

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

941 *Resolución de 12 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alhama de Murcia, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don F. A. B., abogado, y don M. C. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alhama de Murcia, don David Alejandro Rodríguez Sánchez, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Con asiento de presentación número 796 del Diario 184 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia escritura pública de compraventa otorgada el día 28 de noviembre de 2022 ante el notario de Murcia, don Javier Alfonso Vicent, con el número 2.117 de protocolo.

Se notificó al Ayuntamiento de Librilla, en cumplimiento del artículo 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, y a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en cumplimiento del artículo 80 de dicho real decreto.

La Dirección General de Política Agraria Común de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de la Región de Murcia, en documento de fecha 21 de febrero de 2023, y tras indicar que se pretendía la segregación de una porción de 793,50 cuadrados metros para formar finca independiente, informó desfavorablemente a la inscripción pretendida. Transcurrió plazo de cuatro meses sin contestación del Ayuntamiento.

Se dictó una primera calificación negativa el día 2 de junio de 2023 denegando la inscripción solicitada a la vista del informe autonómico.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia nuevo informe de la Dirección General de Política Agraria Común de la Región de Murcia, de fecha 23 de junio de 2023, en el que, tras señalar que la parte adquirida en proindiviso era de 793,50 metros cuadrados, concluía: «Revisada la documentación aportada en su día por el Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia y la aportada por la parte interesada en su solicitud, esta Dirección General, en el ámbito de sus competencias, considera que el informe emitido por (...) con fecha 21 de febrero de 2023 (...) sólo tendría efecto en el caso de que efectivamente se llevara a cabo la división de la finca para formar otras independientes, no siendo el caso, ya que en la escritura con número de protocolo 2.117 de fecha 28 de noviembre de 2022 presentada, la compra se hace proindiviso sin realizarse segregación alguna. En cuanto a si hay parcelación urbanística dentro de la citada finca registral, será el órgano competente en materia urbanística del municipio de ubicación el que deberá pronunciarse al respecto, no siendo esta dirección General

competente en la materia», la escritura de compraventa fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento.

Escritura Pública de Compraventa otorgada en Murcia el día veintiocho de noviembre de dos mil veintidós ante el Notario don Javier Alfonso Vicent, con el número 2117.

Se acompaña: Informe de la Dirección General de Política Agraria Común de la Región de Murcia de 23 de junio de 2023.

Número de entrada 4942/2022. Asiento de presentación 796 del Diario 184.

Nota de calificación.

Se efectúa la presente calificación de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos:

1.º En la escritura calificada se vende por don A. M. R. el pleno dominio del 3,334 % de la finca registral 4780 del término municipal de Librilla, rústica, a don M. C. G.

2.º Con fecha 12 de enero de 2023, se notifica al Ayuntamiento de Librilla en cumplimiento del artículo 79 del Real Decreto 4 de julio de 1997, y a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en cumplimiento del artículo 80 del Real Decreto 4 de julio de 1997 (al ser inferior a la Unidad Mínima de Cultivo –UMC en adelante– la supuesta parcela que se crea), tal y como se desprende de la nota de calificación que se dirá.

3.º Transcurre el plazo de cuatro meses sin contestación del Ayuntamiento. La Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca, Dirección General de Política Agraria Común de la Región de Murcia en documento de fecha 21 de febrero de 2023 y tras indicar que se pretende la segregación de una porción de 793.50 metros para formar finca independiente, informa desfavorablemente a la inscripción pretendida con la siguiente conclusión: "Informa que la porción segregada no cumple con lo establecido en el Decreto 40/1997, de 6 de junio, sobre unidades mínimas de cultivo de la Región de Murcia y por tanto con lo establecido en el artículo 24.1 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias para la división o segregación de fincas rústicas, ni se justifica el cumplimiento de alguna de las excepciones contempladas en el artículo 25 de la citada ley".

4.º Se dicta calificación negativa el día 2 de junio de 2023 a cuyos hechos y fundamentos de derecho nos remitimos para evitar repeticiones innecesarias pero entendiendo su reiteración en la presente nota de calificación, denegando la inscripción solicitada a la vista del informe autonómico.

5.º Se presenta por el interesado nuevo informe de la Dirección General de Política Agraria Común de la Región de Murcia de 23 de junio de 2023 que tras señalar que la parte adquirida en proindiviso es de 793.50 metros cuadrados concluye: "Revisada la documentación aportada en su día por el Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia y la aportada por la parte interesada en su solicitud, esta Dirección General, en el ámbito de sus competencias, considera que el informe emitido por ...con fecha 21 de febrero de 2023... sólo tendría efecto en el caso de que efectivamente se llevara a cabo la división de la finca para formar otras independientes, no siendo el caso, ya que en la escritura con número de

protocolo 2.117 de fecha 28 de noviembre de 2022 presentada, la compra se hace proindiviso sin realizarse segregación alguna.

En cuanto a si hay parcelación urbanística dentro de la citada finca registral, será el órgano competente en materia urbanística del municipio de ubicación el que deberá pronunciarse al respecto, no siendo esta dirección General competente en la materia".

Fundamentos de Derecho:

a) Modernamente el concepto de parcelación ha trascendido la estricta división material de fincas para alcanzar la división ideal, comprensiva de todos aquellos supuestos en que, manteniéndose formalmente la unidad del terreno, se produce una división en la titularidad o en el goce del mismo, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participación en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos. E, igualmente, y en esta misma línea, la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del terreno no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y por tanto la calificación de la operación como reveladora de una parcelación ilegal. Como se reconoce y resume en las Res. De 16 de septiembre de 2020 (dos, Región de Murcia) o 14 de julio de 2009, 15 de abril de 2013.

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.

