

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9658** *Resolución de 5 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alicante nº 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de participación indivisa de un inmueble.*

En el recurso interpuesto por don F. J. J. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de participación indivisa de un inmueble.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Alejandro Román Ayllón, con el número 131 de protocolo, de fecha 28 de enero de 2016, doña M. S. G. D. vende a don F. J. J. G. una participación del 90,52% de una finca rústica, registral número 50.237 del Registro de la Propiedad de Alicante número 3.

##### II

Presentada copia autorizada de la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, fue objeto de nota de calificación con fecha de 8 de abril del año 2016: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña J. G. F. J., el día 15/03/2016, bajo el asiento número 193, del tomo 147 del Libro Diario y número de entrada 2266, que corresponde al documento autorizado por el notario de San Vicente del Raspeig Francisco José Alejandro Román Ayllón, con el número 131/2016 de su protocolo, de fecha 28/01/2016, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Consultada la Sede Catastral y vista la foto aérea de la finca que comprende el documento, a naves de dicha sede, se observan tres construcciones delimitadas, apreciándose la existencia de una parcelación. Por tanto, se deberá acompañar un certificado de innecesariedad o licencia de parcelación, en cualquier caso con las coordenadas georreferenciadas. La cuota indivisa que se vende de 90,52% de esta finca, es el resto después de haber vendido una cuota de 4,74% en virtud de escritura otorgada en San Vicente del Raspeig el ocho de agosto de dos mil siete, protocolo 1768/2007, ante su notario, don Jesús Jiménez Pascual. Dicha escritura fue presentada en este Registro el día 9 de diciembre de 2015, bajo el asiento 1204, del Libro diario 145, numero de entrada 9010, que fue calificada desfavorablemente el 30 de diciembre de 2015. Fundamentos de Derecho artículo 78 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario, -Resoluciones de la D.G.R.N. de 13 de junio de 2001 y 16 de junio de 2003.-Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. 16 y 17.06.1976).-Artículos 228 y 230 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.-Artículo 202 de la Ley Hipotecaria.-Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.-Apartado Séptimo de la Resolución de 29 de Octubre de 2015. Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro.-Resolución de 13 de

junio de 2001 de la D.G.R.N, establece: "...Siendo el objeto del negocio inscribible solo una porción de una finca registral determinada, es evidente que para su inscripción se precisa aportar la licencia de división o la certificación de su no necesidad, pues tal porción de finca sólo puede ser objetivada jurídicamente previa división de aquella originaria finca registral, y ello aun cuando a la porción ahora transmitida siga correspondiendo el mismo número de aquella registral, por convenir las partes en que la misma sea reputada como el resto de la originaria finca, y en tal sentido continúe el folio abierto a ésta. Artículos 228 y 230 de la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana: Artículo 228: "Licencias de parcelación o división de terrenos. 1. Toda parcelación, segregación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando: a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación, expropiación, programas de actuación, declaraciones de interés comunitario, obras o servicios públicos o cesión, ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa, a la administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto. b) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística. 2. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, resolución administrativa en la que se acredite el otorgamiento de la licencia o su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste." Artículo 230. "Parcelaciones de fincas rústicas. 1. En el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programa aprobado es igualmente exigible la licencia que autorice todo acto de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, salvo los supuestos de innecesariedad de licencia de parcelación, previa declaración del ayuntamiento, conforme al artículo 22S de esta ley. 2. 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. Ni tampoco del Plan Especial regulado en el artículo 211 de esta ley. 3. Tampoco podrán autorizarse en el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programación las parcelaciones urbanísticas. Está prohibida, por considerarse parcelación urbanística: a) Toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad la edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme a la presente ley. b) Los actos ejecutados con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente y que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios lindares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de esta ley. 4. No podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes: a) Que existan ya de hecho en los terrenos, o esté proyectada su instalación, infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano. b) Que dé lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por esta ley para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede

acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación. 5. Si se pretendiera una parcelación en alguno de los supuestos previstos en los apartados 2, 3 y 4 anteriores, el notario, antes de elevar la parcelación a escritura pública, o el registrador de la propiedad, antes de practicar la inscripción registral, podrán solicitar informe del ayuntamiento correspondiente. Transcurridos tres meses sin contestación de éste, podrá elevarse la parcelación a escritura pública y realizarse la inscripción por el registrador de la propiedad. 6. Será ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente ley y en el planeamiento territorial o urbanístico aplicable. En ningún caso, los lotes resultantes de la misma se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos. 7. Las licencias municipales y los instrumentos públicos que las testimonien, así como las inscripciones que se practiquen, harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar, para evitar que, por fraccionamiento sucesivo, se eluda el cumplimiento de esta ley. 8. Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias están obligadas a detectar e impedir que se produzca el establecimiento de la base física o jurídica que, en su caso, pudiera desnaturalizar o provocar la transformación del destino legal y natural propio del medio rural.” Artículo 202 de la Ley Hipotecaria.–“Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los titulas referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. – La porción del suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.” Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015.–“...Sobre el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. I. Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique”.–Apartado Séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015.–“Séptimo.–Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad. 1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos siguientes: a) La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos. b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda. c) Deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral. El cumplimiento de dichos requisitos podrá acreditarse aportando una representación gráfica suscrita por técnico

competente, o aprobada por la autoridad correspondiente u obtenida mediante digitalización sobre la cartografía catastral, todo ello de acuerdo con los requisitos y características contenidos respectivamente en los números 2, 3 y 4 de este apartado. 2. Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la definición geométrica de las parcelas derivada del trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices. El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos: a) Metodología de elaboración. La representación gráfica se podrá obtener mediante la realización de un levantamiento topográfico sobre el terreno, en el que se detallen, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo. b) Sistema de georreferenciación. La descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regida el sistema geodésico de referencia oficial en España. c) Topología. La representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan. d) Representación sobre la cartografía catastral. Los planos topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la comprobación de la correspondencia entre las parcelas objeto de las actuaciones y la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario. La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas. La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia en sus vértices de +/- 1 cm. Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados. e) Precisión métrica. La representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada: - Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85% de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS). Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/- 0,20 m o de +/- 0,40 m, según se represente sobre cartógrafo catastral urbana o rústica respectivamente. 3. Cuando la

representación gráfica haya sido aprobada por la Administración competente en los expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo, no será necesario que la representación gráfica alternativa esté suscrita por un técnico, pero en todo caso deberá cumplir los requisitos señalados en las letras b), c) y d) del número anterior. 4. Cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada. 5. Cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe." Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado Contra esta calificación (...) Alicante, ocho de abril del año dos mil dieciséis El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo: Fernando Trigo Portela.»

