

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

7630 *Resolución de 23 de abril de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora a la inscripción de la segregación de un local perteneciente a una propiedad horizontal*

En el recurso interpuesto por el Notario de Pulpí, don David Garrido Puente, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, don Íñigo Mateo Villa, a la inscripción de la segregación de un local perteneciente a una propiedad horizontal.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro escritura autorizada por el recurrente por la que la dueña de un local que pertenece a una propiedad horizontal, segrega del mismo una porción para constituir otro local. Consta en la escritura que los estatutos facultan para la división sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios.

II

El Registrador suspende la inscripción, extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora Presentada en este Registro de la Propiedad escritura pública de «segregación» autorizada por don David Garrido Puente, Notario de Pulpí, (Almería) con el numero 822 de su protocolo y de fecha cinco de noviembre de dos mil diez que causó el Asiento número 146 del Diario 66, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha procedido a la calificación de este documento, de acuerdo con los siguientes fundamentos de hecho y de Derecho Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación -entre otros extremos- a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los «documentos públicos autorizados o intervenidos por notario» por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye «podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias». Impugnada esta nueva redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008. En el caso que nos ocupa se solicita la práctica de inscripción de una segregación de un local perteneciente a una propiedad horizontal sin acreditar la obtención de la preceptiva Licencia de Segregación y/o de Parcelación o su declaración de innecesariedad de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66.1.,3.,4 y.5, 68, 169.1.a), 171 de la Ley 6/2002 de ordenación Urbanística de Andalucía y los artículos 7.a) y 8.a) del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía. Resolución.-Ha decidido suspender la inscripción solicitada por las faltas subsanables mediante la presentación de la Licencia Urbanística señalada o la declaración de su innecesariedad. Contra esta calificación (...) Cuevas del Almanzora, 27 de diciembre de 2011 El registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

III

El recurrente impugna la calificación alegando lo siguiente: Fundamentos de Derecho-
Contra la nota de calificación cabe argumentar. Se cuestiona si la segregación del local de un edificio en régimen de propiedad horizontal implica, de conformidad con el artículo 66 de la Ley 66/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y artículos 7 y 8 del Reglamento urbanístico de Andalucía, un acto de parcelación. El notario recurrente alega que la respuesta debe ser negativa, en base a los siguientes argumentos. 1.º Por una parte, el artículo 66 de la Ley 66/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, está dirigido a parcelas o terrenos, no a edificaciones, no se puede hablar de que en el presente supuesto exista la posibilidad de formación de un núcleo de población pues es terreno urbano, ni tampoco fraccionamiento del terreno. Así resulta de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2009 y 14 de enero de 2010, que dicen que en la constitución en régimen de propiedad horizontal de edificaciones, no se estaría ante una parcelación urbanística ya que no hay fraccionamiento del terreno al mantenerse la unidad de la finca. Tal unidad no queda afectada cuando se segrega parte de un elemento singular que forma parte de esa división horizontal sin alterar el volumen edificable. Otra interpretación llevaría al absurdo de entender que cualquier alteración de un elemento que forma parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal implicaría fraccionamiento del terreno y exigiría la correspondiente licencia de parcelación, citando el notario recurrente, por vía de ejemplo, la transmisión de cuotas indivisas de fincas destinadas a garaje que supondría, con la interpretación de registrador un fraccionamiento y/o alteración de la superficie del local y, por tanto, exigiría la obtención de la correspondiente licencia, además de limitar al dueño del local del ejercicio de las facultades dominicales que la ley le reconoce; y, 2.º Por otro, lado el artículo 7.a del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, en el que se fundamenta negativa del registrador, dice que «tendrán la consideración de licencias urbanísticas las siguientes: a. De parcelación. La licencia de parcelación tiene por finalidad comprobar que la alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. Salvo en los supuestos legales de innecesariedad de la licencia, toda alteración de la superficie de un inmueble estará sujeta a la previa obtención de licencia (...)». Tal alteración de la superficie del inmueble no tiene lugar en el caso presente, ya que la interpretación de la dicción del artículo 7 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía ha de entenderse sobre la edificabilidad global prevista en la licencia que se obtuvo en su momento (que sí supondría una alteración de la forma, superficie y linderos y, que por lo tanto, afectaría a la unidad jurídica de la finca y que exigiría la correspondiente licencia), no sobre los elementos singulares que componen el edificio en régimen de propiedad horizontal, la cual no supone (alteración de la forma, superficie y linderos del inmueble en su conjunto y, por tanto, no afecta a su unidad física ni jurídica y no exige, por tanto, licencia alguna de parcelación).

IV

El Registrador se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo, con fecha 1 de febrero de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 66 a 68 de la Ley 6/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7 y 8 del Decreto 6/2010, de Disciplina Urbanística de Andalucía, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2009 y 14 de enero de 2010.

1. El único problema que plantea el presente recurso radica en dilucidar si es precisa la licencia de segregación urbanística para el supuesto en que, de un local en propiedad horizontal, se segrega una porción que pasa a ser elemento independiente.

2. Evidentemente, la respuesta ha de ser negativa, y la exigencia del registrador claramente injustificada. Como ha dicho anteriormente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), la propiedad horizontal no implica fraccionamiento jurídico del terreno sobre el que se asienta la finca, ni supone en modo alguno alteración de la superficie del inmueble sobre el que se levanta la propiedad horizontal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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 abril de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.