

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR008551

RESOLUCIÓN de 11 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pego, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de complejo inmobiliario privado por vía de división horizontal tumbada.

(BOE de 27 de julio de 2017)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Propiedad horizontal tumbada. Falta de descripción en el título presentado de la construcción proyectada ni de sus elementos y de aportación de licencias, en cuyo lugar se aporta un informe municipal. Las normas estatales determinan los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y antiguas, o parcelaciones, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la medida de restablecimiento de legalidad urbanística según dicha normativa, ya que, si bien, con carácter general, la STC 61/1997 anuló buena parte del TRLS de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, ostentan las Comunidades Autónomas, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad, de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos, así como la fijación de los plazos de prescripción de las acciones de disciplina urbanística o su imprescriptibilidad. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones u otras actuaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro. Conforme la normativa autonómica de aplicación, el título administrativo habilitante en este caso es la licencia, entendida como acto administrativo de naturaleza reglada, mediante el cual el Ayuntamiento lleva a cabo un control preventivo sobre la actividad de los ciudadanos relacionada con los actos y usos de naturaleza urbanística, autorizando a éstos para el ejercicio de un derecho preexistente, una vez comprobado que dicho ejercicio cumple con los requisitos legales o reglamentarios y que es el resultado de un procedimiento regulado por ley. La incidencia en la esfera jurídica del administrado, con efectos limitativos del contenido urbanístico del derecho del propietario y de evidente interés para tercero, sólo podrá lograrse mediante la pertinente resolución administrativa, de carácter declarativo, adoptada por el órgano municipal competente y como terminación del correspondiente procedimiento administrativo que garantice los derechos del interesado. Tal resolución, cuya competencia para su adopción corresponderá, en principio, al alcalde, no debe ser confundida con los informes o dictámenes que puedan formar parte de la motivación exigida a tal resolución. En todo caso deberá diferenciarse de tales informes jurídicos o técnicos a los que alude la ley urbanística autonómica, el expreso acto administrativo, certificado bajo la fe pública del secretario municipal, que constata de modo fehaciente el contenido de la resolución y el titular del órgano que ejerce la competencia y dicta la resolución, como modo normal de terminación del procedimiento, que junto a exigencias como la motivación, audiencia y la susceptibilidad de recurso, permite garantizar los derechos de los interesados.

PRECEPTOS:

Código Civil, art. 396.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 18, 20 y 38.
Ley 49/1960 (LPH), arts. 1 y 24.
Ley 7/1985 (LRBRL), arts. 21 y 22.
Ley 39/2015 (LPACAP), arts. 34 y ss.
RDLeg. 7/2015 (TRLSRU), art. 26.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 51 y 99.
Decreto de 17 de junio de 1955 (RSCL), arts. 10, 12 y 16.1.
RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 45 y ss.
Ley Valencia 5/2014 (Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje), arts. 213, 228 y 229.

En el recurso interpuesto por don E. G. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Al Ma Sara, Sociedad Cooperativa Valenciana», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pego, doña Teresa Aparicio Marín, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de complejo inmobiliario privado por vía de división horizontal tumbada.

