julio de 2021, mi mandante no habría formalizado la compra, generando, en caso de no poder inscribir la participación comprada unos daños y perjuicios a mi mandante (...)

Pero, es más, el 6 de mayo de 202, el Sr. E., compra la participación que se transmite el 26 de octubre a mi mandante sin que supusiera ningún tipo de problema y por supuesto sin que figure ningún tipo de calificación negativa a la inscripción al respecto.

Séptimo.–El Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, basa su calificación negativa en el informe del Técnico Municipal de fecha 19 de marzo de 2024.

En dicho informa aporta una fotografía aérea del año 2022 que no hace más que corroborar lo manifestado, la parcela 083 no aparece dividida y coincide con la certificación catastral aportada junto con la escritura de compraventa.

Se pretende hacer creer que existe el peligro de parcelación basando el mismo en las siguientes consideraciones:

– “En este caso existen más de 5 viviendas y/o actividades en un radio de 100 metros.”

Parcialmente se señala por el técnico el radio de 100 metros de la manera más adecuada para incluir las supuestas viviendas de las fincas colindantes, separadas incluso por una carretera. Si se establece el centro del radio en el centro de la parcela no colinda con ningún núcleo urbano ni parcela con posibles viviendas.

– “En este caso tanto la parcelación como la tipología edificatoria son impropias de fines rústicos, dadas las pequeñas dimensiones de las subparcelas resultantes y el hecho de que en ellas existan edificaciones destinadas al uso residencial.”

Entendemos que hace referencia a las parcelas situadas a la derecha de la imagen aportada habida cuenta que no constan viviendas, en la parcela cuya participación de compra pretende inscribir mi mandante. Da por supuesto, que las “edificaciones”

existentes son viviendas. Adjunto se remiten fotografías las “viviendas” a las que deber referirse el técnico y que están en la parcela 83 y que como puede comprobarse no comportan ningún tipo de uso residencial (...)

Es evidente que el uso que pretende dar mi mandante a la parcela no es otro que el uso al que está destinado, huerta y gallinero y no vivienda residencial como se pretende hacer ver.

Las condiciones en que mi mandante y los copropietarios ejercen su derecho de uso forman parte de su ámbito privado dado que no afecta a terceros.

Octavo.—A mayor abundamiento, el Ayuntamiento ha emitido resolución enviada al Registrador sin haber dado trámite de Audiencia a mi mandante antes de su remisión al Registro de la Propiedad.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 143 y 144 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; 78, 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2005, 2 de marzo, 24 de mayo, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2012, 2 de enero y 15 de abril de 2013, 4 y 11 de marzo, 22 de abril y 24 de noviembre de 2014, 12 de julio de 2016, 6 de septiembre y 11 y 12 (tres) de diciembre de 2017, 22 de marzo y 9 de mayo de 2018 y 13 de febrero, 13 de marzo, 24 de abril y 27 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de febrero, 16 de septiembre y 16 de octubre de 2020, 14 de abril, 22 de julio, 15 de septiembre y 16 de noviembre de 2021, 9 y 12 de mayo y 5 de julio de 2022, 14 de marzo, 31 de mayo y 14 y 15 de noviembre de 2023 y 12 de marzo de 2024.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura de compraventa en la que concurren las siguientes circunstancias:

– mediante dicha escritura la titular registral de una participación indivisa del 31 % de una finca rústica de Fuente el Saz de Jarama con superficie de 9.686 metros cuadrados, la vende a don F. L. L.

– el registrador suspende la calificación del documento por aplicación de los artículos 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, remitiéndose las oportunas notificaciones al Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama y a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

– posteriormente se recibe escrito de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, por el que se manifiesta que no consta que se haya tramitado ante el Ayuntamiento licencia de parcelación de fincas rústicas y que no sería posible segregar ninguna finca ya que no se alcanzaría las superficies mínimas establecidas en el artículo 2 del Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, sin que sea de aplicación ninguna de las excepciones contempladas en la normativa estatal o autonómica.

