

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1898** *Resolución de 23 de enero de 2013, 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 Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división de finca en régimen de propiedad horizontal y pactos sucesorios de transmisión futura de bienes complementada por otra en la que se deja sin efecto la asignación de uso exclusivo de terreno a las unidades privativas resultantes pactada en la primera.*

En el recurso interpuesto por don V. T. M., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división de finca en régimen de propiedad horizontal y pactos sucesorios de transmisión futura de bienes complementada por otra en la que se deja sin efecto la asignación de uso exclusivo de terreno a las unidades privativas resultantes pactada en la primera.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Eivissa, don Juan Acero Simón, de fecha 10 de enero de 2012, número 40 de protocolo, se divide horizontalmente una finca, que junto con otra, forma según se describe en la escritura, un complejo urbanístico, en las distintas edificaciones que sobre la misma se asientan y que figuran previamente inscritas, asignando a algunas de ellas zonas de uso exclusivo de terreno y se pacta simultáneamente la transmisión futura de las mismas en concepto de legado en favor de algunos de los hijos del recurrente.

##### II

La referida escritura se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4 el día 11 de enero de 2012, y fue objeto de calificación negativa de 21 de febrero de 2012 que a continuación se transcribe: «Previa calificación de este documento, y tras examinar los antecedentes del Registro se suspende la inscripción: 1.º) porque la finca registral 11.378 de Formentera forma parte, como se declara en la escritura autorizada el 10 de enero de 2012, número 40 de protocolo, por don Juan Acero Simón, de un complejo inmobiliario junto con la finca registral 11.377, a lo que se debe añadir que en la citada escritura se procede a la división horizontal de la finca 11.378 en diferentes elementos privativos, de manera que, teniendo presente el artículo 24.1 L. P. H. que declara que: «El régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a 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 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»; y que el art. 17 ap 6 TR Ley del Suelo que declara: «La constitución y modificación del complejo inmobiliario 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»; 2.º) porque en la estipulación tercera se declara la

transmisión futura de determinados bienes, de manera que, es necesario que se declare cuál es el hecho futuro, cierto o incierto, o, en su caso, el término futuro, cierto o incierto, a que se sujeta tal transmisión y su naturaleza de condición o término suspensivo, por exigirlo el principio de especialidad, artículos 9 y 51 R. h., arts. 609 y 1095 Cci. Contra esta calificación (...) Eivissa, veintiuno de febrero del año dos mil doce El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

## III

Presentada de nuevo sin que se hubiesen subsanado los defectos referidos en la nota, se reiteró la calificación negativa el día 15 de mayo de 2012.

## IV

Se solicitó calificación sustitutoria que correspondió a la registradora de la Propiedad accidental de Palma de Mallorca número 4, doña Margarita María Grau Sancho, quien confirmó, el día 5 de junio de 2012, exclusivamente el primer defecto relativo a la necesidad de acompañar al título con la correspondiente autorización administrativa que exige el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Suelo introducido por Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio.

## V

Mediante escritura autorizada por el notario de Eivissa, don Juan Acero Simón, el día 31 de agosto de 2012, número 1653 de protocolo, los otorgantes dejaron sin efecto la asignación de uso exclusivo de terreno recogida en la escritura calificada.

## VI

Se presentan conjuntamente ambas escrituras en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, siendo objeto de nueva calificación negativa de fecha 1 de octubre de 2012 por parte del registrador que reitera literalmente su nota primitiva en cuanto al primer defecto.

## VII

El día 12 de noviembre de 2012, don Juan Acero Simón, interpone recurso en el que alega en síntesis lo siguiente: Primero.—Que tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, como ha reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado en múltiples Resoluciones, corresponde a las Comunidades Autónomas determinar qué actos de naturaleza urbanística requieren la obtención de licencia previa, no existiendo en la Comunidad Autónoma Balear ninguna disposición normativa que impida la constitución de régimen de propiedad horizontal en suelo rústico, ni que equipare la propiedad horizontal tumbada a una parcelación urbanística; Segundo.—Que en este caso no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación o complejo inmobiliario, sino que entre las dos unidades privativas lo que existe en realidad es una propiedad horizontal tumbada y no un complejo urbanístico pues se mantiene la unidad jurídica de la finca, constituyendo el suelo elemento común; y, Tercero.—Que no en todas las divisiones horizontales tumbadas hay una urbanización o parcelación, ni tampoco se forma un núcleo urbano, pero que sí que en todo complejo inmobiliario hay una división horizontal, por lo que no debe aplicarse el género «división horizontal tumbada» una norma específica de la figura del «complejo inmobiliario».