Hechos

I

El día 20 de junio de 2016, con el número 1.176 de protocolo, se autorizó por el notario de Denia, don José María González Arroyo, una escritura de constitución de complejo inmobiliario privado por vía de división horizontal tumbada, otorgada por la sociedad cooperativa denominada «Al Ma Sara, Sociedad Cooperativa Valenciana», sobre una finca sita en Sagra, a la que se incorporaba un certificado expedido por el secretario del Ayuntamiento de dicha localidad, con el visto bueno del alcalde, acreditativo de informe emitido por el arquitecto municipal el día 18 de mayo de 2016, relativo a la autorización solicitada para una división horizontal tumbada, y en que concluía informando favorablemente respecto de la autorización de la división horizontal tumbada. En la referida escritura, la sociedad autorizante manifestó que, sobre el resto de la finca, después de dos segregaciones, «ha proyectado la realización una Urbanización o Complejo Inmobiliario Privado compuesto inicialmente por veintiséis (26) sub-parcelas independientes destinadas a albergar otras tantas edificaciones de tipología “vivienda unifamiliar agrupada”», incluyendo la descripción de dos zonas comunes, y constituyó dicha finca en régimen de propiedad horizontal tumbada, formando 26 elementos independientes, descritos como sub-parcelas «que serán anejos a la vivienda que sobre la misma se construya». Asimismo, complementaron dicha constitución con las normas estatutarias que regirán el régimen de propiedad horizontal, en la que se hizo constar que el complejo residencial se halla integrado por 26 sub-parcelas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pego, acompañada de otra documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Pego Entrada Nº: 744 del año: 2.017 Asiento Nº: 747 Diario: 90 Presentado el 15/03/2017 a las 09:24 Presentante: G. M., E. Interesados: Al Ma Sara Sociedad Cooperativa Valenciana Naturaleza: Escritura pública Objeto: división horizontal tumbada Protocolo Nº: 1176/2016 de 20/06/2016 Notario: José María González Arroyo, Denia Además de aparecer previamente presentado en el Libro Diario de este Registro de la Propiedad, con el Asiento 746 del Diario 90 de quince de marzo de dos mil diecisiete, escritura de segregación y cesión de viales otorgada el mismo día ante el mismo Notario de Denia, y a la que se refiere el propio título, a los efectos de la prioridad establecida en los artículos 17.2 y 20 de la Ley Hipotecaria y 105 de su Reglamento, sin que, en principio, sea obstáculo para la calificación y despacho del título presentado conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario, siempre que se acredite el otorgamiento de la preceptiva autorización administrativa para las segregaciones a que se refiere dicho título, conforme a lo dispuesto en el artículo 78 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, artículo 213 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y artículo 228 de la misma Ley, y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2001 y 13 de junio de 2001; lo que se advierte por hallarse dicho documento calificado negativamente con fecha de hoy y pendiente, en su caso, de subsanación, calificación sustitutoria, resolución, o desistimiento del asiento de presentación, la registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento citado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar la operación registral interesada, en base a los siguientes: Hechos: Por el título presentado la sociedad Al Ma Sara Sociedad Cooperativa Valenciana, titular de la finca 2628 de Sagra, manifiesta que, sobre el resto de dicha finca después de dos segregaciones, “ha proyectado la realización una Urbanización o Complejo Inmobiliario Privado compuesto inicialmente por veintiséis sub-parcelas independientes destinadas a albergar otras

tantas edificaciones de tipología vivienda unifamiliar agrupada”, incluyendo la descripción de dos zonas comunes; y constituye dicha finca en régimen de propiedad horizontal tumbada, formando veintiséis elementos independientes, descritos como sub-parcelas “que serán anejos a la vivienda que sobre la misma se construya”. Asimismo complementan dicha constitución con las Normas Estatutarias que regirán el régimen de propiedad horizontal, en la que se hace constar que el Complejo Residencial se halla integrado por veintiséis sub-parcelas. Se incorpora Certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento de Sagra, con el visto bueno del Alcalde, acreditativo de informe emitido por el arquitecto municipal el 18 de mayo de 2016, relativo a la autorización solicitada para una división horizontal tumbada, y en que concluye informando favorablemente respecto de la autorización de la división horizontal tumbada. Se acompaña escritura de complemento otorgada en Denia el dieciocho de julio de dos mil dieciséis ante su Notario Don José María González Arroyo, acompañada a su vez de diligencia de cotejo expedida el nueve de noviembre de dos mil dieciséis, por la que se complementa el título calificado en el sentido de hacer constar los parámetros de tipología, edificabilidad y ocupación del suelo de las edificaciones, y por la que se incorpora certificado expedido por técnico acreditativo de dicha tipología, así como la superficie y porcentaje de ocupación de la edificación en cada parcela. Se acompaña escritura otorgada en Denia el doce de enero de dos mil diecisiete ante su Notario Don José María González Arroyo, por la que se incorpora de nuevo el citado Certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento de Sagra, con el visto bueno del Alcalde, acreditativo de informe emitido por el arquitecto municipal el 18 de mayo de 2016, y notificación firmada el seis de junio de dos mil siete por la Secretaria del Ayuntamiento de Sagra, acreditativa de la concesión de licencia para legalización de vivienda agrupada “una de 26 viviendas unifamiliares agrupadas (...)” Se observa: 1.–Siendo únicamente objeto de constitución en régimen de propiedad horizontal los diferentes pisos o locales, o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente, con la particularidad de los complejos inmobiliarios, aplicable a los formados por dos o más edificaciones, o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, no se describe en el título presentado la construcción que se proyecta realizar sobre la finca 2628 de Sagra, haciendo constar el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, y el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente; descripción que deberá acreditarse mediante informe técnico, que no se incorpora. 2.–No se describe la construcción en proyecto a que corresponde cada elemento independiente, sino que tan solo se describe la sub-parcela, que será anejo a la vivienda que sobre ella se construya, sin determinar las circunstancias de la vivienda que se proyecta construir, susceptible de división. 3.–No se acredita la obtención de las licencias administrativas correspondientes, tanto para la obra que se proyecta construir como para la constitución del Complejo Inmobiliario, no siendo suficiente el certificado de informe que se incorpora, por no acreditar el acuerdo de otorgamiento, órgano y fecha de la autorización de las licencias. Fundamentos de Derecho: 1.–Lo dispuesto en el artículo 396 del Código Civil; artículos 1 y 2 del Capítulo I, 3 y siguientes el Capítulo II, y 24 y siguientes del Capítulo III de la Ley 24/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; y artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. 2.–Lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 24/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril de 2014. 3.–Lo dispuesto en el artículo 46 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 2013, y los artículos 213, 228 y 229 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, que dicen: “Artículo 213. Actos sujetos a licencia. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la presente ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes: a) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta. b) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes. c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso. d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional. e) La demolición de las construcciones. f) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia. g) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos. h) Los actos de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra. i) Los desmontes, las explanaciones, los abanalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas. j) La extracción de áridos y la explotación de canteras, salvo lo dispuesto en el artículo 215.1.b de esta ley. k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo lo dispuesto en el artículo 214 de esta ley. l) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado, en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los

