

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9481 *Resolución de 3 de junio de 2019, 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 Viver, por la que se suspende la inscripción de una división horizontal otorgada sin autorización administrativa.*

En el recurso interpuesto por don Javier Máximo Juárez González, notario de Valencia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Viver, doña Sonsoles Verdejo García, por la que se suspende la inscripción de una división horizontal otorgada sin autorización administrativa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 12 de diciembre de 2018 por el notario de Valencia, don Javier Máximo Juárez González, número de protocolo 2.093/2018, se formaliza la aceptación y adjudicación de determinada herencia, y respecto de una finca registral que consta descrita como vivienda compuesta de planta baja y un piso, se constituye en régimen jurídico de propiedad horizontal resultando dos elementos privativos descritos como sendas viviendas, una en planta baja y otra en planta primera.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Viver, fue objeto de nota de calificación registral negativa de fecha 13 de febrero de 2019, en los siguientes términos: «(...) Hechos: El documento objeto de la presente calificación, es la escritura de herencia autorizada el 12/12/2018, por el notario de Valencia Javier Máximo Juárez González, número de protocolo 2093/2018, que fue presentada por Estelles Abogados y Asesores Tributarios SLP, el día 22/01/2019, con el número de asiento 1882 del diario 37. Por dicha escritura se formaliza la herencia de don A. G. L. No se ha aportado copia autorizada del testamento del citado causante. Además, respecto de la finca 1, registral número 478 de Benafer, se formaliza la división horizontal, constando inscrita la finca como una casa compuesta de planta baja y un piso destinadas ambas a vivienda, y por la constitución en régimen jurídico de propiedad horizontal resultan dos viviendas, una en planta baja y otra en planta primera. No se ha aportado la correspondiente autorización administrativa para constituir un nuevo elemento independiente, ni se ha acreditado la antigüedad de las dos viviendas que ahora se constituyen en propiedad horizontal, ya que únicamente consta inscrita una casa habitación. (...) Defectos y fundamentos de Derecho: 1.º (...) 2.º No se puede inscribir la constitución en régimen jurídico de propiedad horizontal de la finca 1 por no haberse aportado la necesaria licencia de municipal a que se refiere el artículo 53 del R.D. 1093/97 y artículo 10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal. O bien, debería acreditarse la antigüedad de las viviendas de ambas plantas, de modo que ya constituyeran dos elementos independientes. Artículo 53 del RD. 1093/97 de 4 de julio: «Requisitos de los títulos de constitución de propiedad horizontal: Para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas: a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las

superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión...» Artículo 10.3 b de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal: «3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso: b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.» En este sentido la RDGRN de 28 de mayo de 2014, 17 de octubre 2014 y 23 de marzo de 2015: «Ambos preceptos han sido objeto de una interpretación consolidada por parte de este Centro Directivo. Así en las Resoluciones de 28 de mayo de 2014 y de 17 de octubre del mismo año, se considera que "deben ser interpretados y aplicados de forma coordinada dada la estrecha relación existente entre los mismos, en cuanto expresión de una misma idea: la constitución o modificación de un conjunto inmobiliario al igual que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, requerirán en todo caso la obtención de la correspondiente autorización administrativa, siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación". Y por último, y con carácter general cabe citar como fundamento, el principio de legalidad en su aspecto de calificación registral, que se refleja en el artículo 18, apartado 1.º de la Ley Hipotecaria, al establecer que: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda dase, 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», y lo que resulta del art. 98 del Reglamento Hipotecario: «El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda dase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.» En su virtud, Acuerdo con fecha de hoy Suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de esta nota de calificación, por la concurrencia de los defectos subsanables que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de las mismas. Contra la anterior calificación, podrá (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Sonsoles Verdejo García registrador/a de Registro Propiedad de Viver a día trece de febrero del año dos mil diecinueve».