## VIII

Mediante escrito, con fecha de 13 de noviembre de 2012, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 148 y 149 de la Constitución; 396 del Código Civil; 5, 8 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal; 17.6 y 51.2 de la Ley de Suelo introducidos por Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio; 1, 14, 19 y 61 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares; Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares; 4, 5, 6 y 8 de la Ley 11/2005, de 7 de diciembre, de medidas específicas y tributarias para las islas de Ibiza y Formentera en materia de Ordenación Territorial, Urbanismo y Turismo; 53, 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; la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, por la que se declararon inconstitucionales determinados preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de julio de 1996, 16 de junio y 10 de noviembre de 1999, 12 de febrero de 2001, 15 y 16 de octubre de 2002, 10 de diciembre de 2003, 22 de abril de 2005, 3 de diciembre de 2009, 4 de mayo y 24 de agosto de 2011 y 17 de enero, 3 de abril y 5 de noviembre de 2012.

1. Debe decidirse si la operación contemplada en las escrituras reseñadas en los hechos, consistente en dividir horizontalmente una unidad privativa de un complejo inmobiliario, en las distintas edificaciones que sobre ésta se asientan y que figuran previamente inscritas, constituye o no una modificación de complejo urbanístico que requiera la correspondiente licencia que exige el artículo 17, apartado 6, del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

2. En la legislación vigente debe diferenciarse entre dos instituciones distintas: el complejo inmobiliario y la propiedad horizontal, sin perjuicio de las conexiones existentes entre ambas y de la aplicación de algunas normas de la propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios. La regulación de estos últimos se encuentra en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1969, introducido por la Ley 8/1999, de 6 de abril, y también en los artículos 17, apartados 3, 4 y 6 y 51.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, modificado en cuanto a dichos preceptos por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio.

La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2008 define los complejos inmobiliarios conforme a la llamada Carta de Roma aprobada en el V Congreso Internacional de Derecho Registral del año 1982, dice que en la citada Carta se caracteriza a los complejos inmobiliarios «por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares para la consecución y mantenimiento de intereses generales y particulares de los partícipes», añadiendo la propia sentencia que «según la doctrina científica, la caracterización de los conjuntos inmobiliarios a que se refiere la LPH, es, pues la existencia de una pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada una de ellas, de elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios».

Precisamente el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, que cita la nota calificadora, caracteriza a los complejos inmobiliarios por «estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales» y «por 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».

3. No desvirtuada en este caso por el recurrente la declaración de existir un complejo inmobiliario entre dos fincas registrales como son las fincas 11.377 y 11.378, que se expresa incluso en la propia escritura objeto de calificación, la cuestión que se plantea no es la que señala el recurrente, que es la de si se requiere o no licencia municipal para la propiedad horizontal tumbada que se constituye sobre la primera de las fincas, sino otra cuestión distinta, aunque pueda tener relación con ella, y es la de si, con motivo de esa propiedad horizontal tumbada en una de las fincas, se produce una modificación del complejo inmobiliario existente entre ambas fincas. Y la contestación no puede ser otra que la confirmación de la nota calificadora, pues la división horizontal tumbada formando varias viviendas unifamiliares en una de las dos fincas, implica una modificación del complejo inmobiliario en su conjunto, al quedar modificada una de las parcelas que componen dicho complejo.