planes reguladoras de su armonía con el entorno. m) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo. n) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación. o) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, invernaderos e instalaciones similares, provisionales o permanentes. p) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio. q) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en el medio rural por los órganos competentes en materia agraria o forestal. r) La ejecución de obras de urbanización, salvo lo dispuesto en el artículo 214 de esta ley. s) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública. t) Todas las demás actuaciones en que lo exija el planeamiento o las ordenanzas municipales". "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 229. Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo. Son indivisibles: a) Las parcelas así determinadas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes. b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de regularizar linderos conforme al plan. c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior. d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y densidad o volumen, cuando se ejecutara la correspondiente a toda la superficie de suelo o las partes restantes que no fueran edificable autónomamente, con las salvedades indicadas en el apartado anterior. e) No son divisibles las parcelas ubicadas en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable sin programación, salvo que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo siguiente". Y, en base a lo expuesto, se suspende la práctica de las operaciones registrales interesadas. Asimismo se le notifica que el asiento de presentación a que dio lugar la escritura antes reseñada, queda prorrogado automáticamente, a contar desde la fecha de emisión de esta notificación y por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de recepción de la última comunicación correspondiente; por lo que se amplía consecuentemente el plazo para subsanar el defecto alegado en la misma. Dentro de este plazo, puede usted solicitar la práctica de anotación preventiva por defecto subanable. Contra esta nota de calificación (...) Pego a veintisiete de Marzo del año dos mil diecisiete La Registradora (firma ilegible), Fdo: Teresa Aparicio Marín».

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. G. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Al Ma Sara, Sociedad Cooperativa Valenciana», interpuso recurso el día 27 de abril de 2017 con las siguientes alegaciones: «Hechos Primero.–(...) Segundo.–(...) Entendemos que la calificación incurre en error, dado que, dispone el artículo 24 LPH: (...) En nuestro caso, nos encontramos ante un régimen de propiedad horizontal tumbada de parcelas sin construir, que en nada contradice lo expresado en el artículo 24.4 LPH, dado que el artículo 24.1, letra a) LPH expresamente permite parcelas sin construir en el régimen de propiedad horizontal. Teniendo en cuenta además lo dispuesto en la Resolución de 3 de febrero de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, publicado en el BOE de 5 de abril de 2010: 2. Tanto la doctrina científica como la de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 24 y 25 de junio de 1991 y 17 de julio de 1998) han admitido la situación denominada "prehorizontalidad" en la que sin necesidad de hallarse terminados todos los elementos privativos, puede tener acceso al registro un régimen de propiedad horizontal. También la doctrina anteriormente citada ha admitido la situación de propiedad horizontal y de conjuntos urbanísticos en la que los distintos elementos privativos se construyen por fases. Pues bien la figura de "propiedad horizontal tumbada" es la que se constituye en la escritura objeto del presente recurso. Y el defecto atribuido a la misma por la Registradora no puede mantenerse. En los Hechos y en el Fundamento primero se recoge una sucinta descripción de lo que en el futuro será la descripción del