III

El notario autorizante, mediante escrito de fecha 27 de febrero de 2019, interpuso recurso únicamente contra el defecto que se ha transcrito de la anterior calificación, en los siguientes términos: «A) (...) D) Fundamentos de Derecho. I.—Planteamiento de la cuestión jurídica. La cuestión jurídica central y única consiste en determinar si de acuerdo a la normativa vigente, la constitución en régimen de propiedad horizontal de dicho inmueble, ubicado en núcleo urbano consolidado y de constancia tabular prolongada, precisa o no de licencia municipal o de alguna otra autoridad pública para acceder al registro de la propiedad. Debe destacarse que la nota de calificación en nada censura la actualización descriptiva del inmueble que a juicio de este notario se ajusta a la normativa registral. II.—Criterio de la DGRN. Considera este notario que la cuestión está resuelta con claridad meridiana por la DGRN siendo de destacar como resoluciones más recientes: la resolución de 17/10/2014 (BOE 12/11/2014), la resolución de 13/7/2015 (BOE 22/9/2015) y la de 10/9/2018 (BOE 2/10/2018). En todas ellas la DGRN concluye afirmando que, a salvo norma específica autonómica con rango de ley, a la vista de los números 4 y 6 del art. 26 del RDL 7/2015 (TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, antiguo art. 17 del anterior TR) y 10.3.a) de Ley de Propiedad Horizontal no es preceptiva licencia municipal ni ningún otro acto administrativo de control previo en un supuesto como el presente que no se incardina en la constitución de un complejo inmobiliario privado ni encubre un fraccionamiento del suelo. III.—Respecto de los preceptos normativos en que se sustenta la calificación registral y su improcedencia para enervar lo expuesto. Se refieren la nota de calificación la registradora al art. 53 del RD 1093/97 y al art. 10.3.b) de la Ley de Propiedad Horizontal. Pues bien: a) Respecto del art. 53 del RD 1093/97, norma de rango meramente reglamentario, hago mío el pronunciamiento de la DGRN en el fundamento de derecho 3 en la resolución de 12 de abril de 2011 (BOE 27/6/2011) que en sus dos primeros párrafos dice: «3. Pues bien, como se ha señalado, es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha 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. En efecto, la exigencia de licencia para inscribir las operaciones a que se refiere el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, (y lo mismo puede entenderse respecto del artículo 78 del mismo) no puede considerarse absoluta o genérica pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico (...)». b) Respecto del apartado 10.3.b) de Ley de Propiedad Horizontal, es obvio que no es de aplicación al presente caso pues no se trata de una segregación o división de entidades de un edificio ya constituido en régimen de propiedad horizontal, lo que de suyo implica la preexistencia de dicho régimen. Se reproduce el primer párrafo del mismo: «3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso: (...) b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 212008, de 20 de junio». IV.—De la inexistencia de resoluciones de la DGRN que contradigan el criterio consolidado indicado de la DGRN. Lo hasta aquí expuesto no es contradicho por ninguna resolución de la DGRN, pues las que pudiera parecer que difieren, bien se dictan aplicando normativa específica de una determinada Comunidad Autónoma, bien se refieren a un supuesto distinto. Así.—La citada en el

apartado anterior resolución de 12 de abril de 2011 (BOE 27/6/2011) que confirma la nota registral denegatoria por ser de aplicación específica una norma autonómica con rango de ley (Comunidad de Madrid)..-La resolución de 1 de junio de 2018 (BOE 21/6/2018) que confirma la nota registral denegatoria por ser de aplicación específica una norma autonómica con rango de ley (Comunidad de Madrid)..-Ni tampoco las resoluciones que con carácter general exigen licencia para la división o segregación de entidades en inmuebles ya constituidos en propiedad horizontal (por todas, la resolución de 20 de marzo de 2014 - BOE 25/4/2014) por cuanto, como ya se ha indicado el apartado b) del art. 10.3 de la Ley de Propiedad Horizontal presupone la previa existencia de un régimen de propiedad horizontal. En el presente supuesto sería de posible aplicación el apartado a) que no procede por cuanto no se constituye un complejo inmobiliario ni hay fraccionamiento o parcelación del suelo. Por todo lo expuesto, E) Solicita. Se estime el recurso interpuesto y se revoque la nota de calificación por ser procedente en derecho».