De todo ello resulta que considerar que sólo nos encontramos ante una parcelación cuando materialmente se escritura una nueva finca como procedente de otra, es inexacto, incompleto y excesivamente simple.

b) La declaración de parcelación irregular puede corresponder al Ayuntamiento, pero nos encontramos ante una materia parcialmente objeto de múltiples competencias; municipal y autonómica. La Res. 1 de diciembre de 2021 señalaba: "Así lo ha dicho la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio de 2018, al afirmar: '(...) el supuesto de hecho objeto del presente expediente no es el de una parcelación urbanística, por lo que la licencia de segregación no es suficiente para comprender las parcelaciones en suelo rústico, pues éstas se rigen por la legislación agraria y concretamente por la normativa de unidades mínimas de cultivo. Como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 10 de junio de 2009 y 2 de noviembre de 2012), si bien la licencia municipal, o la certificación de su innecesariedad, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia. Como antes vimos, el artículo 16.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal prohíbe las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en el suelo rural, "sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza", y, a su vez, en el ámbito de la legislación urbanística valenciana, el artículo 230 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, establece en su apartado 2 que "en ningún caso podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación (...)"; de modo que conecta los actos de segregación y división en suelo rústico con la observancia de la normativa sectorial que en cada caso sea aplicable, por lo que no

es suficiente que en suelo rústico la segregación o división del terreno esté autorizada mediante una licencia urbanística municipal, pues siendo condición necesaria, en los términos previstos en cada caso por la ley, no es suficiente, pues ni el objeto de dicha licencia responde a la necesidad de verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en la legislación agraria, ni los Ayuntamientos que expiden tales licencias tienen competencias en esta materia" (hoy artículo 249 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio)".

En los casos de división de terrenos las exigencias impuestas por la normativa urbanística (impedir la creación de núcleos de población) y por la normativa agraria (impedir el excesivo fraccionamiento del terreno) son complementarias. Ello supone que los artículos 79 y 80 Real Decreto 1093/1997, no son excluyentes, sino que pueden ser concurrentes si existe el doble riesgo antes señalado (de ahí que el art. 79.2 disponga que "si el Ayuntamiento comunicase 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", añadiendo a continuación que "todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80", Res. 27 de junio de 2018, 1 de diciembre de 2021, 10 de enero de 2023).

Señala la Res. 14 de marzo de 2023: "El hecho de que se vendan por la titular diferentes porcentajes indivisos a distintos compradores de una finca en que existen distintas viviendas susceptibles de uso independiente, constituye suficiente base para que el registrador justifique la existencia de posibles indicios de parcelación y actúe como dispone el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, no tratándose de un supuesto objetivo sometido expresamente a licencia –cfr. artículo 105.3 de la ley autonómica– pero que puede suponer indirectamente una parcelación al margen del planeamiento –cfr. artículo 105.1 y 2– permitiendo que la Administración urbanística, con los medios de que dispone, pueda verificar que efectivamente concurre un supuesto de parcelación y pueda reaccionar en consecuencia.

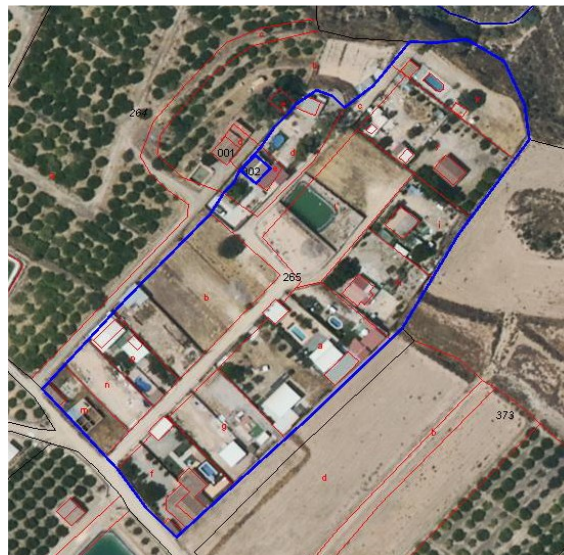
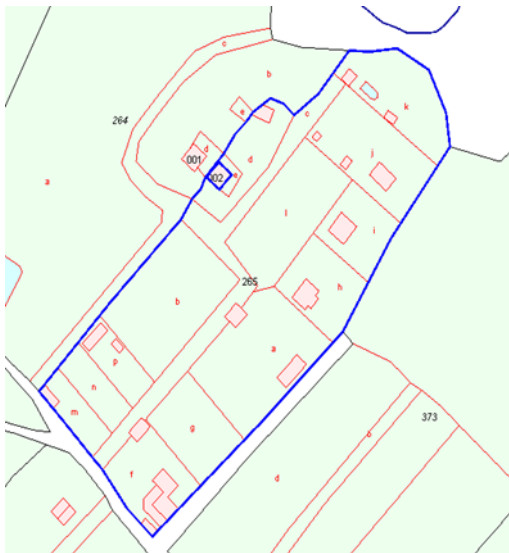
Por lo que, en el presente caso, el registrador actuó correctamente al practicar la comunicación prevista en el citado artículo. Además, existiendo eventual infracción de la unidad mínima de cultivo de la posible parcelación debe iniciarse el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, pues corresponde a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones reguladas en el actual artículo 25 de la Ley 19/1995, sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte, y que permitirán, en caso de recurso contencioso-administrativo, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.

Dicho control por parte de la Administración agraria autonómica, debe entenderse sin perjuicio, del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica.

Pues en el suelo rústico, las prohibiciones que le afectan, tanto la de vulnerar la unidad mínima de cultivo, como la parcelación de tipo urbanístico, que puede deducirse en ocasiones de actos posteriores, deben considerarse cumulativas, como confirma la propia legislación urbanística aplicable, conforme al artículo 107 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo –cfr. también las Sentencias de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012, y la resolución de este Centro Directivo de 19 de febrero de 2018–.

En consecuencia, pueden existir pronunciamientos distintos de distintas administraciones sobre la misma finca al no tener la misma finalidad.

c) Sobre la finca registral 4.780 se ha realizado la venta de múltiples cuotas indivisas, siendo la actual situación en Catastro la que se refleja de las siguientes capturas:



Se indicó en el primer informe que "se pretende segregar una porción de 793,50 metros para formar otra independiente" tras identificar la referencia catastral, y en el punto segundo del segundo informe que "Concretamente la parte adquirida en proindiviso es de 793,50 metros cuadrados."