Presentado el documento, en unión de instancia suscrita en Alicante el día 31 de mayo de 2016 por don J. M. R. O., el registrador reitera la nota de calificación de fecha 8 de abril de 2016, mediante nueva nota con fecha de 7 de junio de 2016, en la que, además, se observan nuevos hechos y fundamentos de Derecho: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña J. G., F. J., el día 15/03/2016, bajo el asiento número 193, del tomo 147 del Libro Diario y número de entrada 2266, que corresponde al documento autorizado por el notario de San Vicente del Raspeig Francisco José Alejandro Román Ayllón, con el número 131/2016 de su protocolo, de fecha 28/01/2016, en unión de instancia suscrita en Alicante el 31 de mayo de 2016, por don J. M. R. O., ha resuelto reiterar la nota puesta por esta oficina de fecha 8 de abril de 2016, que se reproduce complementa como punto 2 –y además se observan nuevos hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1. Don J. M. R. O., como parte interviniente en el documento que se califica como arrendatario de la finca, no aporta el contrato de arrendamiento de fecha 1 de octubre de 2013, modificado por otro de fecha 27 de octubre de 2011, debidamente liquidado del impuesto correspondiente. Sus manifestaciones tampoco desvirtúan la realidad resultante tal y como consta en el punto número 2. En todo caso, si el arrendatario hace una declaración de no uso, se contradice, pues implícitamente está reconociendo un uso exclusivo de la parcela, el derivado de su propio contrato. Dicho contrato de arrendamiento, no está inscrito. Por otro lado, a los efectos oportunos, se hace constar, que el día 10 de mayo de 2016, se presentó con el número de asiento 1257, del Libro Diario 147, mandamiento del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de San Vicente del Raspeig, en el que se tramita proceso de Incapacidad con el número 1335/2015, a instancia del Ministerio Fiscal, contra la vendedora, en el que se ha acordado la anotación preventiva de demanda, respecto de la finca que comprende el precedente documento y otras fincas de esta demarcación registral, como medida de proyección de su patrimonio, en tanto alerta a terceros de la existencia de un procedimiento de incapacidad. Dicho procedimiento se interpuso con anterioridad al título que se califica. Se inició por parte del Ministerio Fiscal mediante escrito de fecha 2 de diciembre de 2015, con entrada en el Registro General del Decanato de San Vicente del Raspeig el 14 de diciembre de 2015. El Ministerio Fiscal, al amparo de lo dispuesto en los artículos 124-1.º de la Constitución Española. 435-1.º de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 749 de la Ley

de Enjuiciamiento Civil, la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, hecha en Nueva York el 13 de diciembre de 2006, con entrada en vigor en España, el día 3 de mayo de 2008 (BOE de 21 de abril de 2008), y artículos 1 y 3-6.º y 7.º del Estatuto Orgánico del Ministerio Fiscal, interpuso demanda de juicio especial sobre “Determinación de la capacidad jurídica, medios de apoyo y salvaguardas, adecuados y efectivos para su ejercicio, de la vendedora, ya que se encuentra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 200 del Código Civil. A la vista de los hechos y fundamentos de derecho del citado mandamiento, existen dudas fundadas sobre la capacidad de la titular registral, para vender o arrendar bienes, y por lo tanto de la validez de estos contratos. No obstante, se reseña que el notario autorizante, don Francisco José Román Ayllón, dijo que tenía a su juicio, la capacidad legal necesaria. 2. En el apartado segundo de la estipulación primera del precedente documento, se hace constar: “A requerimiento de las partes y a todos los efectos de la inscripción registral los comparecientes hacen constar: Que la adquisición de la participación indivisa no supone el derecho a uso individualizado de una parcela determinada de la finca y no altera la naturaleza rústica de la finca general, y que la transmisión aquí efectuada no tiene por finalidad la edificación crear infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Generalidad Valenciana”. Consultada la Sede Catastral, se ven tres edificaciones. Vista la foto aérea de la finca que comprende el documento, se observan tres construcciones delimitadas, apreciándose la existencia de una parcelación, toda vez que hay perímetros vallados. Por tanto, se deberá acompañar un certificado de innecesariedad o licencia de parcelación, en cualquier caso, con las coordenadas georreferenciadas. Se adjunta: la consulta descriptiva y gráfica de Datos Catastrales de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica, y foto aérea de la finca. La cuota indivisa que se vende de 90,52% de esta finca, es el resto después de haber vendido una cuota de 4,74% en virtud de escritura otorgada en San Vicente del Raspeig el ocho de agosto de dos mil siete, protocolo 1768/2007, ante su notario don Jesús Jiménez Pascual. Dicha escritura fue presentada en este Registro el día 9 de diciembre de 2015, bajo el asiento 1204, del Libro diario 145, y número de entrada 9010, que fue calificada desfavorablemente el 30 de diciembre de 2015. Fundamentos de Derecho: 1. Artículos 2, 3 y 18 LH: Artículo 2 de la LH: “En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: 1.º Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. 2.º Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. 3.º Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. 4.º Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. 5.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos. 6.º Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.” Artículo 3 de la L.H.: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad Judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos”.—Artículo 18 de la L. H.: “Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro” 2.—Artículo 78 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario, —Resoluciones de la D.G.R.N. de 13 de junio de 2001 y 16 de junio de 2003.—Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por

el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. 16 y 17.06.1976).–Artículos 228 y 230 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.–Artículo 202 de la Ley Hipotecaria.–Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.–Apartado Séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015. Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro.–Resolución de 13 de junio de 2001 de la D.G.R.N, establece: “...Siendo el objeto del negocio inscribible solo una porción de una finca registral determinada, es evidente que para su inscripción se precisa aportar la licencia de división o la certificación de su no necesidad, pues tal porción de finca sólo puede ser objetivada jurídicamente previa división de aquella originaria finca registral, y ello aun cuando a la porción ahora transmitida siga correspondiendo el mismo número de aquella registral, por convenir las partes en que la misma sea reputada como el resto de la originaria finca, y en tal sentido continúe el folio abierto a ésta”. Resolución de 28 de enero de 2014 de la D.G.R.N., establece: “3. La Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable establece en el punto primero de su disposición adicional segunda –Parcelaciones de fincas o terrenos– lo siguiente: “En el suelo no urbanizable o urbanizable sin programa aprobado no podrán realizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, sin la obtención previa de licencia municipal de parcelación, salvo que el Ayuntamiento declare su innecesidad, o que en virtud de su legislación sectorial específica quede exenta”. El párrafo segundo del punto tercero de la misma disposición señala: “Son también supuestos de parcelación urbanística todos aquellos que con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente en los que, sin división o segregación de la finca, se subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de esta ley”. El punto cuarto de la citada disposición establece: “En el suelo no urbanizable, no podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística, cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes: a) Que existan ya de hecho en los terrenos o proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano”. Por último la disposición adicional tercera “Obligaciones de los notarios y registradores de la Propiedad” dispone: “Los notarios, al autorizar escrituras de segregación o división de fincas en el suelo no urbanizable, exigirán que se acredite la correspondiente licencia municipal de parcelación o la declaración de su innecesidad, que incorporarán a la escritura. Los registradores de la Propiedad no podrán inscribir dichas escrituras si no resulta acreditada la licencia municipal o la declaración de su innecesidad. Los notarios y registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