elementos privativo número 3, sin que exista precepto alguno que exija que los diferentes elementos privativos de una propiedad horizontal estén totalmente terminados, pues, si fuera así, no podría existir la doctrina científica y la de este Centro Directivo sobre la prehorizontalidad y la construcción por fases. Por ello, no es necesario en este momento, hacer una descripción más precisa que se realizará en su momento por el propietario correspondiente, de la misma forma que los propietarios de los elementos privativos 1 y 2 podrán hacer constar las alteraciones que se realicen sobre lo proyectado, para lo cual ninguno de los tres propietarios necesitarán concurso de los demás, si lo que se construye está incluido dentro de lo autorizado por la legislación urbanística y los pactos específicos de la propiedad horizontal». A la vista de lo cual, no es necesario que estén ni construidas ni proyectadas, por tanto cabe la División Horizontal Tumbada de parcelas sin la existencia de obras nuevas construidas, en construcción o simplemente proyectadas (como es el caso) bastando entonces el señalamiento de máximos edificables, consistentes en superficie y altura, como así se ha efectuado por esta parte. Así parece deducirse, igualmente de la Sentencia de la AP Barcelona de 9 de febrero de 2016, cuando dice en su fundamentación jurídica: (...) Tercero.– En lo que se refiere al defecto 3): «No se acredita la obtención de las licencias administrativas correspondientes, tanto para la obra que se proyecta construir como para la constitución del Complejo Inmobiliario, no siendo suficiente el certificado de informe que se incorpora, por no acreditar el acuerdo de otorgamiento, órgano y fecha de la autorización de las licencias». Y a tal efecto esta parte efectúa las siguientes consideraciones: a) El eje fundamental de este defecto estriba en considerar si la certificación aportada consistente en el documento que fue entregado por el Excmo. Ayuntamiento de Sagra al objeto de cumplimentar la petición efectuada por esta parte, consistente en emisión de «certificado de este Ayuntamiento, acreditativo de la conformidad con la formalización de la División Horizontal Tumbada, o bien certifique su innecesiedad», cumple con lo previsto en el artículo 213.f) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y por tanto, es de los contemplados en dicho precepto, o por el contrario no permite la práctica registral interesada en nuestra escritura de División Horizontal Tumbada. El artículo 213.f) de la Ley 5/2014 indicado, establece que: «Que están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la presente ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación aplicable, todos los actos de suelo, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes: f) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesiedad de licencia.» Por tanto, al no ser dicho documento una Licencia, habría que valorar si la certificación aportada es el Certificado de Innecesiedad al que alude dicho precepto, debiendo tenerse en cuenta que es aplicable al acto registral la normativa autonómica y estatal vigente en el momento de solicitud de la inscripción. Y esta parte entiende que sí, fundamentalmente porque eso fue lo que se pidió al Excmo. Ayuntamiento de Sagra, y que consta en la escritura complementaria, de fecha 12 de enero de 2017, del notario de Denia, D. José María González Arroyo, con el número 56 de su Protocolo, certificado que fue expedido a los efectos de formalizar escritura de División en Régimen de Propiedad Horizontal Tumbada de la U.A.–0, suscrito por el Sr. Secretario con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, en fecha 18 de mayo de 2016. El contenido de dicho certificado no puede obviarse y, con los debidos respetos, entendemos que no puede perjudicar al interesado, dado que con su emisión se dio cumplimiento a lo que esta parte pretendía en lo que respecta a la documentación necesaria para poder inscribir la escritura de División Horizontal Tumbada, máxime cuando literalmente se concluyó el mismo, informando «que la división horizontal objeto del expediente es conforme a la Ley y al planeamiento urbanístico previamente existente y, por lo tanto, informo favorablemente respecto de la autorización de la división horizontal tumbada de la parcela única de la Unidad de Actuación UA-0 de Sagra». Por este motivo, el defecto 3) debería revocarse de la Nota calificadora de la Registradora, estimando nuestro recurso en este punto. b) Otro argumento para revocarse dicho defecto, y estimar nuestro recurso, en relación a este punto, es por aplicación del artículo 228 de la Ley 5/14 de 25 de julio: «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 innecesiedad. 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 innecesiedad, 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». Hay que tener en cuenta, a la vista de la documental aportada, que dado que existe una resolución por parte del Excmo. Ayuntamiento de Sagra, por el cual se concede licencia de obras sobre