De los artículos 79 y 80 del reiterado real decreto, corresponde al Registrador apreciar posibles indicios de parcelación y de eventual infracción de la unidad mínima de cultivo de la posible parcelación, y practicar las comunicaciones a las Administraciones municipal y autonómica. Y la obligación de éstas en el marco de sus competencias es velar por el cumplimiento de la legalidad y dictar las resoluciones que correspondan, asumiendo las consecuencias que se deriven de su no expedición o expedición defectuosa. En consecuencia, los informes deben ser claros y no generar duda alguna de su interpretación, pues como se ha dicho, la actuación del registrador se agota con las comunicaciones ya que la decisión de hallarse ante una parcelación ilegal o una parcela inferior a la UMC, en el marco de los artículos 79 y 80, no le corresponde.

En el caso, tenemos un primer informe que confirma la creación de una parcela de 793.50 metros, lo que infringe la UMC y un segundo informe que señala de nuevo que se crea una finca de 793.50 metros. A pesar de ello se indica que es una escritura de compraventa de cuota indivisa que no formaliza segregación, por lo que será después, si se hace la segregación, cuando tendrá efectividad el informe. Al margen de resultar irrelevante entrar a valorar futuras segregaciones formales no escrituradas, resulta incongruente declarar que sí nos encontramos con una parcela inferior a la UMC (lo que supone aplicar el criterio doctrinal y jurisprudencial de extender la división a casos de "división ideal" en los términos expuestos) y a continuación indicar que es una "compra... en proindiviso sin realizarse segregación alguna" (lo que supone emplear un criterio formalista). También es incongruente señalar que si finalmente se hace una segregación "formal" con las condiciones de la escritura (y por tanto con las dimensiones que ya han apreciado), entonces sí hay infracción de UMC, porque con ello ya se está reconociendo que a día de hoy ya existe una "parcelación ideal" o de facto, pero sin formalizar. También es incongruente señalar que la parte adquirida en proindiviso es de 793.50 metros cuadrados, pues ese señalamiento de porción individualizada con uso exclusivo ya es una segregación (puesto que no es posible un uso particular de una porción determinada de suelo sin su previa individualización).

Por ello, se solicita una aclaración de los informes emitidos, considerando que, a modo ejemplificativo no excluyente, podrían plantearse las siguientes opciones interpretativas:

1.º Considerar que el nuevo informe exige un pronunciamiento expreso por parte del Ayuntamiento sobre si no hallamos ante una parcelación ilegal, actuando el pronunciamiento expreso de no parcelación como condición para levantar el veto autonómico.

2.º Considerar que el nuevo informe exige pronunciamiento por parte del Ayuntamiento sobre si no hallamos ante una parcelación ilegal pero que al transcurrir el plazo previsto en el artículo 79 del real decreto existe un pronunciamiento tácito sobre de no parcelación ilegal. Es de advertir que esta opción no puede ser admitida; la Res. 27 de junio de 2018 (para el art. 80 del real decreto, pero perfectamente aplicable al art. 79) señaló que el mero transcurso del plazo de cuatro meses desde el requerimiento del registrador, per se, no aboca a ninguna conclusión, ni favorable ni desfavorable a la inscripción. En consecuencia, el mero transcurso del plazo no supone un reconocimiento tácito de inexistencia de parcelación, nada impediría que exista con posterioridad un pronunciamiento de parcelación irregular. Tampoco nada en el segundo informe permite entender que acepta este criterio, al remitirse precisamente al pronunciamiento que en la materia pueda hacer el Ayuntamiento.

3.º Considerar que la Comunidad Autónoma entiende que no hay creación de fincas inferiores a la UMC con la venta de cuota indivisa relacionada en la escritura, sobre la finca registral, pues considera que no existen indicios de finca inferior a UMC y por tanto decae la infracción por ellos apreciada anteriormente.

4.º Considerar que no desvirtúa el anterior informe sobre la existencia de indicios de creación de fincas inferiores a la UMC con la venta de cuota indivisa relacionada en la escritura, puesto que el pronunciamiento de parcelación ilegal sí corresponde al Ayuntamiento, pero la salvaguardia de la UMC le corresponde a la administración autonómica, basándose en la existencia de indicios suficientes de parcelación de finca y generación de finca inferior a la UMC, exista o no exista pronunciamiento formal del Ayuntamiento sobre la ilegalidad de la parcelación.

Fallo:

El Registrador abajo firmante ha decidido suspender la inscripción solicitada al haberse observado el indicado defecto.

La presente calificación no prejuzga ni condiciona calificaciones futuras a resultas de la aportación de nuevos documentos y/o subsanaciones del documento calificado.

Ante la presente calificación negativa, el interesado podrá (...)

Alhama de Murcia, el día de la firma digital. El Registrador. Fdo. David-Alejandro Rodríguez Sánchez. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por David-Alejandro Rodríguez Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Alhama de Murcia a día veinte de julio del dos mil veintitrés.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Águilas, don José Ángel Cardenal Zubizarreta, quien, en nota de fecha 7 de agosto de 2023, ratificó la calificación del registrador de la Propiedad de Alhama de Murcia.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don F. A. B., abogado, y don M. C. G. interpusieron recurso el día 20 de septiembre de 2023 mediante escrito en el que señalaban lo siguiente:

«(...) Obsérvese también la confusión que produce el que en el hecho 4.º de la nota de 20 de julio se diga por un lado que se reitera la nota anterior de 12 de junio con sus hechos y fundamentos de derecho denegando la inscripción solicitada a la vista del informe autonómico y por otro que en la propia nota de 20 de julio sólo se solicite aclaración del informe autonómico. Cabe plantearse por tanto si está diciendo que mantiene el fallo de la primera nota referente a la parcelación sin licencia con infracción de la UMC o si sólo mantiene el defecto de infracción de la UMC, lo cual evidentemente deja abierta la puerta a que si nosotros nos centramos en recurrir sólo lo relativo a la aclaración del informe o de los informes, es decir, a la supuesta infracción de la UMC, luego el Registrador pueda incluir también en su informe lo relativo a la parcelación sin licencia –no olvidemos que el Registrador sustituto se centra sólo en esto– con lo cual nosotros tenemos que entrar también en esta cuestión pues de no hacerlo nos encontraríamos en una situación de indefensión, es decir, que para protegernos frente al riesgo de tal indefensión, nos vemos abocados a recurrir las dos notas de calificación.