4. Determinados así, por la propia legislación autonómica qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, es la normativa hipotecaria, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que complementa al Reglamento Hipotecario, la que resulta de aplicación para determinar la forma y efectos de la acreditación de esas licencias a los efectos del procedimiento registral. Así su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe ‘Divisiones y segregaciones’, se refiere en su párrafo primero, no sólo 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 y para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la

legislación o la ordenación urbanística aplicable. Y en este sentido amplio deben interpretarse aquellos términos de división o segregación que emplea el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, cuando ordena al registrador que para la inscripción de la división o segregación de terrenos ha de exigir que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad...". "...la simple comprobación de la referencia catastral incorporada al documento, en la que consta que la participación de que es titular la vendedora tiene un uso individualizado como almacén-estacionamiento y forma parte de una finca en la que existe una construcción, constituye un elemento de juicio que permite concluir que probablemente exista una parcelación ilegal, presunción ésta que solo puede desvirtuarse por la obtención de la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad". Artículos 228 y 230 de la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana: Artículo 228: "Licencias de parcelación o división de terrenos. 1. Toda parcelación, segregación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando: a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación, expropiación, programas de actuación, declaraciones de interés comunitario, obras o servicios públicos o cesión, ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa, a la administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto. b) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística. 2. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, resolución administrativa en la que se acredite el otorgamiento de la licencia o su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste." Artículo 230. "Parcelaciones de fincas rústicas. 1. En el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programa aprobado es igualmente exigible la licencia que autorice todo acto de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, salvo los supuestos de innecesariedad de licencia de parcelación, previa declaración del ayuntamiento, conforme al artículo 22S de esta ley. 2. 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. Ni tampoco del Plan Especial regulado en el artículo 211 de esta ley. 3. Tampoco podrán autorizarse en el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programación las parcelaciones urbanísticas. Está prohibida, por considerarse parcelación urbanística: a) Toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad la edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme a la presente ley. b) Los actos ejecutados con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente y que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios lindares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de esta ley. 4. No podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes: a) Que existan ya de hecho en los terrenos, o esté proyectada su instalación, infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano. b) Que dé lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por esta ley para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber



simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación. 5. Si se pretendiera una parcelación en alguno de los supuestos previstos en los apartados 2, 3 y 4 anteriores, el notario, antes de elevar la parcelación a escritura pública, o el registrador de la propiedad, antes de practicar la inscripción registral, podrán solicitar informe del ayuntamiento correspondiente. Transcurridos tres meses sin contestación de éste, podrá elevarse la parcelación a escritura pública y realizarse la inscripción por el registrador de la propiedad. 6. Será ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente ley y en el planeamiento territorial o urbanístico aplicable. En ningún caso, los lotes resultantes de la misma se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos. 7. Las licencias municipales y los instrumentos públicos que las testimonien, así como las inscripciones que se practiquen, harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar, para evitar que, por fraccionamiento sucesivo, se eluda el cumplimiento de esta ley. 8. Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias están obligadas a detectar e impedir que se produzca el establecimiento de la base física o jurídica que, en su caso, pudiera desnaturalizar o provocar la transformación del destino legal y natural propio del medio rural.” Artículo 202 de la Ley Hipotecaria.—“Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. La porción del suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.” Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015.—“...Sobre el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. I. Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique”.—Apartado Séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015.—“Séptimo.—Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad. 1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos siguientes: a) La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos. b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda. c) Deberá estar representada sobre la cartografía

catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral. El cumplimiento de dichos requisitos podrá acreditarse aportando una representación gráfica suscrita por técnico competente, o aprobada por la autoridad correspondiente u obtenida mediante digitalización sobre la cartografía catastral, todo ello de acuerdo con los requisitos y características contenidos respectivamente en los números 2, 3 y 4 de este apartado. 2. Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la definición geométrica de las parcelas derivada del trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices. El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos: a) Metodología de elaboración. La representación gráfica se podrá obtener mediante la realización de un levantamiento topográfico sobre el terreno, en el que se detallen, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo. b) Sistema de georreferenciación. La descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regida el sistema geodésico de referencia oficial en España. c) Topología. La representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan. d) Representación sobre la cartografía catastral. Los planos topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la comprobación de la correspondencia entre las parcelas objeto de las actuaciones y la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario. La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas. La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia en sus vértices de +/- 1 cm. Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados. e) Precisión métrica. La representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada: Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior

a 25 cm y que el 85% de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS). Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/- 0,20 m o de +/- 0,40 m, según se represente sobre cartógrafo catastral urbana o rústica respectivamente. 3. Cuando la representación gráfica haya sido aprobada por la Administración competente en los expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo, no será necesario que la representación gráfica alternativa esté suscrita por un técnico, pero en todo caso deberá cumplir los requisitos señalados en las letras b), c) y d) del número anterior. 4. Cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada. 5. Cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe.» Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado Contra esta calificación (...) Alicante, siete de junio del año dos mil dieciséis. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible). Fdo: Fernando Trigo Portela.»

## III

Con fecha de 6 de julio de 2016, don F. J. J. G interpuso recurso contra la nota de calificación de fecha de 7 de junio de 2016 del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, sobre la base de los siguientes fundamentos de Derecho: «Primera.–(...) Tercera.–En primer lugar, el registrador de la propiedad, D. Fernando Trigo, arguye inexplicablemente como motivo de oposición a la inscripción la falta de aportación por el Sr. D. J. M. R. O., arrendatario de la participación indivisa objeto de compraventa, de su respectivo contrato de arrendamiento, el cual, añade, no figura inscrito en el Registro. Esta parte no encuentra óbice alguno en la falta de aportación ante el notario, ni aun en su falta de inscripción en el Registro, del contrato de arrendamiento referido. Por un lado, constando ante Notario las declaraciones de las partes implicadas sobre la existencia de dicho contrato, se da fe sobradamente a efectos de informar al comprador de la vigencia del mismo, así como de aceptar la renuncia del arrendatario a los derechos de tanteo y retracto inherentes a la naturaleza de su propio contrato, por lo que no es precisa la aportación de documento escrito que cerciore la declaración de las partes, sobre todo si se tiene en cuenta que los efectos perjudiciales, tanto para el que suscribe, como comprador, como para el Sr. R., como arrendatario, devendrían únicamente por la omisión de la existencia de dicho contrato, pero en ningún caso por la manifestación de su vigencia. En consecuencia, carece de lógica oponer como motivo para la inscripción de un contrato, la falta de aportación de otro contrato independiente y completamente distinto al que se pretende inscribir, en la medida que uno no constituye título registral para el otro, sino que su ámbito de concurrencia no altera en modo alguno la pretensión de esta parte para proceder a la inscripción de la compraventa. Por otro lado, y como bien es sabido, la inscripción en el Registro de la Propiedad es meramente facultativa. La presencia del Sr. R. en la firma del contrato de compraventa, así como su posterior declaración sobre el no uso individualizado de la finca, únicamente consta a efectos de que el arrendatario sea conecedor del cambio de titularidad de la finca, en tanto supone una novación subjetiva de