– el día 22 de marzo de 2024, el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama presenta en ese Registro la resolución de Alcaldía número 302/2024, número de expediente 2658/2021, en contestación a la notificación de fecha 22 de noviembre de 2023 realizada en cumplimiento del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 por el que «afirma la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal» en la parcela 83 del polígono 5 con número de referencia catastral 28059A005000830000JI de ese Municipio.

– el registrador, en base a la citada resolución del Ayuntamiento, practica con valor y efectos del artículo 73 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, la nota marginal prevista en el artículo 79.3 del citado Real Decreto haciendo constar la existencia de peligro de formación de núcleo de población o de posible parcelación ilegal sobre la finca.

En base a lo dispuesto en dicho artículo 79.3 y la resolución municipal el registrador deniega la inscripción solicitada de la compraventa.

La parte recurrente alega resumidamente lo siguiente:

– que con anterioridad se inscribió la venta de otra participación indivisa de la misma finca.

– en información registral no consta ninguna limitación al ejercicio del derecho de propiedad sobre la finca descrita.

– la compraventa no lleva aparejado el uso de ninguna parte en exclusiva de la finca y por lo tanto no lleva aparejada segregación, ni parcelación.

– el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, a instancia del registrador emite resolución de Alcaldía en el seno del expediente número 2658/2021. Este expediente se apertura como consecuencia de la anterior escritura de compraventa de una participación indivisa del 15,48 % de la misma finca.

– existe un claro perjuicio para el interesado, ya que de haberse calificado negativamente la compra efectuada el día 13 de julio de 2021, no habría formalizado la compra, generando, en caso de no poder inscribir la participación comprada unos daños y perjuicios a mi mandante.

– el propio vendedor adquirió el día 6 de mayo de 2021, la participación que se transmite sin que supusiera ningún tipo de problema y por supuesto sin que figure ningún tipo de calificación negativa a la inscripción al respecto.

– respecto del informe del técnico municipal, alega que la fotografía aérea del año 2022 que no hace más que corroborar lo manifestado, la parcela 83 no aparece dividida y coincide con la certificación catastral aportada junto con la escritura de compraventa; que si se establece el centro del radio en el centro de la parcela no colinda con ningún núcleo urbano ni parcela con posibles viviendas. Además, da por supuesto, que las «edificaciones» existentes son viviendas. Adjunto se remiten fotografías las «viviendas» a las que debe referirse el técnico y que están en la parcela 83 y que como puede comprobarse no comporta ningún tipo de uso residencial.

– por ello argumenta que es evidente que el uso que pretende dar a la parcela no es otro que el uso al que está destinado, huerta y gallinero y no vivienda residencial como se pretende hacer ver. Las condiciones en que el interesado y los copropietarios ejercen su derecho de uso forman parte de su ámbito privado dado que no afecta a terceros.

– a mayor abundamiento, el Ayuntamiento ha emitido resolución enviada al registrador sin haber dado trámite de audiencia al interesado antes de su remisión al Registro de la Propiedad.

2. Pasando a analizar el objeto del presente expediente, como ha reiterado esta Dirección General –vid. Resoluciones citadas en «Vistos»– en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, anterior artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el

artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013–, al aludir, junto a la división o segregación de una finca, a los supuestos de «enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva».

Partiendo de tal normativa, esta Dirección General –cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013– acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, ha ido desarrollando una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos.

También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, pues el elemento decisorio es la posible aparición de tales asentamientos, como cuestión de hecho, con independencia de que el amparo formal y legal de la titularidad individual esté más o menos garantizado, se realice en documento público o privado o se haga de forma expresa o incluso tácita.

3. Respecto al tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos en las distintas Resoluciones citadas en «Vistos».