En este punto es preciso hacer referencia a la resolución de esa Dirección General de 14 de marzo de 2023, que es citada por ambos Registradores, la cual tiene por objeto una calificación del Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia en relación con una finca radicante en el término municipal de Librilla, en la cual tras diversas consideraciones y, tras dejar sentado que la competencia sobre urbanismo ha sido atribuida a las comunidades autónomas, como se desprende de la Constitución y de los Estatutos de Autonomía en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable que, en este caso y dado el lugar donde radica la finca, son los artículos 105 y siguientes de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Continúa dicha resolución señalando que, determinados por la legislación sustantiva aplicable qué actos están sometidos a licencia o título administrativo habilitante y qué actos pueden estimarse reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, es la normativa hipotecaria, integrada en el Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, que complementa el Reglamento Hipotecario, la que resulta de aplicación para determinar la forma y efectos de la acreditación de esos títulos administrativos a los efectos del procedimiento registral, de tal forma 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 citado real decreto, no puede considerarse absoluta o genérica, pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico.

La Dirección General ha entendido que puede concluirse que, cuando se trate de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, puedan presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, 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 con el artículo 26 de la Ley del Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a a [sic] la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos, y como tal supuesto trae a colación la legislación andaluza en su Ley 7/2021, de 1 de diciembre, respecto a la transmisión de cuotas en proindiviso atendidas las circunstancias concurrentes y para el suelo no urbanizable. Pero, en otro caso, es decir, en el supuesto analizado en tal resolución –finca radicante en la Región de Murcia en cuyo [sic] legislación no se establece tal equiparación– 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, siempre y cuando el Registrador de forma motivada exponga los

indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto.

Pues bien lo primero que hay que dejar sentado para que no nos perdamos en el marasmo de la argumentación empleada por el Registrador en su nota de 12 de junio es que la escritura calificada contiene la compra, sin atribución de uso exclusivo, de un porcentaje indiviso del 3,334 % de una finca rústica sita en el término municipal de Librilla, que es un Ayuntamiento ubicado en la Región de Murcia, es decir, que no estamos en Andalucía ni en ningún otro lugar cuya legislación autonómica equipare de alguna manera la transmisión de cuotas indivisas a actos que puedan implicar o presuponer la existencia de una parcelación.

Por ello no es cierta la afirmación que realiza el Registrador de que "Tanto la legislación estatal como la autonómica determinan que el acto que nos ocupa está sujeto a licencia", siempre que no olvidemos que, como antes se ha dicho, se trata de la simple venta de una cuota indivisa y que seguimos estando en la Región de Murcia, cuya legislación no establece la equiparación de la andaluza entre cuota indivisa y parcelación.

El Registrador de Alhama de Murcia desarrolla a continuación los motivos por los que considera que pueden existir indicios de una parcelación, a este respecto no deja de maravillar, como ya se ponía de relieve en el caso de dio lugar a la resolución de esa Dirección General de fecha 14 de marzo de 2023, la agudeza visual de que hace gala el Registrador pues igualmente en este caso ve hasta las puertas que afirma que existen en los muros que también ve, pero lo que ya excede totalmente nuestra capacidad de asombro es que sea capaz, y además en ambos casos, de afirmar que hay espacios a los que llama solares y vaticinar que éstos están a punto de ser objeto de construcción. Puede observarse aquí una fijación del Registrador acerca de la idea de que un solar aparezca en estado de construcción inminente.

El Registrador en su nota de 12 de junio, después de desarrollar una serie de argumentos acerca de la división ideal y de la división material de las fincas, concluye que "no puede practicarse la operación solicitada hasta la individualización registral de la porción de la que es titular la parte otorgante mediante la preceptiva licencia de segregación, individualización de la porción por segregación y georreferenciación". Añadiendo que, no obstante, en cumplimiento del artículo 79 del Real Decreto 4 de julio de 1997, se efectuó comunicación al Ayuntamiento de Librilla, sin recibir respuesta por dicha administración dentro del plazo legal establecido para ello.

De lo expuesto sobre esta cuestión hay que señalar que, a la vista de la forma en que el Registrador emplea el adverbio de modo "no obstante", parece que lamenta tener que aplicar el artículo 79 antes dicho y que no tiene otra opción que proceder a remitir la documentación al Ayuntamiento del lugar en que radica la finca. Parece pues que el Registrador se atribuye toda la competencia sobre si hay o no parcelación y pese a haber llegado él sólo a la conclusión, sin competencia alguna, de que la hay, se ve obligado por el citado artículo a recabar la actuación de ese órgano administrativo el cual además ha dejado correr el plazo sin atender su solicitud de actuación. A este respecto procede señalar, como ya veremos más adelante, el modo en que el Registrador recuerda a las Administraciones municipal y autonómica sus obligaciones sobre la materia.

Pese a reconocer el Registrador que no ha recibido respuesta del Ayuntamiento dentro del plazo legal, en el fallo de su calificación decide denegar la inscripción por observarse, además de otro, el indicado defecto de parcelación sin licencia. Es decir, que el Registrador de la Propiedad de Alhama de Murcia no sólo se arroga la competencia para afirmar que la venta de una cuota indivisa implica en este caso una parcelación, estableciendo una equiparación entre "división ideal" y "división material" que no está amparada por la legislación aplicable en el Región de Murcia, sino que, tratándose de una competencia que corresponde al Ayuntamiento de Librilla, se basta y se sobra para afirmar que existe una parcelación que requiere para su inscripción la formalización de una segregación y la preceptiva licencia.