su acuerdo. Sin embargo, el Sr. Registrador pretende hacer valer esta realidad con el fin de construir una presunción que en modo alguno se encuentra amparada legalmente, ya que la mera existencia de un arrendamiento no puede en ningún caso ser sinónimo de uso individualizado de la parcela en copropiedad; si así fuera, la propia ley haría referencia a una presunción legal de parcelación en los casos de arrendamiento, cuestión que no cita el texto legal de referencia. Afirmar lo contrario, además de una interpretación totalmente arbitraria e improcedente de la Ley que, en todo caso, correspondería a los Tribunales de Justicia, implicaría caer en el absurdo de que, para asegurar un sujeto la inscripción en el Registro de la Propiedad de un derecho de propiedad indivisa sobre terreno rústico, no debería, o al menos no sería aconsejable, la suscripción de contrato de arrendamiento alguno, a pesar de ser una posibilidad que la Ley ampara por ser la propiedad un derecho disponible, transmisible, modificable y susceptible de sujeción a obligaciones, como el arrendamiento. Pero es más, de la lectura de los arts. 172 y 174 del Decreto de 2 de junio de 1944, por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, se puede apreciar cómo el legislador no estima necesaria la aportación de los documentos de los que hayan de tomarse las circunstancias necesarias para su inscripción como requisito "sine qua non" para otorgar escritura pública, sino que basta la manifestación verbal de las partes de aquellas circunstancias, por la que el notario puede dar fe del negocio jurídico pretendido por las partes. En este contexto, menos debe considerarse indispensable la presentación del contrato de arrendamiento que justifique la presencia del arrendatario en la firma de la escritura de compraventa, en la que, recordemos, figura presente como mero titular de un contrato relacionado con la finca que se pretende transmitir, pero que en última instancia no es parte interesada directa ni contratante en el acuerdo a inscribir. Esta realidad, unida a la voluntariedad de la inscripción en el Registro, se opone frontalmente a la calificación desfavorable del registrador, ya que la función última de este último es inscribir conforme al documento público autorizado por el fedatario competente, no pudiendo suplir su función como si de un superior jerárquico se tratara, por cuanto si el Notario ha considerado que se cumplen todos los requisitos para dar fe del negocio que las partes pretenden inscribir, la competencia del Registrador no puede alterar esta valoración, conforme a las funciones que les son atribuidas para la calificación en el art. 18 de la Ley Hipotecaria. Cuarta.—En segundo lugar, el Sr. Registrador hace mención a la falta de capacidad de la vendedora, doña. M. S., en tanto existe abierto un procedimiento de incapacitación en los Juzgados de Primera Instancia. Ante todo, es conveniente destacar que, si bien como señala el Sr. registrador la demanda de incapacitación tuvo entrada en el decanato del Juzgado de Primera Instancia con anterioridad a la suscripción del contrato de compraventa, el mandamiento por el que al Sr. registrador le consta la existencia del mismo, data de varios meses tras la presentación del contrato de compraventa para su registro. Nuevamente, esta parte se muestra disconforme con la argumentación esgrimida por el Sr. Registrador en la medida que en el momento de firmar el contrato de compraventa la Sra. M. S. se encontraba en pleno uso de sus facultades mentales, como quedó constatado por el Sr. Notario D. Francisco José Román, quien es el fedatario público y el único encargado de comprobar la capacidad de las partes contratantes. El Registrador de la Propiedad, quien no conoce personalmente a las partes ni ha estado presente en la firma del contrato, no ostenta competencias legales para valorar la capacidad de los sujetos contratantes, sino que esta función corresponde al notario, quien precisamente por haber podido valorar la voluntad real de las partes y el nivel de comprensión de las mismas respecto del acto realizado, es el único que puede dar fe y emitir un juicio de valor sobre sus capacidades. Justamente de este modo, el Sr. Francisco José Román, en su función de fedatario público, comprobó personalmente la capacidad de la partes contratantes, considerando que la vendedora se encontraba en plenas facultades mentales para transmitir la propiedad de su finca, haciéndolo constar en la escritura; por ello, no considero que sea competencia del Sr. Registrador de la Propiedad hacer una segunda valoración de la capacidad de las partes, cuestionando el criterio profesional del Sr. Notario y contraviniendo así la función de este, como dispone el art. 145 del Decreto de 2 junio de 1944, por el que se aprueba

con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado: “La autorización o intervención del instrumento público implica el deber del notario de dar fe de la identidad de los otorgantes, de que a su juicio tienen capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes e intervinientes (...).Esto no obstante, el notario, en su función de control de la legalidad, no sólo deberá excusar su ministerio, sino negar la autorización o intervención notarial cuando a su juicio: (...) todos o alguno de los otorgantes carezcan de la capacidad legal necesaria para el otorgamiento que pretendan”. La función del Registrador se limita a calificar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad legal de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro, de acuerdo con el art. 18 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, la calificación respecto de la capacidad no puede implicar, en modo alguno y como ya ha sido expuesto, una nueva valoración de la misma, sino que se refiere a la calificación de la capacidad que refleje la escritura y que debe tener por cierto en tanto ha sido apreciada por el fedatario público, pudiendo estos ser negados o desvirtuados únicamente por los Jueces y Tribunales, así como por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias, conforme el art. 143 del Decreto de 2 junio de 1944, por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado. En cualquier caso, la determinación de la incapacidad de una persona es una cuestión de suma trascendencia que únicamente corresponde dirimir a un Juez, pudiendo presentar la naturaleza de dicha resolución tanto el objeto de limitar las facultades dispositivas de una persona por carecer ésta total y absolutamente de las más elementales capacidades de saber y entender, como por causa de prodigalidad si el Juez estima que el sujeto está dilapidando su patrimonio de forma irresponsable, por lo que, en todo caso sería preciso atender a la sentencia de incapacitación para conocer realmente el alcance y los límites de la misma respecto de un sujeto concreto. Siendo así las cosas, la compraventa suscrita con la Sra. M. S. es plenamente válida a juicio de esta parte, en tanto en cuanto el propio notario, fedatario público de la capacidad de las partes contratantes, constató en la propia escritura que la vendedora se encontraba en pleno uso de sus facultades mentales y que era perfecta conocedora de la trascendencia del negocio jurídico que se estaba desarrollando, siendo su deseo perfeccionar dicha transmisión. Cuestionar en un momento posterior por el registrador de la propiedad, excediendo claramente sus facultades legalmente atribuidas, para calificar negativamente la inscripción por carecer la vendedora de capacidad, contraviene los más elementales principios de Derecho y seguridad jurídica, ya que equivaldría a tener que considerar nulos todos los pactos y acuerdos suscritos por personas no incapacitadas si posteriormente se acreditase su incapacitación. Es decir, estaríamos otorgando un efecto retroactivo perjudicial para un tercero ajeno a la controversia, aplicando un estado jurídico que nace únicamente tras una sentencia firme a un momento mucho anterior al de la misma, conllevando la ineficacia de un negocio que era válido por cuanto la capacidad de sus otorgantes era indubitada en ese momento. Quinta.—Finalmente, el Sr. Registrador argumenta que lo que se esconde realmente tras la inscripción del contrato de compraventa es una parcelación ilegal del terreno, para el que no consta licencia de división o certificación de su innecesariedad. Refiere el Sr. Registrador, al aludir a previas resoluciones de la DGRN sobre materias similares, y citando una de tantas a modo de ejemplo, que «siendo el objeto del negocio inscribible solo una porción de una finca registral determinada, es evidente que para su inscripción se precisa aportar la licencia de división o la certificación de su no necesariedad». Sin embargo, olvida que el objeto del presente negocio jurídico no es en absoluto la transmisión de una porción de tierra, sino la transmisión de la participación indivisa de una finca, lo que supone un derecho abstracto que no se concreta en una superficie determinada que derive en un uso privativo de cierta área de la finca, como expresamente y por petición exclusiva de las partes hizo constar el Notario en la escritura y como asimismo ha confirmado el arrendatario mediante declaración. No se está produciendo, en consecuencia, una división