una de las sub parcelas, de fecha 7 de junio de 2007, en concreto la (Nº 10) de Calle (...), se deduce que el Ayuntamiento ha autorizado dicha segregación, desde hace más de nueve años, con su concesión. c) A mayor abundamiento, e independientemente de los anteriores motivos, para entender que la calificación negativa de la Registradora, respecto del defecto 3), debe ser revocada y acordarse su inscripción, por aplicación del instituto de la prescripción en el presente supuesto. Dispone el artículo 246 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, que: «2. Son infracciones muy graves las acciones y omisiones tipificadas en esta ley que constituyan incumplimiento de las normas urbanísticas relativas al uso del suelo y construcción que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos o al suelo no urbanizable protegido. Son igualmente infracciones muy graves las parcelaciones ilegales en suelo pendiente de programación o respecto al que el planeamiento no autorice su urbanización. 3. Son infracciones graves las acciones y omisiones tipificadas en esta ley que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, o la de edificación de éstas en exceso del aprovechamiento subjetivo sin haber cumplido las condiciones de gestión urbanística exigibles. Constituye asimismo infracción grave el incumplimiento culpable por el urbanizador de los compromisos asumidos con la administración o los propietarios, salvo el incumplimiento de los plazos no superior a un tercio de los mismos». A su vez, el artículo 251.1.^a) del mismo texto legal refiere que: «1. Las infracciones urbanísticas prescribirán en los siguientes plazos: a) Para las infracciones graves o muy graves, a los cuatro años. 2. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde la fecha en que se hubiera cometido la infracción o, si ésta fuera desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador por aparecer signos exteriores que permitan conocer los hechos constitutivos de infracción. 3. En el caso de infracciones continuadas, el plazo de prescripción comenzará a partir de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma. Constituye infracción urbanística continuada la actividad consistente en la repetición de actos análogos cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro de un mismo ámbito territorial. Se presume, en todo caso, que los actos de parcelación ilegal son infracciones continuadas». Consideramos que tanto la certificación municipal, como los demás documentos aportados al expediente habilitan y permiten el acceso al Registro de la Escritura objeto del presente recurso gubernativo, dado que un acto como efectuar una división o parcelación, tiene posibilidad de acceder al Registro de la Propiedad, además de mediante la acreditación de las preceptivas licencias o denominaciones equivalentes, mediante la acreditación de su antigüedad y la prescripción, y todo ello, lógicamente, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de dimensiones mínimas en el planeamiento o Legislación sectorial, que también es observado en el informe acompañado cuando refiere en su punto sexto: «No se realiza ni se ha realizado ningún fraccionamiento que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento o en la Legislación sectorial». Así pues, de la documentación acompañada se puede observar que han transcurrido, sobradamente, cuatro años necesarios para que dicha Licencia haya prescrito (se ha aportado Plano del anteproyecto de Urbanización de la UA-0 Sagra, donde se aprecia la división de la parcela, la resolución sobre concesión de licencia sobre una de las subparcelas, de fecha 7 de junio de 2007, en concreto la (Nº 10) de Calle (...), con lo cual la calificación negativa respecto de este defecto tendría que revocarse, y acordarse la inscripción».

IV

La registradora emitió informe el día 10 de mayo de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil; 1 y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 9, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 51 y 99 del Reglamento Hipotecario; 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; 34 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; 213, 228 y 229 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana; 45 y siguientes 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; 10, 12 y 16.1 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre

de 1998, 23 de octubre de 2002, 10 de diciembre de 2003, 15 de enero y 14 de junio de 2004, 16 de julio de 2005, 16 de junio de 2006, 3 de febrero de 2010, 23 de enero de 2013, 21 de enero de 2014 y 7 de octubre de 2015.

1. En el presente expediente se plantea si procede la inscripción de una escritura de constitución de complejo inmobiliario privado por vía de división horizontal tumbada para una proyectada urbanización o complejo inmobiliario privado compuesto inicialmente por 26 sub-parcelas independientes destinadas a albergar otras tantas edificaciones de tipología «vivienda unifamiliar agrupada», incluyendo la descripción de dos zonas comunes.

La registradora opone tres defectos: a) que no se describe en el título presentado la construcción que se proyecta realizar sobre la finca matriz; b) que tampoco se describe la construcción en proyecto a que corresponde cada elemento independiente, y c) que no se acredita la obtención de las licencias administrativas correspondientes, tanto para la obra que se proyecta construir como para la constitución del complejo inmobiliario, no siendo suficiente el certificado de informe que se incorpora, por no acreditar el acuerdo de otorgamiento, órgano y fecha de la autorización de las licencias.

El recurrente considera que no es necesario que las construcciones estén ni construidas ni proyectadas, sino que cabe la división horizontal tumbada de parcelas sin la existencia de obras nuevas construidas, en construcción o simplemente proyectadas, y respecto del último defecto, alega, en esencia, que el informe municipal favorable que se incorpora a la escritura ha de considerarse equivalente a una declaración de innecesariedad de licencia, y que, además, la parcelación se efectuó hace más de cuatro años y están prescritas las posibles infracciones urbanísticas.