He aquí un claro ejemplo de lo que apuntábamos más arriba acerca de las cosas que el Registrador va dejando caer y que provocan confusión e indefensión, pues como se ve ha pasado de afirmar en un lugar de la nota la necesidad de segregación, licencia y georreferenciación, a señalar en el fallo como defecto la necesidad de licencia por tratarse de una parcelación. Llegados a este punto ya no sabemos si lo que quiere decir en dicho fallo es que inscribiría la venta de la cuota indivisa si aportáramos la licencia o si necesariamente habría que formalizar una segregación por supuesto con licencia, ello sin olvidar que lo dicho implica la aplicación de una normativa que no existe en esta Región y la atribución por parte del Registrador a sí mismo de una competencia que no lo corresponde.

Lo hasta aquí expuesto sobre la nota de calificación de 12 de junio se refiere a la primera parte de la misma que el Registrador titula parcelación sin licencia y, una vez expuesta ésta, aborda la segunda cuestión que titula unidad mínima de cultivo con respecto a la cual señala que en el presente caso "...no se incorpora licencia de segregación pero se observa aparentemente la presencia de una parcelación, arrojando las parcelas superficies muy inferiores a las UMC de la Región de Murcia" e invoca el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias en cuyo punto 1 dispone que "La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo" y tras la exposición más completa del texto legal y de alguna resolución de esa Dirección General concluye diciendo que "Por ello en cumplimiento del artículo 80 del Real Decreto 4 de julio de 1997..., se efectuó comunicación a la Región de Murcia, informando desfavorablemente por la vulneración de UMC del resultado de esta comunicación, advirtiendo que conforme el artículo 80: 'En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el Registrador denegará la inscripción', como defecto insubsanable que sería".

Y concluye el Registrador su calificación de 12 de junio, como dijimos al principio de este recurso, con el fallo que, transcrito literalmente, viene a decir que "... ha decidido denegar la inscripción solicitada al haberse observado los indicados defectos: Parcelación sin licencia con infracción de la UMC, en los términos relacionados".

Habiendo entendido, como antes se ha dicho que al no haber contestado el Ayuntamiento, toda la fundamentación de la denegación en esta primera nota de 12 de junio se apoyaba en la existencia de un informe desfavorable del departamento competente en la materia de la Región de Murcia procedimos, como se ha expuesto con anterioridad, a personarnos en Agricultura y así obtuvimos un nuevo informe, cuya conclusión se ha transcrito al principio, así como también el escrito de acompañamiento de la documentación a que antes se ha hecho referencia.

Con relación a tal escrito de acompañamiento hay que destacar la forma en que el Registrador induce a Agricultura a apreciar la existencia de una segregación al afirmar "... la presencia de parcelas claramente diferenciadas..., que resultarían –todas o parte– inferiores a la UMC", solicitando que "... se adopte el acuerdo que sea pertinente con la advertencia expresa de que en caso de no contestación, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo 80 del Real Decreto 4 de julio de 1997".

Agricultura emitió con fecha 23 de junio un segundo informe y procedimos a solicitar de nuevo la inscripción al Registrador de la Propiedad de Alhama de Murcia, apoyándonos en que este segundo informe revocaba la valoración desfavorable del anterior al reconocer que en la escritura no había ninguna segregación sino venta de una cuota indivisa y señalaba además que el órgano competente en cuanto a si hay o no parcelación urbanística dentro de la finca registral es el que corresponda en materia urbanística del municipio de ubicación, no siendo la Dirección General de Política Agraria Común de la Región de Murcia competente en esta materia.

Entonces el Registrador emite una segunda nota de calificación de fecha 20 de julio de 2023, en la que hace constar en el hecho 1.º que en la escritura calificada se vende el pleno dominio del 3,334 % de la finca 4.780 de Librilla y en el hecho 2.º que procedió a

dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 80 del Real Decreto 1.093/1997, al ser inferior a la Unidad Mínima de Cultivo la supuesta parcela que se crea.

En dicha nota de 20 de julio se exponen a continuación en los fundamentos de Derecho una serie de argumentos, sentencias y resoluciones, para entrar finalmente en el análisis de los informes emitidos por el departamento competente en la materia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, destacando que en el primer informe se indicó que "se pretende segregar una porción de 793,50 metros para formar otra independiente" y en el punto segundo del segundo informe que "Concretamente la parte adquirida en proindiviso es de 793,50 metros cuadrados".

El funcionario calificador realiza a continuación una serie de consideraciones acerca de lo que tienen que hacer los Registradores así como las Administraciones municipal y autonómica y se permite consignar la obligación de éstas en el marco de sus competencias de velar por el cumplimiento de la legalidad y dictar las resoluciones que correspondan, asumiendo las consecuencias que se deriven de su no expedición o expedición defectuosa. A este respecto concluye que los informes deben ser claros y no generar duda alguna de su interpretación, pues reconoce que, como ya ha dicho, la actuación del registrador se agota con las comunicaciones ya que la decisión de hallarse ante una parcelación ilegal o una parcela inferior a la UMC, en el marco de los artículos 79 y 80, no le corresponde.

Sentado lo anterior el Registrador considera que los informes emitidos por Agricultura no están claros porque en los dos se dice que hay una finca de 793,50 metros cuadrados, y a pesar de ello tal Organismo indica que la escritura de compraventa de cuota indivisa no formaliza segregación y que resulta incongruente declarar que sí nos encontramos con una parcela inferior a la UMC y a continuación indicar que es una "compra... en proindiviso sin realizarse segregación alguna". Sigue el Registrador retorciendo la interpretación del contenido de los informes y desarrollando su argumentación en la cual, bajo la apariencia de un lenguaje y planteamiento técnico-jurídico, al distinguir entre la llamada "división ideal" y la llamada "división formal" de fincas, procede a encajar cada informe en una de esas clasificaciones –el primero en la ideal y el segundo en la formal– lo cual supone en realidad una interpretación totalmente torticera del informe de rectificación emitido por Agricultura, pues ésta se limita a decir que no hay segregación, a informar el documento favorablemente y a añadir, como antes se ha dicho, que no es competente para apreciar si hay o no parcelación urbanística.

Cualquier interpretación de la Conclusión del informe de Agricultura de fecha 23 de junio que no suponga reconocer que este organismo está desdiciéndose de lo que dijo en su día, implica una actuación contraria a las normas propias de la interpretación que inspiran en general todo nuestro Ordenamiento jurídico y que tienen reflejo en diversos artículos del Código Civil. Agricultura no se plantea la cuestión de la "división ideal o formal" de la finca, sino que se limita a informar, la primera vez erróneamente y la segunda reconociendo el error porque en la escritura no se formaliza ninguna segregación.