para uso individualizado, sino una transmisión de un porcentaje ya inscrito en el Registro y que únicamente iba a generar un cambio de titularidad. De este modo, el Sr. Trigo hace una valoración que excede las competencias que le son atribuidas legalmente. De conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, como ya ha sido expuesto: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. A la vista de este precepto, la función calificadora del Registrador se limita a valorar las formas extrínsecas del documento que se pretende inscribir, es decir, si el citado documento presenta la forma requerida para la inscripción, y la validez del acto, de manera que este no sea contrario a la Ley, a la moral ni a las buenas costumbres, pero en ningún caso debe juzgar el contenido de un negocio jurídico formalmente correcto y cuya validez solamente es cuestionada por las presunciones infundadas del Sr. Registrador, ya que la consideración de la existencia de una parcelación por la mera existencia de una copropiedad, sin aportar prueba alguna que sostenga esta afirmación, más que la sutil referencia al Catastro, sin mayor concreción ni aportación documental, cuando el mismo Notario hizo constar su imposibilidad de acceder a las descripción catastral de la finca, por lo que no queda claro que la finca a la que hace referencia el Sr. Registrador sea la misma sobre la que se pretende la inscripción, y cuando, además, las partes expresamente han manifestado, y así lo ha hecho constar el Notario: “Que la adquisición de la participación indivisa no supone el derecho a uso individualizado de una parcela determinada de la finca y no altera la naturaleza rústica de la finca general, y que la transmisión aquí efectuada no tiene por finalidad la edificación o crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Generalidad Valenciana”. Esta situación causa una manifiesta indefensión para el que suscribe, por cuanto a la calificación denegatoria no se acompaña o fotocopia la foto aérea de la sede catastral a la que se refiere, para comprobar que corresponde realmente a la finca; además, no se especifica qué construcciones son las que allí figuran ni se hace mención expresa a sus medidas, ubicación, características ni demás datos, lo que constituye información fundamental para alcanzar a entender la naturaleza de las construcciones que el Sr. Registrador manifiesta existentes en la finca objeto de inscripción, ya que, dada la naturaleza y finalidad fiscales del Catastro, en sus descripciones se incluyen diversas formas de construcción, tales como balsas, piscinas, almacenes y/o trasteros, casas de aperos, y un sinnúmero de edificaciones cuya presencia en un terreno de naturaleza rústica es más que justificable, pero que en modo alguno implica la existencia de edificaciones destinadas a la urbanización de la misma, y que precisarían de la correspondiente licencia o certificación de innecesariedad, a las que acertadamente hace referencia el Sr. Registrador. Por ello, se estima por esta parte que la conclusión alcanzada por el Sr. Registrador sobre la existencia de una parcelación, sin que ello esté justificado ni acreditado por documento oficial alguno, excede de sus facultades de calificación que le son atribuidas legalmente, debiéndose revocar la misma por infundada. En el sentido de todo lo expuesto, se aportan tres Resoluciones de recursos presentados en Andalucía a la Dirección General de los Registros y del Notariado, que resuelven sobre la misma cuestión aquí suscitada, como consecuencia de la calificación denegatoria del registrador de la propiedad correspondiente únicamente por la existencia de una propiedad indivisa considerada susceptible de parcelación ilegal. Si bien la normativa de aplicación es diferente, en tanto la materia de urbanismo se encuentra cedida a las Comunidades Autónomas, las conclusiones son de plena aplicación en este caso: Resolución de la DGRN de 2 de marzo de 2012, y en el mismo sentido Resolución DGRN de 2 de enero y 15 abril 2013: “(...)”. En efecto, según resulta de los Hechos antes expuestos, el negocio jurídico sobre el que recae la calificación recurrida no genera una división ideal del dominio que deba entenderse reveladora de un posible acto de parcelación sujeto a licencia previa.

Por el contrario, y según pone de manifiesto el notario autorizante del título, dicho negocio jurídico supone la mera transmisión de la titularidad de una participación indivisa ya creada con anterioridad.»

#### IV

El registrador emitió informe el día 13 de julio de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Con fecha de 12 de septiembre de 2016, tuvo entrada en esta Dirección General escrito de fecha 2 de septiembre de 2016 remitido por el registrador de la Propiedad de Alicante número 3, en el que comunica la presentación en dicha oficina, de mandamiento dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de San Vicente del Raspeig, en procedimiento de pieza de medidas cautelares, contra don F. J. J. G., por la que ordena la prohibición de disponer de, entre otras, la finca registral afectada por este recurso.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 78 y 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 11 y 22 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio de 1990, 24 de septiembre de 1997 y 26 de junio de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2003, 10 de octubre de 2005, 14 de julio de 2009 –en respuesta a la consulta formulada por el Colegio Notarial de Andalucía–, 12 de julio de 2010, 24 de agosto de 2011, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012, 2 de enero, 4 de marzo, 28 de octubre y 14 de noviembre de 2013, 10 de septiembre de 2015 y 11 y 12 de julio de 2016.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura pública de compraventa de participación indivisa de una finca registral.

La cuota indivisa que se vende de 90,52%, es el resto después de haber vendido una cuota de 4,74% en virtud de escritura anterior que fue calificada desfavorablemente el 30 de diciembre de 2015.

En la estipulación primera del precedente documento, se hace constar: «A requerimiento de las partes y a todos los efectos de la inscripción registral los comparecientes hacen constar: Que la adquisición de la participación indivisa no supone el derecho a uso individualizado de una parcela determinada de la finca y no altera la naturaleza rústica de la finca general, y que la transmisión aquí efectuada no tiene por finalidad la edificación crear infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme a la Ley 5 2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Generalidad Valenciana».

El registrador, en su segunda nota de calificación, objeto de este recurso, señala como defectos:

– En primer lugar, la no aportación, como parte interviniente en el documento que se califica, como arrendatario de la finca, del contrato de arrendamiento, debidamente liquidado del impuesto correspondiente. La presencia del arrendatario, en la firma del contrato de compraventa, así como su posterior declaración sobre el no uso individualizado de la finca, consta a efectos de que el citado arrendatario sea conocedor del cambio de titularidad de la finca.

– En segundo lugar, existen, a su juicio, dudas fundadas sobre la capacidad de la titular registral, para vender o arrendar bienes, y por lo tanto de la validez de estos contratos, no obstante el juicio de capacidad del notario autorizante, dado que el día 10 de mayo de 2016, se presentó, mandamiento del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción en el que se

tramita proceso de incapacidad contra la vendedora, en el que se ha acordado la anotación preventiva de demanda, respecto de la finca que comprende el precedente documento.

– En tercer lugar, a pesar de las manifestaciones de las partes, el registrador, tras consultar la sede catastral, observa tres construcciones delimitadas, apreciando la existencia de una parcelación, toda vez que hay perímetros vallados. Por tanto, requiere la aportación de un certificado de innecesariedad o licencia de parcelación, en cualquier caso con las coordenadas georreferenciadas.

Con posterioridad a la interposición del recurso, se ha presentado en el registro mandamiento de prohibición de disponer sobre la finca afectada por este expediente. En relación con este mandamiento, no se hará consideración alguna por no poderse haber tenido en cuenta al tiempo de la calificación –artículo 326 de la Ley Hipotecaria–.

2. Respecto al primero de los defectos señalados por el registrador, esto es, la falta de aportación del contrato de arrendamiento, debidamente liquidado del impuesto, el defecto no puede ser mantenido.

El artículo 11.1 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, en la redacción dada por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, dispone que la escritura pública de enajenación de finca rústica deberá expresar la circunstancia de si ésta se encuentra o no arrendada, como condición para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Añadiendo el artículo 22 de la citada Ley que: «...En toda transmisión ínter vivos de fincas rústicas arrendadas,... de porción determinada o de una participación indivisa de aquéllas, el arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.2, tendrá derecho de tanteo y retracto...».

Al efecto, se establece la obligación de que el transmitente notifique de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y los elementos esenciales del contrato, precisando el apartado cuarto que «...4. Para inscribir en el Registro de la propiedad los títulos de adquisición ínter vivos de fincas rústicas arrendadas, deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior...».

En el presente supuesto comparece en la escritura quien manifiesta ser arrendatario de la finca, a los efectos de dejar constancia de su conocimiento de la transmisión y la no existencia de uso individualizado asociado a la participación indivisa objeto del contrato.