IV

Mediante escrito de fecha 14 de marzo de 2019, la registradora se ratificó en su calificación, emitió el informe preceptivo, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10 y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 26, 28 y 65 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; 396 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 2013, 20 de marzo y 17 de octubre de 2014, 13 de julio de 2015, 11 de julio de 2017, 1 de junio y 10 de septiembre de 2018 y 13 de febrero de 2019.

1. Mediante escritura autorizada el 12 de diciembre de 2018, respecto de una finca registral que consta descrita como vivienda compuesta de planta baja y un piso, se constituye en régimen jurídico de propiedad horizontal resultando dos elementos privativos descritos como sendas viviendas, una en planta baja y otra en planta primera.

La registradora señala como defecto (único recurrido) en su nota de calificación que «no se puede inscribir la constitución en régimen jurídico de propiedad horizontal de la finca 1 por no haberse aportado la necesaria licencia de municipal a que se refiere el artículo 53 del R.D. 1093/97 y artículo 10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal. O bien, debería acreditarse la antigüedad de las viviendas de ambas plantas, de modo que ya constituyeran dos elementos independientes.» Y que conforme a la doctrina de este Centro Directivo «la constitución o modificación de un conjunto inmobiliario al igual que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, requerirán en todo caso la obtención de la correspondiente autorización administrativa, siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación».

El notario autorizante recurre alegando, en esencia, que «salvo norma específica autonómica con rango de ley (...) no es preceptiva licencia municipal ni ningún otro acto administrativo de control previo en un supuesto como el presente que no se incardina en la constitución de un complejo inmobiliario privado ni encubre un fraccionamiento del suelo». Y que el apartado 10.3.b) de Ley de Propiedad Horizontal, no es de aplicación al presente caso pues no se trata de una segregación o división de entidades de un edificio ya constituido en régimen de propiedad horizontal, lo que implica la preexistencia de dicho régimen.

2. Con carácter previo, conviene realizar determinadas consideraciones sobre el régimen competencial en materia de urbanismo.

Es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo -fundamento jurídico 5- y 164/2001, de 11 de julio -fundamento jurídico 4-), lo que en el caso de la Comunidad de Valencia se plasma en el ejercicio de su potestad legislativa mediante la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

En segundo lugar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución, 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, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa.

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, 15 de abril de 2013 (2.^a) y 4 y 11 (1.^a) de marzo, 22 de abril (2.^a) y 24 de noviembre de 2014, entre otras, «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 de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción 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. art. 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 Cantabria) 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 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 primera del Texto Refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el artículo 20 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)».

Por tanto, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo.

Y en el contexto de esta competencia hay que situar el artículo 53, letra a), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de

Actos de Naturaleza Urbanística, relativo a la calificación de los títulos de constitución de régimen de propiedad horizontal, y de modificación del régimen ya inscrito, según el cual «no podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número».

3. 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, en su apartado primero dispone: «1. Constituye: a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral. b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.»

Inmediatamente después en su apartado segundo, dispone: «2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva. 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. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.»

Es decir, el artículo 26.1 da un concepto legal de finca, de finca registral y de parcela. Inmediatamente después, en su apartado segundo exige para toda segregación o división de fincas, que las resultantes reúnan las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Y, el siguiente párrafo determina 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 28 de la misma ley, por su parte, hace lo propio respecto a las escrituras de declaración de obra nueva, con la salvedad de permitir, en su apartado cuarto, un procedimiento especial de inscripción, sin acreditación de autorización administrativa previa, respecto a las «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes».

En estos casos es la propia legislación sustantiva 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.

4. Lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho constituye la regla general en materia de licencia en la división y segregación de fincas, pero junto a ella deben tenerse en cuenta las normas especiales existentes. En este sentido, son de

destacar los artículos 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 y artículo 10.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Ambos preceptos tienen su redacción en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. El primero, garantiza la igualdad en el ejercicio de los derechos vinculados a la propiedad del suelo, que tiene naturaleza estatutaria, determinando los derechos y deberes urbanísticos del propietario (texto refundido de la Ley de Suelo); mientras que el segundo (Ley sobre propiedad horizontal), tiene un contenido más puramente civil. Los títulos competenciales en que se amparan dicha modificación resultan de la disposición final decimonovena, número 1, de la citada ley, que establece que «la presente Ley tiene el carácter de legislación básica sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.13.^a de la Constitución.» Añadiéndose en el número 2, apartado 2.^o, en relación con los artículos 17 del texto refundido Ley de Suelo y 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, que se redactan «al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a y 18.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre legislación civil, procedimiento administrativo común, legislación sobre expropiación forzosa y el sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas (cfr. disposición final segunda 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).

La Sentencia del Tribunal Constitucional número 75/2018 se ha pronunciado específicamente sobre el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de suelo (hoy 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015), Sentencia que ha declarado constitucional la previsión estatal de la exigencia de una autorización administrativa para los casos que contempla.

5. De acuerdo con el cuadro normativo expuesto: en los supuestos de división o segregación de fincas (con el concepto legal visto), de acuerdo con el artículo 26.1 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, la exigencia de licencia o autorización administrativa vendrá determinada por la Ley aplicable; tratándose de complejos inmobiliarios del artículo 26.6 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, así como en los supuestos regulados en el artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, la exigencia de autorización administrativa viene impuesta por la legislación del Estado, como se deduce de la disposición final decimonovena de la Ley 8/2013 y la disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015.

6. 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, 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... t) Todas las demás actuaciones en que lo exija el planeamiento o las ordenanzas municipales.»

Desde la perspectiva del artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, aplicable por ser legislación del Estado, debe entenderse, que proporciona plena cobertura legal al artículo 53 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, al disponer: «Para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas: a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número...».

El precepto es claro al exigir para inscribir los títulos de división horizontal (como es el presente caso) que no pueden constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite mediante nueva licencia. Si la constitución de la propiedad horizontal es posterior a la declaración de obra nueva inscrita, el registrador habrá de tener en cuenta si en la inscripción de obra nueva aparecen un número determinado de viviendas, y en este caso existirá ese límite respecto a la propiedad horizontal (sin perjuicio de la aplicación de las normas sobre prescripción de las acciones derivadas de las infracciones urbanísticas y de las relativas a la restauración de la legalidad urbanística infringida, cuando resulten aplicables).

En definitiva: a) no se precisará la aportación de licencia para la propiedad horizontal, cuando la misma se ajuste a la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones (Resolución de 13 de julio de 2015); b) tampoco se precisa la aportación de licencia de la propiedad horizontal cuando la misma no provoque un incremento de elementos privativos respecto de los que consten en la previa declaración de la obra nueva; y c) este Centro Directivo ha sostenido la aplicación analógica, aunque con matices, del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, a aquellos supuestos en que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

7. En el presente expediente, según resulta de la nota informativa incorporada a la escritura, la indicada casa se describe como «casa en la Villa de Benafer, y en su calle (...), compuesta de planta baja y un piso, destinadas ambas a vivienda, ocupando una extensión superficial de ochenta y cinco metros cuadrados, aproximadamente. Linda: derecha entrando, en línea de nueve metros, con casa de C. G. O.; izquierda, en línea de seis metros y medio, con (...); y fondo, en línea de doce metros, veinticinco centímetros, con (...); midiendo la fachada ocho metros setenta centímetros.»

De la certificación catastral incorporada a la escritura se advierte que tiene una única referencia catastral, con una superficie de solar de 80 metros cuadrados y una superficie total construida de 158 metros cuadrados, a razón de 79 metros cuadrados construidos por planta.

De acuerdo con los fundamentos anteriores expuestos, resulta exigible licencia a efectos de inscripción de su división horizontal para pasar de una casa sin división a otra dividida horizontalmente con dos viviendas sin poder ampararse en ninguna de las excepciones antes examinadas al no quedar acreditados los requisitos señalados respecto de las mismas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 3 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.