Sin embargo, y pese a ello, el Registrador solicita aclaración de los informes emitidos, sobre lo que cabe decir que la explicación, que no aclaración, de que en los dos informes se haga referencia a una segregación de una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, es muy simple pues en el escrito de acompañamiento, que el Registro remite a Agricultura junto con la documentación, se afirma que hay indicios de una parcelación ilegal y que parece que la misma daría lugar a fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo; ante lo cual dicho organismo para poder pronunciarse no tiene otra opción que hacer una regla de tres para ver a qué superficie correspondería, en su caso, el porcentaje de finca adquirido de 3,334 % y concluye que la superficie resultante es inferior a la UMC del regadío en la Región de Murcia.

Es obvio que en el informe de 23 de junio Agricultura se limita a referirse en el expositivo segundo a la existencia de una segregación de la superficie dicha, erróneamente como ahora veremos. En el expositivo tercero se reconoce que se emitió informe como si se tratara de una segregación de parte de la finca descrita para formar

otra independiente, aunque realmente en la escritura presentada no se hablaba de tal segregación pues, como se dice, la finca es adquirida en proindiviso sin división alguna". Y en el apartado conclusiones se afirma que el informe anterior "sólo tendría efecto en el caso de que efectivamente se llevara a cabo la división de la finca para formar otras independientes, no siendo este el caso, ya que en la escritura con el número 2.117 de protocolo de 28 de noviembre de 2022 presentada, la compra se hace en proindiviso sin realizarse segregación alguna".

Después de visto este segundo informe y leído lo anterior cabe preguntarse ¿qué necesita el Registrador que se le aclare de la frase "...en la escritura con número de protocolo 2.117 de fecha 28 de noviembre de 2022 presentada, la compra se hace en proindiviso sin realizarse segregación alguna"? Y si el Registrador considera ahora tan confusa la situación generada por el contenido de los dos informes, sabiendo indubitadamente que en la escritura lo que había era la venta de una cuota indivisa no se comprende por qué no pidió aclaración al recibir el primer informe pues en éste Agricultura afirmaba que lo que había en la escritura era una segregación. No podemos olvidar que un Registrador de la Propiedad conoce perfectamente la diferencia entre una cuota indivisa y una segregación y ello sin desdeñar las cuestiones relativas a la minutación de los actos inscribibles.

Alguien podría preguntar por qué no hemos intentado alguna de las formas de aclaración que señala el Registrador, respecto de lo cual no se puede olvidar que él mismo hace constar que la enumeración de los medios aclaratorios lo es "a modo ejemplificativo, no excluyente", es decir, el Registrador nos plantea una verdadera "trampa saducea", hagamos lo que hagamos, presentemos lo que presentemos, considerará que lo aportado es ambiguo, confuso..., en definitiva recabará más aclaraciones. Para demostrar que esta afirmación no se formula en vacío, pasamos a hacer un somero análisis de las opciones aclaratorias que nos ofrece el Registrador:

En cuando [sic] a la 1.^a opción, ésta parece responder al movimiento que se está generando en el mundo del Derecho que propugna la creación de nuevas normas o regulaciones y que entiende que, si las circunstancias le impelen a ello, el intérprete o el ejecutor de la ley debe ir va más allá de donde no quiso o no pudo llegar el Legislador, es decir, el Registrador de la Propiedad de Alhama de Murcia está introduciendo un nuevo trámite en el procedimiento hipotecario y en el administrativo, atribuyéndole a su resultado unos efectos totalmente exorbitantes, pues considera que "el nuevo informe exige un pronunciamiento expreso por parte del Ayuntamiento sobre si nos hallamos ante una parcelación ilegal, actuando el pronunciamiento expreso de no parcelación como condición para levantar el veto autonómico". Verdaderamente esto sobrepasa los límites de los principios de legalidad, seguridad jurídica y calificación registral, entre otros, lo que no puede recibir el amparo de la Dirección General.

En cuanto a la 2.^a, tras los varios circunloquios y obviedades que despliega el Registrador, no cabe llegar a ninguna conclusión, no añade ni exige nada, pues él mismo reconoce que la supuesta "opción no puede ser admitida". ¿Qué se puede decir respecto de una opción supuestamente aclaratoria que en realidad ni es opción ni aclara nada? Nos limitamos, pues, a mostrar nuestra perplejidad.

En cuanto a la 3.^a no entendemos cómo se nos puede pedir que nos personemos otra vez en Agricultura solicitando que aclare que donde se dijo que no había segregación sino compra de una cuota indivisa efectivamente se quería decir y se dijo que no había segregación sino compra de una cuota indivisa.

Y en cuanto a la 4.^a opción, la situación es tan grave como la 1.^a pues el Registrador atribuye a la Administración agraria, no sabemos al amparo de qué norma, la competencia para determinar la existencia de indicios suficientes de parcelación de finca, como paso previo a pronunciarse sobre la infracción de la UMC, exista o no pronunciamiento formal del Ayuntamiento sobre la existencia de parcelación y su ilegalidad, de tal manera que, según el Registrador, una vez que Agricultura ya se pronunció desfavorablemente, por entender que había infracción de la UMC, ya no cabe desdecirse de tal pronunciamiento. En definitiva, sustrae al Ayuntamiento la competencia

para determinar si hay o no parcelación y ello aunque éste llegara a pronunciarse en el sentido de que no la hay. Y además no admite que un órgano administrativo puede hacer una nueva valoración del caso examinado y rectificar aquello en lo que considere que ha cometido un error, pareciendo pues que tal órgano es infalible cuando emite el primer informe pero carece o pierde la infalibilidad cuando procede a emitir el segundo.