Es evidente que, ante la falta de inscripción registral del arrendamiento, se cumplen en este supuesto los requisitos legales establecidos para tutelar los derechos del arrendatario, cuya comparecencia en la escritura debe estimarse equiparable a la notificación en forma fehaciente que prevé la ley.

Tampoco se precisa que el contrato de arrendamiento esté previamente liquidado del impuesto, por cuanto no se pretende su inscripción, por lo que no es aplicable el cierre registral establecido en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

3. En segundo lugar, el registrador expresa, a su juicio, dudas fundadas sobre la capacidad de la titular registral, para vender o arrendar bienes, y por lo tanto de la validez de estos contratos, no obstante el juicio de capacidad del notario autorizante, dado que se ha presentado, aunque con posterioridad a la escritura de compraventa, mandamiento del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción en el que se tramita proceso de incapacidad contra la vendedora, en el que se ha acordado la anotación preventiva de demanda, respecto de la finca que comprende el precedente documento.

En el presente expediente, por otra parte, como afirma el registrador, se ha presentado mandamiento judicial de anotación de la demanda de incapacidad de la vendedora, a practicar sobre esta finca y dos más, por parte del Juzgado de Primera Instancia de San Vicente del Raspeig, a instancia del Ministerio Fiscal.

El orden cronológico es el siguiente:

– En 2015 se inicia el procedimiento número 1335/2015 de incapacitación de doña M. S. G. D., a instancia del Ministerio Fiscal.



- El día 28 de enero de 2016 se otorga escritura de compraventa, autorizada por el notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Alejandro Román Ayllón, por la que la citada doña M. S. G. D., vende el 90,52% de la finca registral 50.237 a don F. J. J. G.
- El día 15 de marzo de 2016 se presenta la citada escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, recayendo calificación negativa con fecha 8 de abril de 2016.
- El día 10 de mayo de 2016 se presenta mandamiento dictado en el seno del procedimiento antes reseñado, ordenando la práctica de anotación preventiva de incapacidad.
- El día 31 de mayo de 2016, vigente el asiento de presentación causado por la escritura de compraventa, se aporta una instancia complementaria de ésta, recayendo la nota de calificación de fecha 7 de junio de 2016, que es objeto del presente recurso.
- Finalmente, con posterioridad a la interposición del recurso, se ha presentado en el Registro mandamiento de prohibición de disponer sobre la finca afectada por este expediente.

Como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999 y 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por tanto, confiriendo dicho principio preferencia al título primeramente ingresado al Registro sobre los posteriores, tal preferencia exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí, y si bien es cierto, como ha declarado reiteradamente el Centro Directivo, que el registrador puede y debe tomar en consideración documentos pendientes de despacho y relativos a una misma finca, o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de lograr un mayor acierto en la calificación y evitar la práctica de asientos inútiles, no lo es menos que tal doctrina no puede llevar al extremo de la desnaturalización del propio principio de prioridad.

En el supuesto de este expediente el título presentado en segundo lugar en el Registro es un mandamiento ordenando la práctica de anotación preventiva de incapacidad.

De acuerdo con lo dispuesto en el 42.5 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 2.4 del mismo texto legal, podrá pedir anotación preventiva el que propusiere demanda con objeto de obtener la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. Se completa con lo establecido por los artículos 10 y 142 del Reglamento Hipotecario, también podrá pedirse anotación preventiva cuando se plantee demanda que produzca legalmente una u otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante.

La anotación preventiva de incapacidad constituye una medida cautelar encaminada a evitar que durante la sustanciación de un procedimiento judicial puedan enajenarse los bienes de la persona afectada a terceros adquirentes protegidos por la fe pública registral, (cfr. artículo 34 de la Ley Hipotecaria) haciendo ilusoria la efectividad de la declaración judicial que en su día recaiga.

Pero es de resaltar que, tomada o no anotación preventiva de incapacidad, el contrato celebrado con quien carece de capacidad es ineficaz (artículo 1261 del Código Civil) y en ningún caso quien adquiera de él se encontrará protegido por la fe pública registral (cfr. artículo 33 de la Ley Hipotecaria).

No obstante lo anterior, para que un acto otorgado por un incapaz devenga ineficaz es necesario que se obtenga la declaración de nulidad del acto de que se trate.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo señala que la sentencia de incapacitación es constitutiva y de eficacia no retroactiva (Sentencias del Tribunal Supremo de 23 noviembre de 1981, 19 de febrero de 1996, 27 de enero de 1998 y 11 de junio de 2001, entre otras) por lo que debe presumirse siempre la plena capacidad de las personas hasta el momento

de su incapacitación. Ahora bien, esa presunción de capacidad antes de la declaración judicial de incapacitación es «iuris tantum», es decir susceptible de esta prueba contrario que demuestre la situación de incapacidad real concurrente en el momento de realización del acto de que se trate. Ya que, el que aún no se hubiere emitido la declaración judicial de incapacidad no significa que fueran válidos los actos realizados en cada momento sin la capacidad precisa.

En ese sentido la jurisprudencia (Sentencias de 17 de diciembre de 1960, 28 de junio de 1974 y 23 de noviembre de 1981) ha reiterado la validez de los actos ejecutados por el incapaz antes de que su incapacidad sea judicialmente declarada, a menos que, concreta y específicamente, se obtenga la declaración de nulidad del acto de que se trate.

4. Partiendo de las anteriores consideraciones, tampoco puede obviarse que en el caso de documentos notariales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 bis de la Ley del Notariado: «...Con independencia del soporte electrónico, informático o digital en que se contenga el documento público notarial, el notario deberá dar fe de la identidad de los otorgantes, de que a su juicio tienen capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes...».

El artículo 156, apartado octavo, del Reglamento Notarial, por su parte, dispone que «la comparecencia de toda escritura indicará: (...) La afirmación de que los otorgantes, a juicio del notario, tienen la capacidad legal o civil necesaria para otorgar el acto o contrato a que la escritura se refiera, en la forma establecida en este Reglamento...». El artículo 167, en igual sentido: «El Notario, en vista de la naturaleza del acto o contrato y de las prescripciones del Derecho sustantivo en orden a la capacidad de las personas, hará constar que, a su juicio, los otorgantes, en el concepto con que intervienen, tienen capacidad civil suficiente para otorgar el acto o contrato de que se trate».

El cumplimiento de este deber notarial, medida primaria de protección del posible incapaz, impone que el notario pueda y deba indagar sobre su voluntad al autorizar la escritura, ante la presencia posible de un consentimiento viciado (artículo 1265 del Código Civil) o falta, puntual o permanente, de la capacidad natural de entender el significado y querer el resultado del acto, otorgado por el mayor de edad, o con la edad requerida legalmente, y no incapacitado judicialmente.

Ciertamente, el juicio valorativo de capacidad del otorgante, efectuado por el notario, que no es perito, nunca podrá considerarse incontrovertible, mas constituye un elemento inmediato de protección del posible incapaz, en muchos casos único existente en el momento del otorgamiento, que habrá de ser valorado oportunamente con el conjunto de pruebas dentro del correspondiente proceso contradictorio.

Esta importante función notarial ha merecido respaldo en la jurisprudencia, así la Sentencia de 26 de junio de 2015, con cita de la Sentencia de 19 de septiembre de 1998, afirma que «el juicio notarial de la capacidad, si bien está asistido de relevancia de certidumbre, dados el prestigio y la confianza social que merecen en general los Notarios, no conforma presunción “iuris de iure”, sino “iuris tantum”, que cabe destruir mediante prueba en contrario...».