2. Comenzando por analizar los dos primeros defectos de la nota de calificación, debe recordarse que, como ya resolvió este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 26 de julio de 1987 y 23 de octubre de 1998) la multiplicidad de situaciones fácticas posible en esta materia determina la no imposición de construcciones jurídicas específicas, sino, al contrario, de reconocimiento a los particulares de la facultad de elección del instrumento jurídico que, entre los varios que proporciona el ordenamiento, resulte más adecuado al caso concreto en función de sus características peculiares y de los fines o intereses perseguidos, siempre que esta libertad de configuración se mueva dentro del respeto a las exigencias estructurales del sistema y a los límites derivados de la transcendencia erga omnes del estatuto jurídico de los bienes.

Con independencia de las diversas construcciones dogmáticas o doctrinales que se han venido sucediendo al respecto, tras la reforma de la Ley de suelo de 2008 por la Ley 8/2013, de 26 de junio, en el último párrafo del artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015, ya se define legalmente lo que deba entenderse por complejo inmobiliario, cuando señala que «a los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos».

Esta definición legal, basada en la coexistencia de elementos privativos y elementos comunes, y en la particular vinculación entre ellos, es en realidad, y esencia, la misma que se ya se formulaba en el artículo 396 del Código Civil, el cual, con otras palabras, también alude a la existencia de elementos privativos «susceptibles de aprovechamiento independiente» y «objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute».

Y las dos notas más destacadas del régimen jurídico de este especial régimen de propiedad en el que conviven elementos privativos y elementos comunes son que, como preceptúa el propio artículo 396 del Código Civil, «las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable». Y que, como se aclara legalmente para disipar cualquier duda y diferenciar este régimen especial de propiedad frente a la copropiedad ordinaria, «en caso de enajenación de un elemento privativo, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto».

Por lo tanto, dentro de la categoría general del complejo inmobiliario resultan encuadrables muy diversos supuestos concretos, en función de cual sea la configuración física o incluso arquitectónica de esos concretos inmuebles privativos y de los inmuebles o elementos comunes. Y a todos ellos, con independencia de algunas peculiaridades que luego veremos, resulta de aplicación ese mismo régimen jurídico esencial, formulado tradicionalmente en el artículo 396 del Código Civil desarrollado en la Ley sobre propiedad horizontal.

En efecto, dicha ley, que según su artículo 1 «tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal», resulta de aplicación tanto «a las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil» (estén o no formalmente constituidas) -apartados a y b-, como «a los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley» -apartado c-.



Y reafirma esta idea en el artículo 24 cuando proclama que «el régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos: a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales. b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios».

Por tanto, un complejo inmobiliario, es un conjunto -complejo- de inmuebles, y éstos a su vez, pueden ser tanto edificaciones, como partes de edificaciones susceptibles de uso independiente, como porciones de suelo, subsuelo o vuelo, e incluso servicios o instalaciones de naturaleza inmobiliaria.

Y dado que la regulación vigente admite expresamente se pueda constituir un complejo inmobiliario en el que los elementos privativos sean, no sólo ni necesariamente edificaciones, sino también «parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales», carece de fundamento normativo la exigencia de que se describan «ab initio» las edificaciones que ulteriormente se construirán en la finca matriz o en cada una de las parcelas independientes.

En consecuencia, los dos primeros defectos de la nota de calificación registral han de ser revocados.

3. Respecto del tercer defecto señalado en la nota de calificación, hay de partir, en el presente caso, que en la escritura calificada se hace constar, que sobre la finca registral 2.628 descrita en el título y la nota simple incorporada como «urbana, parcela de terreno (...)», la entidad recurrente «ha proyectado la realización de una Urbanización o Complejo Inmobiliario Privado compuesto por veintiséis (26) sub-parcelas independientes destinadas a albergar otras tantas edificaciones de tipología «vivienda unifamiliar agrupada», que disfruten de ciertos elementos comunes, pero que, a su vez, permitan la titularidad y aprovechamiento independiente de cada una de ellas, dotado todo ello con elementos comunes (...) e integrado además todo ello, con dos zonas comunes, una destinada a vial y otra a zona ajardinada con piscina comunitaria (...)», procediendo a describir tales elementos comunes y las 26 subparcelas susceptibles de aprovechamiento independiente y destinadas a albergar cada una de ellas otras tantas edificaciones de tipo vivienda unifamiliar agrupada, quedando vinculadas a las mismas, como anejo, la superficie de parcela.

En consideración a las anteriores circunstancias puede concluirse que en el supuesto analizado concurren las notas definitivas de los fraccionamientos de suelo que se realizan bajo la cobertura jurídica del régimen de los complejos inmobiliarios, y en particular, de los contemplados en el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal.

En tal caso, resulta de aplicación el artículo 26.6 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, que establece que «la constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma».