Esta 4.^a y última opción es claramente reveladora de que toda la actuación del Registrador (véase escrito de acompañamiento de la documentación a Agricultura, que se acompaña, véanse las dos notas de calificación) está impregnada de la equiparación de los conceptos de "división ideal y división formal", pero lo que no podemos olvidar a este respecto es que, por mucho que el Registrador haga tal equiparación, existiendo una declaración expresa de Agricultura de inexistencia de vulneración de la UMC, no caben más equiparaciones ni interpretaciones, pues la competencia para determinar la infracción, en su caso, de la UMC corresponde exclusivamente a Agricultura, sea cual fuere el criterio que utilice para ello este órgano administrativo (...)

Además no podemos dejar de señalar que esta idea de la equiparación de los conceptos de "división ideal y división formal" que impregna las dos calificaciones del Registrador de Alhama de Murcia, también se da en la calificación sustitutoria del Registrador de Águilas que llega a citar una Resolución de la Dirección General de 12 de mayo de 2022, sobre un caso del Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, y también en la Resolución de 14 de marzo de 2023, que se apoya entre otros argumentos en la Resolución de 5 de julio de 2022, en un asunto del Registro de la Propiedad de Córdoba número 5, siendo que obviamente en tales lugares la legislación aplicable es la andaluza y nuestra finca como ya hemos reiterado varias veces está situada en la Región de Murcia y es la legislación de esta Comunidad Autónoma la que debe ser aplicada, como reconoce la propia Dirección General en la Resolución de 14 de marzo del corriente año.

Además cabe preguntarse qué hubiera pasado si, después del informe de Agricultura desfavorable a la inscripción, hubiera llegado el del Ayuntamiento declarando que no existe parcelación ilegal. ¿Hubiera decidido el Registrador, él sólo, a la vista de las competencias que arbitrariamente va adjudicando, cuál debía prevalecer o hubiera procedido como ahora a pedir aclaraciones del tipo que ya hemos comentado, metiéndonos como ahora en un callejón sin salida de documentos aclaratorios?

Además hay que hacer referencia a una cuestión que ya se planteaba en el asunto del que trae causa la Resolución de 14 de marzo de 2023, antes resumida. No se comprende por qué en tal resolución esa Dirección General avala que, tratándose de venta de cuotas indivisas de fincas radicantes en la Región de Murcia, haya que proceder a aplicar el artículo 80 del Real Decreto 1.093/1997, pues éste sólo procede en caso de segregación o división. Si la legislación murciana no equipara la transmisión de cuota indivisa a la existencia de una posible parcelación ¿qué sentido tiene aplicar el citado artículo? Y en supuestos como éste en que Agricultura recibe una escritura en la que no hay ninguna segregación ni división pero el Registrador de la Propiedad afirma que parece tratarse de parcelas inferiores a la UMC, qué ha hecho dicho Organismo, que hasta ahora venía confiando en el criterio del Registrador, sino proceder a realizar una simple regla de tres y calcular la superficie que hipotéticamente podría corresponder a la cuota indivisa transmitida, dando lugar así a la situación en que aquí nos encontramos. Y ello sin desconocer por nuestra parte la competencia de Agricultura acerca de la posible existencia de excepciones a la salvaguarda de la UMC que establece el propio artículo 80.

Como hemos dicho, en este caso así como en el de la Resolución de 14 de marzo de 2023, Agricultura ha rectificado los primeros informes desfavorables en los términos que ya hemos visto y en el asunto que motivó dicha resolución el Registrador, en vista del segundo informe rectificatorio del primero, practicó la inscripción sin solicitar aclaración alguna. Cabe esperar que, a partir de ahora, en ese Organismo público se cuiden mucho de volver a caer en el error a que los ha conducido esa forma de aplicar el Registrador el citado artículo 80, y se centren en ver si efectivamente en la escritura se

realizan o no segregaciones o divisiones de fincas, a fin de evitar la reiteración de informes de rectificación como los que aquí hemos tenido ocasión de examinar.

A modo de resumen podemos decir que:

– En la escritura se vende una cuota indivisa de una finca rústica del término municipal de Librilla, sin atribución de uso exclusivo.

– En la legislación murciana no se equipara la transmisión de cuotas indivisas a la posible existencia de una parcelación ilegal.

– El Registrador remite la documentación al Ayuntamiento de Librilla, conforme al artículo 79 del Real Decreto 1.093/1997, pues éste es el organismo competente para pronunciarse sobre la materia, y dicho Ayuntamiento no contesta dentro de los cuatro meses que fija el artículo, el cual ordena que en tal caso se proceda a practicar la inscripción.

– Y el Registrador remite también la documentación a Agricultura, conforme al artículo 80 del real decreto citado, y ésta primero emite un informe desfavorable por infringirse la UMC, pero luego lo rectifica señalando que no hay infracción alguna, puesto que no hay segregación y para este supuesto el mentado artículo ordena al Registrador practicar la inscripción.

Por ello, cabe concluir:

Que en la escritura se vende una cuota indivisa de una finca sita en la Región de Murcia, sin atribución de uso exclusivo; que en la legislación murciana no se equipara la transmisión de cuotas indivisas a la posible existencia de una parcelación ilegal, a diferencia de la legislación andaluza que si lo hace, siendo por tanto la legislación de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia la que debe ser aplicada en este caso, tal y como reconoce la propia Dirección General en la Resolución de 14 de marzo del corriente año; que remitida la comunicación al Ayuntamiento, ha transcurrido el plazo que establece en el artículo 79 del Real Decreto 1.093/1997, sin que el Ayuntamiento haya contestado a tal comunicación; y que Agricultura, conforme al artículo 80 del real decreto citado, emite un informe desfavorable por infringirse la UMC, pero luego lo rectifica señalando que no hay infracción alguna, puesto que no hay segregación, por tanto, no queda otra alternativa que proceder a la inscripción (...)»

V

El registrador de la Propiedad formó expediente y lo elevó, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 78, 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; 105 y siguientes de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2005, 8 de septiembre de 2009, 2 de marzo, 24 de mayo, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2012, 2 de enero, 15 de abril y 2 de julio 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 y 14 de marzo y 31 de mayo de 2023.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura de compraventa del pleno dominio del 3,334 % de una finca rústica en el término municipal de Librilla (Murcia), de cuyo historial registral resulta que se han inscrito sucesivas transmisiones de participaciones indivisas de la misma.