Siendo indiscutible en este sentido la doctrina jurisprudencial que recoge la Sentencia de 28 de junio de 1990, completada con la que mantiene la Sentencia de 4 de mayo de 1988, según la cual «los juicios del notario sobre la realidad de hechos no sensibles como es el del juicio de capacidad mental del otorgante, la prueba en contrario para destruir tal presunción “iuris tantum” no deberá dejar margen racional de duda, puesto que la adveración del fedatario autorizante reviste especial de certidumbre (Sentencia de 7 de octubre de 1982), insistiéndose en la sentencia de 29 de marzo de 2004, en la doctrina de esta Sala, basada en que las pruebas contrarias a la aseveración notarial de capacidad han de ser “muy cumplidas y convincentes”». Recordando, por su parte, la sentencia de 24 de septiembre de 1997 que «...cualquiera que fuesen las dudas sobre la capacidad jurídica de obrar de una persona, han de resolverse en favor de la capacidad en ausencia de prueba objetiva y directa...».

En el presente supuesto, en el que existe juicio positivo de capacidad por parte del notario autorizante, respecto a la otorgante mayor de edad no incapacitada judicialmente, no puede mantenerse el defecto mantenido por el registrador, habida cuenta de que éste, como se ha dicho anteriormente, ha de desempeñar su función de calificación, aunque también se extienda a la «capacidad de los otorgantes», ateniéndose a lo que resulte de los asientos del Registro de la Propiedad u otro con presunción de veracidad, y de los documentos presentados –cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria–. Habiéndose de respetar, por tanto, el valor presuntivo del juicio notarial de capacidad natural del otorgante del documento, mayor de edad no incapacitado, a salvo de que pueda ser desvirtuado, mediante una valoración del conjunto de pruebas concurrentes, en el proceso contradictorio incoado al efecto.

Por último, como ha quedado expuesto, esta Dirección General de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria no se pronuncia respecto del mandamiento dictado por el Juzgado de Primera Instancia relativo a la prohibición de disponer presentado en vía de recurso.

No obstante, practicada la inscripción a favor del comprador, podrá inmediatamente extenderse la anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por el Juzgado de Instrucción, y lo mismo sucedería aun cuando hubiese podido extenderse la anotación preventiva de incapacidad, ya que esta no provoca el cierre del Registro (cfr. artículo 71 de la Ley Hipotecaria).

5. Respecto al tercero y último de los defectos objeto de recurso, el registrador aprecia la existencia de posible parcelación, por la existencia de tres construcciones delimitadas y perímetros vallados, como resulta, según hace constar en la nota, de la consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales y fotos aéreas de la finca. Por tanto, se deberá acompañar un certificado de innecesariedad o licencia de parcelación, en cualquier caso con las coordenadas georreferenciadas.

Se añade el dato que, la cuota indivisa que se vende de 90,52% de esta finca, es el resto después de haber vendido una cuota de 4,74% en virtud de escritura otorgada el 8 de agosto de 2007, que fue presentada en el mismo Registro el día 9 de diciembre de 2015, y fue también calificada desfavorablemente.

Como ha reconocido esta Dirección General, en línea con la doctrina jurisprudencial –cfr. Resoluciones de 10 de septiembre de 2015 y 12 de julio de 2016–, una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que, la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; sólo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual.

Así, este Centro Directivo en su Resolución de 10 de octubre de 2005, en un caso de venta de participación indivisa de una finca rústica en la que no concurría ninguna otra circunstancia reveladora de una posible parcelación urbanística, ya afirmó que «sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola la afirmación de que exista tal parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación».

En esta línea, en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, anterior 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–

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.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, comparte tal toma de posición y así su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe «Divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no sólo 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 y para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, en este caso los artículos 228 a 230 Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Dado que la competencia legislativa sobre urbanismo ha sido atribuida a las comunidades autónomas, como se desprende de la Constitución (artículos 148.1.3.<sup>a</sup> y 149.1 de la Constitución Española y Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997 y 164/2001) y de los respectivos estatutos de autonomía, ha de ser la propia legislación urbanística que resulte aplicable, la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral.

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

consecuencia del criterio del dictamen del Consejo de Estado, en materia de parcelación el Reglamento hace referencia exclusivamente a la actuación de los Registradores de la Propiedad, sin que el articulado entre en la regulación de la actuación notarial (...)».

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

En particular, en el marco de la legislación urbanística valenciana, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en su artículo 228, dispone que «toda parcelación, segregación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad (...)». Consecuentemente, el apartado segundo añade que, de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los notarios y registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, resolución administrativa en la que se acredite el otorgamiento de la licencia o su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Según el artículo 230, dedicado en particular a la parcelación en suelo rústico, en el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programa aprobado es igualmente exigible la licencia que autorice todo acto de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, salvo los supuestos de innecesariedad de licencia de parcelación, previa declaración del ayuntamiento, conforme al artículo 228 de esta ley. 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. Ni tampoco del Plan Especial regulado en el artículo 211 de la ley.

De modo especial, el apartado tercero, proscribire que puedan autorizarse en el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programación las parcelaciones urbanísticas. Estando prohibida, por considerarse parcelación urbanística: «(...) a) Toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad la edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme a la presente ley. b) Los actos ejecutados con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente y que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de esta ley(...)».

Este régimen se completa con el apartado cuarto, según el cual, no podrá autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística, enumerando los casos en los que se presume la presencia de tal finalidad urbanística.

En último término, el apartado quinto contiene un mandato dirigido a notarios y registradores, de modo acorde con la legislación del Estado, competente aquí, señalando: «Si se pretendiere una parcelación en alguno de los supuestos previstos en los apartados 2, 3 y 4 anteriores, el notario, antes de elevar la parcelación a escritura pública, o el registrador de la propiedad, antes de practicar la inscripción registral, podrán solicitar informe del ayuntamiento correspondiente. Transcurridos tres meses sin contestación de éste, podrá elevarse la parcelación a escritura pública y realizarse la inscripción por el registrador de la propiedad (...)».

Este precepto no constituye sino una remisión a la normativa hipotecaria en el tratamiento registral de los actos de parcelación, particularmente el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, al regular la actuación del registrador en caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera a

su juicio motivado, duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos que defina la legislación o la ordenación urbanística aplicable.

Esta actuación del registrador se basa en un conjunto de trámites procedimentales, de modo que, si no se aportase la licencia correspondiente, se remitirá copia del título presentado al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en ese artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión.

Si el Ayuntamiento comunicare al registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el registrador practicará la inscripción, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80.

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.

Pero transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado primero, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente, el registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.

En este punto, la norma sustantiva valenciana, permite la inscripción transcurridos tres meses sin contestación, mas como norma de procedimiento registral, debe estarse a la normativa estatal en este punto, es decir, al plazo de cuatro meses contado desde la fecha de la nota marginal de remisión de documentación al Ayuntamiento.

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

6. En el caso particular de este expediente, en el que como se ha expuesto, se trata de una venta de cuota indivisa de finca rústica, sin formalizarse jurídicamente la asignación expresa de uso individualizado, otorgada posteriormente a otra venta de cuota de la misma finca, ciertamente no estamos, en principio, ante uno de los supuestos en el que la legislación sustantiva aplicable, en este caso la valenciana, presume la existencia de actos parcelatorios, a falta de actos materiales de división o segregación, concretamente, en el apartado tercero letra b del citado artículo 230, al referirse a «(...) Los actos ejecutados con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente y que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de esta ley (...)».