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

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

En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa de una finca ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes (relativas a la descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes, o cualesquiera otras que resulten pertinentes para tal valoración), y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable (vid. Resoluciones de 13 de marzo

y 24 de abril de 2019). Este indicio revelador de «posible» parcelación urbanística sería suficiente para justificar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 en orden a que la Administración competente pueda pronunciarse.

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

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

Dado que se trata de una sucesión de actos de carácter tanto jurídico como material, la calificación del registrador se encuentra limitada por lo que ante la concurrencia de indicios de parcelación debe dar traslado al órgano competente en disciplina urbanística quien dictará la resolución que corresponda a la vista de las pruebas practicadas y con las garantías procedimentales oportunas.

Es decir, una vez que el registrador dispone del oportuno pronunciamiento administrativo sobre el negocio documentado, puede valorar la concurrencia de un eventual supuesto tipificado como parcelación urbanística prohibido por la norma.

Por esta razón, el apartado tercero del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, dispone que «si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73».

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

Desde el punto de vista registral, una vez declarada la existencia de parcelación urbanística ilegal, la ausencia de una prohibición expresa de disponer no debe ser obstáculo para justificar la denegación de la inscripción, pues si bien la mera compraventa de cuota indivisa sería un negocio civil neutro desde el punto de vista urbanístico, la vulneración de la norma urbanística prohibitiva de parcelaciones –cfr.

artículo 144.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio– aplicable no sólo a los estrictos actos jurídicos de división o segregación, conlleva mantener el cierre registral a la escritura calificada, como expresamente establece el artículo 79.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sin necesidad de calificar la nulidad civil del contrato.

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

4. En el presente supuesto, se pretende la inscripción de una compraventa de una participación indivisa ya inscrita sobre finca rústica.

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

No obstante, en el presente caso sí puede afirmarse que el registrador cuenta con un elemento objetivo que le permite calificar la posible existencia de una parcelación realizada de forma indirecta al margen del planeamiento como es la nota marginal practicada que deja constancia de que en virtud de resolución de Alcaldía se ha declarado que existe peligro de formación de núcleo de población o de posible parcelación ilegal en el polígono 5 parcela 83 de Fuente el Saz de Jarama, extendiéndose la nota conforme al artículo 79.3 del citado Real Decreto, con el valor y efectos del artículo 73 del Real Decreto 1093/1997.

En este sentido debe confirmarse el defecto expresado en la nota de calificación, sin que quepa valorar en sede de recurso los argumentos que expone el recurrente relativos a la ausencia de parcelación urbanística al tratarse de una cuestión de hecho que excede del presente procedimiento y que compete al órgano municipal.

Respecto a la alegación de la recurrente relativa a la ausencia de trámite de audiencia del titular registral en el expediente administrativo del que deriva la resolución municipal, ciertamente se trata de un requisito exigido por el artículo 79.3 del Real Decreto 1093/1997, que constituye una aplicación en este ámbito del principio registral del tracto sucesivo, por lo que no puede practicarse ningún asiento en virtud de un procedimiento en el que no haya tenido la debida intervención que posibilite sus derechos de defensa.

Cuando el Ayuntamiento remite la resolución sin audiencia del titular lo procedente es suspender la práctica de los asientos y notificar al órgano administrativo la necesidad de cumplir con el trámite de audiencia, tratándose de un supuesto de calificación global y unitaria que trata de impedir el acceso registral de títulos que adolecen de un posible vicio de nulidad por exigencia del principio de legalidad –artículos 18 y 258.5 de la Ley Hipotecaria–.

En el presente caso, sin embargo, ya consta practicada la nota marginal por posible parcelación ilegal, asiento que se encuentra bajo salvaguardia judicial y no puede sostenerse la procedencia de la inscripción de una compraventa en la que concurre tal circunstancia por el hecho de que el titular no haya sido notificado en el expediente del cual es evidente ya tiene conocimiento y podrá actuar en consecuencia.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 26 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.