El registrador aprecia indicios de parcelación urbanística y notifica al «Ayuntamiento de Librilla en cumplimiento del artículo 79 del Real Decreto 4 de julio de 1997, y a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en cumplimiento del artículo 80 del Real Decreto 4 de julio de 1997 [al ser inferior a la Unidad Mínima de Cultivo (...) la supuesta parcela que se crea]».

Transcurre el plazo de cuatro meses sin contestación del Ayuntamiento.

Por su parte, la Dirección General de Política Agraria Común de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de la Región de Murcia, tras indicar que se pretende la segregación de una porción de 793,50 metros cuadrados para formar finca independiente, informa desfavorablemente a la inscripción pretendida con la siguiente conclusión: «informa que la porción segregada no cumple con lo establecido en el Decreto 40/1997, de 6 de junio, sobre unidades mínimas de cultivo de la Región de Murcia y por tanto con lo establecido en el artículo 24.1 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias para la división o segregación de fincas rústicas, ni se justifica el cumplimiento de alguna de las excepciones contempladas en el artículo 25 de la citada ley».

Se dicta una primera calificación negativa denegando la inscripción solicitada a la vista del informe autonómico.

Se presenta por el interesado nuevo informe de la Dirección General de Política Agraria Común de la Región de Murcia que concluye: «Revisada la documentación aportada en su día por el Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia y la aportada por la parte interesada en su solicitud, esta Dirección General, en el ámbito de sus competencias, considera que el informe emitido por (...) con fecha 21 de febrero de 2023 (...) sólo tendría efecto en el caso de que efectivamente se llevara a cabo la división de la finca para formar otras independientes, no siendo el caso, ya que en la escritura con número de protocolo 2.117 de fecha 28 de noviembre de 2022 presentada, la compra se hace proindiviso sin realizarse segregación alguna. En cuanto a si hay parcelación urbanística dentro de la citada finca registral, será el órgano competente en materia urbanística del municipio de ubicación el que deberá pronunciarse al respecto, no siendo esta dirección General competente en la materia».

El registrador en una segunda nota de calificación suspende de nuevo la inscripción, solicitando aclaración de los informes emitidos, planteando, a modo ejemplificativo no excluyente, diversas opciones interpretativas.

2. En materia de parcelación urbanística, esta Dirección General ha conocido diferentes casos con soluciones no siempre homogéneas dado que se trata de un fenómeno casuístico, complejo y con una normativa necesitada de actualización, sosteniendo, no obstante, que el análisis de la diferente tipología de supuestos de parcelación, sea meramente potencial, sea consolidada y el tratamiento jurídico urbanístico que debe dispensarse a cada uno de ellos, no encaja en el reducido marco del recurso ante esta Dirección General y no constituye el cauce adecuado para su planteamiento, de modo que la calificación registral debe quedar circunscrita a la valoración de la concurrencia de supuestos objetivos de parcelación, debidamente justificados, y a la eventual exigencia de intervención municipal en forma de licencia o declaración de innecesariedad o por la vía del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, según los casos, siempre de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación –cfr. Resolución de 5 de julio de 2022–.

De los casos analizados por esta Dirección General –cfr. la Resolución de 27 de septiembre de 2019– puede concluirse que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden

presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos; pero, en otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto.

En el caso de la mera transmisión de una finca a dos compradores por mitad y proindiviso (mediante una compraventa simultánea y no sucesiva), o de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes (relativas a la descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes, o cualesquiera otras que resulten pertinentes para tal valoración), y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable (vid. Resoluciones de 13 de marzo y 24 de abril de 2019).

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 sobre la concurrencia efectiva o no de esa «posible» parcelación urbanística y adoptar las medidas preventivas oportunas, entre ellas la prohibición de disponer –cfr. apartado quinto– con las debidas garantías procedimentales para el interesado.

Sin embargo, como ya se ha expuesto anteriormente, este Centro Directivo ha sostenido que pueden existir actos o negocios que presenten elementos indiciarios de parcelación que no se traten por la vía procedimental del artículo 79 citado, sino que dichos actos 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.

3. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura de compraventa de participación indivisa de una finca rústica, respecto a la que el registrador aprecia indicios motivados de parcelación urbanística, practicando las comunicaciones de los artículos 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997.

La finca radica en Librilla (Murcia).

Tras esas comunicaciones el Ayuntamiento no emite contestación alguna y el órgano autonómico, tras un primer informe desfavorable, emite un nuevo informe en el que concluye que el primer informe negativo sólo tendría efecto en el caso de que efectivamente se llevara a cabo la división de la finca para formar otras independientes, no siendo el caso, ya que en la escritura con número de protocolo 2.117 de fecha 28 de noviembre de 2022 presentada, la compra se hace proindiviso sin realizarse segregación alguna, según afirma.

Teniendo en cuenta el último pronunciamiento del organismo agrario competente, así como lo dispuesto en el apartado cuarto del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que establece que el registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas, si transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente de disciplina urbanística, no cabe sino revocar el defecto planteado por el registrador.

En efecto, aunque puedan considerarse motivados los indicios de posible parcelación urbanística al margen del planeamiento, la apreciación efectiva de ésta compete al órgano competente en materia de disciplina urbanística y a través del cauce procedimental oportuno, con las debidas garantías del procedimiento administrativo.

Ese cauce no es el del recurso, que queda limitado a la revisión de la calificación registral en cuanto a la justificación de los indicios de posible parcelación y a la actuación conforme a los preceptos citados, artículos 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no tratándose de una legislación urbanística que imponga la exigencia de licencia a la transmisión de una participación indivisa de finca –cfr. artículos 105 y siguientes de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia–.

Esta conclusión, a efectos estrictamente de procedimiento registral, no prejuzga la calificación urbanística que pueda hacer la Administración competente a tenor de las pruebas que pueda recabar, así como de las eventuales sanciones y medidas de restablecimiento de legalidad que pudiera imponer en un expediente de disciplina urbanística, si lo considera procedente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la 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, 12 de diciembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.