Ello no permite deducir, sin embargo, que no puedan apreciarse, del conjunto de datos del expediente, la existencia de elementos, de carácter no ya jurídico, sino fáctico, que puedan justificar las dudas fundadas a las que se refiere el citado artículo 79 y que permiten iniciar las actuaciones a que se refiere, dejando la decisión sobre el fondo, en última instancia, al órgano administrativo y con las garantías propias del procedimiento administrativo.

De entender de otro modo la actuación a seguir por el registrador, supondría dejar a su criterio la calificación urbanística del acto de parcelación, aún sin actos jurídicos de división o segregación, obligándole a valorar distintos elementos fácticos, muchos de ellos inapreciables en el marco de la calificación registral, al margen, además, de las garantías propias del ámbito procedimental correspondiente a la naturaleza del acto y del sistema competencial existente en nuestro ordenamiento –artículo 61 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—.

Por lo que, salvo los casos en que, conforme a la legislación aplicable, resulte expresamente exigida la licencia, por tratarse de actos jurídicos de división o segregación, o actos contemplados por norma legal como reveladores de parcelación, el registrador debe limitar su actuación al marco procedimental del artículo 79 del Real Decreto de 1093/1997, siempre y cuando pueda justificar debidamente, con los medios de calificación de que dispone, la existencia de elementos indiciarios de la existencia de parcelación urbanística.

Pues, como ha señalado este Centro Directivo, con cita de 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, cuya clara definición traemos aquí, 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.

Es evidente entonces que la apreciación de existencia de estos actos materiales o jurídicos, reveladores de parcelación ilegal es cuestión controvertida, difícilmente conciliable, en su calificación definitiva, con el reducido marco probatorio que habilita el procedimiento registral.

En este sentido, puede señalarse como ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1997 que, al aplicar el artículo 94.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, afirmó que la parcelación urbanística «(...) no exige que la división de terrenos dé lugar a la constitución de un núcleo de población, sino simplemente que “pueda dar lugar” a ella, lo que es distinto. Y esto es lo que ocurre en el presente caso, en que de los informes técnicos obrantes en el expediente administrativo (que no han sido en absoluto desvirtuados de contrario, ya que el demandante no ha solicitado prueba pericial), se deduce que las actuaciones llevadas a cabo por el actor constituyen una auténtica parcelación urbanística. En concreto, el Sr. Arquitecto Municipal, deduce este carácter urbanístico de la parcelación de los siguientes datos: “1.º.—La propia configuración física de la parcelación ordenada de ‘modo urbano’, es decir mediante una alienación a viales, claramente preconcebida, obviando consideraciones topográficas. 2.º.—La superficie de las unidades parcelarias, acorde a un uso urbanístico extensivo, quizás derivado de una inercia producida por el planeamiento vigente. En estas parcelaciones existe no sólo la asunción de la parcela mínima del Plan General en Suelo no Urbanizable, sino también de la parcela mínima de mayor dimensión del Suelo de Reserva Urbana. 3.º.—La dotación, características y situación de las infraestructuras, reveladoras de un proceso de suburbanización inicial pero perfectamente adaptables a un proceso de total urbanización estandarizada.” Además de esos factores y de lo que se explicita en el citado trabajo, se puede resaltar una nueva incidencia como es la reserva de 16 parcelas, es decir unos 48.000 m<sup>2</sup> que por los promotores se realiza bajo forma de zona común, coincidiendo sospechosamente con los módulos mínimos de reserva para dotaciones y las cesiones de aprovechamiento que se establecen en el Reglamento de Planeamiento para el Suelo Urbanizable Residencial (...). También son de interés, en este sentido, las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 3 de junio de 2004 y 2 de mayo de 2014.

7. Hechas estas consideraciones, procede ahora valorar si, según los datos obrantes en el expediente, existen elementos reveladores de una posible parcelación ilegal que justifique la exigencia de intervención administrativa, no ya al amparo del artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, sino en el marco del cauce procedimental que habilita el artículo 79, para aquellos casos.

El registrador señala como tales los siguientes: se observan tres construcciones delimitadas, apreciándose la existencia de una parcelación, toda vez que hay perímetros vallados, como resulta de la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica, y foto área de la finca.

En particular, con la referencia catastral que se incorpora, resulta una superficie construida de 53 metros cuadrados sobre una superficie gráfica de la parcela de 79 metros cuadrados, con uso destinado a vivienda. La consulta descriptiva de esa referencia la sitúa dentro de la parcela 226 del polígono 19, resultando que en la parcela 226 del polígono 19 el catastro facilita tres referencias más, distintas de la anterior.

Una parcela con una superficie de 23.132 metros cuadrados, dentro de la que se reconoce la existencia de una superficie construida de 143 metros cuadrados, en división horizontal (tumbada). Otra parcela con una superficie de 68 metros cuadrados, en división horizontal (tumbada), con uso residencial. La tercera parcela con una superficie de 75 metros cuadrados, en división horizontal (tumbada) y uso de vivienda. La escritura de esta última adquisición como cuota indivisa ha sido calificada negativamente dos veces, con anterioridad.

Debe recordarse aquí que el registrador debe limitar su actuación calificadora a lo que resulte de los documentos presentados y los asientos del propio Registro u otros datos oficiales con presunción de veracidad, entre los cuales pueden citarse señaladamente los resultantes del Catastro.

En este sentido, la Resolución de 28 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que trató un supuesto similar al presente, señaló que el registrador debe calificar tanto la incorporación de la referencia catastral a la finca registral, como la existencia de indicios que permitan sospechar razonadamente de la existencia de una parcelación urbanística ilegal. Advertida la anterior circunstancia, como es el caso, debe adoptar las medidas necesarias para impedir que se consuma un fraude de ley acudiendo a los medios a su alcance entre los que se encuentra el acceso a los datos catastrales protegidos para la identificación de inmuebles y para dar cumplimiento a la obligación de hacer constar la referencia catastral. No puede obviar, como pretende el recurrente, mediante la mera declaración de las partes de que el aprovechamiento privativo constituye una expectativa de futuro, la existencia de una circunstancia de hecho objetiva, derivada del contenido de la certificación catastral, que impide la práctica de la inscripción por mandato de la legislación anteriormente invocada. Y tampoco depende de una declaración de voluntad de los interesados, aun cuando se recoja en la escritura, la determinación del carácter rústico o urbano de los terrenos que solo corresponde a la autoridad competente en la materia que será quien deba analizar si procede o no la necesidad de obtención de licencia.

Por lo expuesto, en el supuesto singular de este expediente, la simple comprobación de la referencia catastral incorporada al documento, en la que pueden apreciarse la existencia de diferentes referencias catastrales dentro de una misma parcela, con diversa titularidad, asignadas además a diferentes construcciones con uso residencial bajo la forma de división horizontal tumbada, constituye un elemento de juicio que permite concluir que, detrás del negocio de transmisión de cuotas indivisas, probablemente se articule en vía de hecho una parcelación ilegal, presunción ésta que solo puede desvirtuarse por el pronunciamiento del órgano administrativo competente, sujeto a revisión judicial.

Pronunciamiento que, y en este punto debe confirmarse matizadamente el defecto invocado por el registrador, deberá encauzarse por el cauce que prevé específicamente el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, como resulta de las anteriores consideraciones.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en cuanto a los dos primeros defectos y confirmar el tercer defecto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 5 de octubre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.