En efecto, a través de la constitución del complejo inmobiliario y subsiguiente división se configuran 26 parcelas de suelo como verdaderos elementos privativos, exclusivos y excluyentes, que implican de facto un fraccionamiento jurídico y funcional de la finca matriz.

Puede afirmarse que, en el presente caso, se crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad separada y se dota a los elementos independientes de tal autonomía que ha de entenderse que, no obstante la denominación y configuración jurídica empleadas por las partes, división horizontal tumbada, nos encontramos, al menos a los efectos de la aplicación de la legislación urbanística, ante una verdadera división de terrenos constitutiva de un fraccionamiento que es una de las notas características de los conjuntos inmobiliarios privados, por lo que está justificada la exigencia de licencia como instrumento de control de la legalidad urbanística por parte de la Administración.

Como ha tenido ocasión de afirmar este Centro Directivo, en las Resoluciones de 29 de octubre (2.ª) y 3 de diciembre (1.ª) de 2012 y 15 de abril de 2013 (2.ª), «procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y antiguas, o parcelaciones, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la medida de restablecimiento de legalidad urbanística según dicha normativa, ya que, si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma

sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Valencia) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos, así como la fijación de los plazos de prescripción de las acciones de disciplina urbanística o su imprescriptibilidad. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones u otras actuaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005, 4 de mayo de 2011, 8 de mayo de 2012 y 6 de mayo de 2013). Según se establece en la disposición final segunda del Texto Refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, los artículos 26 y 28 tiene el carácter de disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal; y más específicamente, puede decirse que dicho precepto se dicta en atención a la competencia exclusiva del Estado sobre la ordenación de los Registros (art. 149.1.8 de la Constitución Española), siendo doctrina constitucional que en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos (Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo)».

Conforme a la normativa autonómica de aplicación, el título administrativo habilitante en este caso es la licencia, entendida como acto administrativo de naturaleza reglada, mediante el cual el Ayuntamiento lleva a cabo un control preventivo sobre la actividad de los ciudadanos relacionada con los actos y usos de naturaleza urbanística, autorizando a éstos para el ejercicio de un derecho preexistente, una vez comprobado que dicho ejercicio cumple con los requisitos legales o reglamentarios y que es el resultado de un procedimiento regulado por ley –cfr. artículos 220 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, y 34 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre–.

La incidencia en la esfera jurídica del administrado, con efectos limitativos del contenido urbanístico del derecho del propietario y de evidente interés para tercero, sólo podrá lograrse mediante la pertinente resolución administrativa, de carácter declarativo, adoptada por el órgano municipal competente y como terminación del correspondiente procedimiento administrativo que garantice los derechos del interesado.

Tal resolución, cuya competencia para su adopción corresponderá, en principio, al alcalde –cfr. artículo 26 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de régimen local de la Comunitat Valenciana; 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril; 24 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, y 41, 43, 44 y 45 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales–, no debe ser confundida con los informes o dictámenes que puedan formar parte de la motivación exigida a tal resolución –artículo 88 en relación al artículo 35.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y Sentencias de 7 de julio de 2003 y 12 de julio de 2004–.

En todo caso deberá diferenciarse de tales informes jurídicos o técnicos a los que alude el propio artículo 220 de la ley urbanística autonómica, el expreso acto administrativo, certificado bajo la fe pública de la secretario municipal –cfr. artículos 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, añadido por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, y 2 del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter nacional–, que constata de modo fehaciente el contenido de la resolución y el titular del órgano que ejerce la competencia y dicta la resolución, como modo normal de terminación del procedimiento, que junto a exigencias como la motivación, audiencia y la susceptibilidad de recurso, permite garantizar los derechos de los interesados.

Por lo que la documentación aportada a este expediente, aun tratándose de un certificado expedido por el secretario con el visto bueno del alcalde, pero que se limita a incorporar los informes técnicos favorables a la actuación calificada, no puede considerarse que cumpla los requisitos básicos que ha de revestir el acto administrativo exigido en este caso, la licencia urbanística –cfr. artículo 88.3 de la Ley 39/2015–, ni tampoco constituye, como pretende el recurrente, una declaración de innecesariedad de licencia, sino que es un informe favorable a la concesión de licencia, lo que presupone que la licencia no es innecesaria, sino necesaria. Lo que ocurre es que tras dicho informe favorable no consta que se haya concedido efectivamente tal preceptiva licencia.