4. Y partiendo de que en este caso se produce una modificación del complejo inmobiliario sobre las dos fincas 11.377 y 11.378, al modificarse la configuración de una de ellas, es de aplicación ineludible el apartado 6 del artículo 17 del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, introducido por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, al que se refiere la nota calificadora y que establece: «6. La constitución y modificación del complejo inmobiliario 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».

De este precepto resulta que es requisito indispensable para la inscripción de la modificación del complejo inmobiliario, que se acompañe a la escritura la autorización administrativa concedida, o el testimonio notarial de la misma. No se trata de una autorización o licencia para una división horizontal tumbada, al menos directamente, sino de una autorización o licencia para la modificación del complejo inmobiliario como consecuencia de la división horizontal tumbada en una de las dos fincas que constituyen el complejo inmobiliario. Por tanto, cae por su base toda la argumentación del recurrente sobre la no previsión de licencia urbanística en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares para la división horizontal, pues aquí se trata de la exigencia de una licencia para la inscripción de la modificación de un complejo inmobiliario de unas fincas situadas en el territorio del Ayuntamiento competente para conceder o denegar licencias dentro de su término municipal.

5. Alega el recurrente la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, pero esta Sentencia, sin perjuicio de la anulación de los preceptos del antiguo Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 6 de junio, admitió la validez de los preceptos de la misma que se referían a requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta la competencia estatal para la materia registral conforme al artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución, sobre ordenación de los registros e instrumentos públicos.

En el presente caso, los términos del apartado 6 del artículo 17 del Texto Refundido estatal sobre requisito indispensable para la inscripción de la constitución o modificación del complejo inmobiliario, son terminantes y no ofrecen ninguna duda, ni distinta interpretación a la que resulta de su texto, confirmándose además porque, según el apartado 3 de la disposición final primera «tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.4.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> sobre defensa, legislación civil, expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas», entre otros, los artículos 17 y 51. Debe observarse, además, que, según el artículo 51.2 del propio Texto Refundido de la Ley de Suelo, introducido por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, «inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la Comunidad

Autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito». Todo ello confirma la finalidad de la reforma estatal de sujetar a control de la propia Comunidad Autónoma los complejos inmobiliarios y las autorizaciones que hayan concedido los Ayuntamientos respectivos. Debe también tenerse en cuenta que, a diferencia de otros actos, como la división o segregación a que se refiere el apartado 2 del propio artículo 17 de la Ley de Suelo, hace referencia a «las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística», mientras que en el apartado 6 del mismo artículo 17, cuando se refiere a la constitución y modificación de complejos inmobiliarios y lo mismo el artículo 51.2, exigen el requisito sin ningún condicionamiento, sino con la exigencia ineludible de acompañar «la autorización administrativa concedida». Es decir, que no se prevé con referencia a expresiones condicionadas como sería «en su caso», sino que en tales supuestos, la exigencia de la autorización administrativa es «en todo caso» como «requisito indispensable» para la inscripción. No cabe duda de que ello se justifica por las múltiples implicaciones que pueden producir los complejos inmobiliarios y la necesidad de extremar su control administrativo y registral.

6. Alega también el recurrente que en el apartado 3 del artículo 17 del Texto Refundido de la Ley de Suelo se prevé considerar la superficie total de la finca constituida en propiedad horizontal o en complejo inmobiliario «como una sola parcela». Pero en dicho apartado se trata del concepto de «parcela» que nada tiene que ver con la exigencia como requisito ineludible para la inscripción de una modificación de un complejo inmobiliario existente sobre dos fincas registrales, de la autorización o licencia administrativa correspondiente, pues no se trata de una licencia de parcelación, sino de una licencia de modificación de un complejo inmobiliario, que es cosa distinta.

7. Por último, tratándose de una norma estatal sobre requisitos de la inscripción para lo que, según lo dicho es competente el Estado, tampoco podría ponerse en discusión su vigencia, tratándose de una norma postconstitucional que tampoco ha sido recurrida ante el Tribunal Constitucional por ninguna Comunidad Autónoma, por lo que está plenamente vigente y ha de ser cumplida en todos sus términos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota calificadora del registrador.

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, 23 de enero de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.