En efecto, el citado informe técnico concluye diciendo «que la división horizontal objeto del expediente es conforme a la Ley y al planeamiento urbanístico previamente existente y, por lo tanto, informo favorablemente respecto de la autorización de la división horizontal tumbada de la parcela única de la Unidad de Actuación UA-0 de

Sagra». Y si se atiende al contenido del certificado incorporado suscrito por el secretario con el visto bueno del alcalde, en fecha 18 de mayo de 2016, puede apreciarse que el mismo se limita a incorporar el referido informe técnico del arquitecto municipal, favorable, cierto es, a la concesión de la autorización que, por otra parte presupone necesaria, siendo de igual fecha tanto el informe como su certificado, no ajustándose a los requisitos procedimentales y de forma que debe cumplir el acto administrativo, en este caso, la licencia requerida o la declaración de innecesariedad de licencia.

Como dispone el artículo 34 de la Ley 39/2015: «1. Los actos administrativos que dicten las Administraciones Públicas, bien de oficio o a instancia del interesado, se producirán por el órgano competente ajustándose a los requisitos y al procedimiento establecido. 2. El contenido de los actos se ajustará a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico y será determinado y adecuado a los fines de aquéllos». Por su parte, el artículo 88 de la misma ley establece que la resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo. Las resoluciones contendrán la decisión, que será motivada en los casos a que se refiere el artículo 35 de la Ley 39/2015 y expresarán, además, los recursos que contra la misma procedan, órgano administrativo o judicial ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro que estimen oportuno.

El artículo 26.2 de la Ley de Suelo estatal establece que «en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción».

El artículo 213 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana dispone que están sujetos a licencia urbanística: «f) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia».

Por su parte, el artículo 228.2 preceptúa 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. Asimismo, los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste».

4. También alega el recurrente que «dado que existe una resolución por parte del Excmo. Ayuntamiento de Sagra, por el cual se concede licencia de obras sobre una de las sub parcelas, de fecha 7 de junio de 2007, en concreto la (Nº 10) [...] se deduce que el Ayuntamiento ha autorizado dicha segregación, desde hace más de nueve años, con su concesión».

A este respecto debe señalarse que la hipotética existencia de una concreta licencia de obras sobre una de las múltiples parcelas independientes que se configuran como elementos independientes en el complejo inmobiliario, podría, a lo sumo, servir como argumento si se pretendiera tan sólo la inscripción de la segregación de dicha parcela, pero en ningún caso puede considerarse como autorización administrativa para la constitución del complejo inmobiliario integrado por 26 parcelas privativas y algunas más comunes.

5. Y el último argumento en favor de la inscripción en que se apoya el recurrente se basa en que «de la documentación acompañada se puede observar que han transcurrido, sobradamente, cuatro años necesarios para que dicha Licencia haya prescrito (se ha aportado plano del anteproyecto de Urbanización de la UA-0 Sagra, donde se aprecia la división de la parcela, la resolución sobre concesión de licencia sobre una de las subparcelas, de fecha 7 de junio de 2007, en concreto la (Nº 10) de Calle (...))», invocando el artículo 246 y 251.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, relativos a la prescripción de infracciones urbanísticas.

En este punto cabe recordar la doctrina de este Centro Directivo plasmada en la Resolución de 7 de marzo de 2017, que se reitera la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y 5 de mayo de 2016, en el sentido de que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal -norma registral temporalmente aplicable- la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Por lo que si se pretende el acceso registral por la vía de la prescripción de las facultades de restablecimiento de legalidad urbanística –cfr. artículo 236 de la Ley 5/2014–, (que no de la eventual infracción cometida, que es lo que alega el recurrente), es preciso igualmente un acto administrativo que así lo declare expresamente, o una prueba



documental fehaciente al respecto, y en todo caso, identificando claramente la ubicación y delimitación de cada una de las parcelas, ya sean privativas o comunes, resultantes de tal acto de parcelación supuestamente prescrito, extremo que no concurre en la documentación aportada.

Por tanto, debe confirmarse el tercer y último defecto señalado en la nota de calificación registral, pero con la matización de que, como dicha nota aludía a la falta de acreditación de la obtención de las licencias administrativas correspondientes, «tanto para la obra que se proyecta construir como para la constitución del complejo inmobiliario» debe entenderse revocado, por los fundamentos jurídicos antes expresados, el inciso que alude a la obra que se proyecta construir.

Esta Dirección General ha acordado revocar los dos primeros defectos de la nota de calificación y estimar el recurso en cuanto a tales defectos y confirmar el tercer y último defecto señalado en la nota de calificación registral, pero con la matización de que, como dicha nota aludía a la falta de acreditación de la obtención de las licencias administrativas correspondientes, «tanto para la obra que se proyecta construir como para la constitución del complejo inmobiliario» debe entenderse revocado, por los fundamentos jurídicos antes expresados, el inciso que alude a la obra que se proyecta construir.

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, 11 de julio de 2017. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.