

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15941 *Resolución de 2 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 11 a inscribir la transmisión de una participación pro indiviso de una finca destinada a garaje.*

En el recurso interpuesto por don F. M. A. V., abogado, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 11, doña María Belén Merino Espinar, a inscribir la transmisión de una participación pro indiviso de una finca destinada a garaje.

Hechos

I

El día 7 de junio de 2018 se autorizó por el notario de Madrid, don Manuel Gerardo Tarrío Berjano, con el número 1.263 de protocolo, escritura de compraventa en virtud de la cual don F. M. A. V. vendía a la entidad «Estudio Menchén Abogados, S.P.L.», una participación indivisa del 6,67% o una quinceava parte de la finca registral número 10.707 del Registro de la Propiedad de Madrid número 11, que se describía en la escritura de la siguiente manera, coincidente con la inscripción registral: «Urbana.–Diecisiete.–Parcela número veintiuno en Madrid, antes Barajas. Su destino es el de aparcamiento. Tiene una superficie de ciento cincuenta y un metros con sesenta y ocho decímetros cuadrados (151,68 m²). Linda por todos sus lados con la finca matriz de la que se segrega, y sus líneas son: Norte y Sur, cuatro, setenta y cinco metros; y Este y Oeste, treinta y siete, noventa y dos metros. Consta de dieciséis plazas de aparcamiento». No obstante, en la misma escritura se añade que «con carácter extrarregistral se hace constar que actualmente, habida cuenta de dicha parcela está atravesada por un acceso a la planta sótano del garaje de la Comunidad de la calle (...), el número de plazas de aparcamiento es de quince. Se segrega de la finca 10.020, al folio 36, del libro 123 de Barajas. (...)».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral.

Antecedentes de hecho.

Primero.

Escritura pública otorgada el 07/06/2018 con protocolo n.º 1263/2018 otorgada ante el Notario de Madrid, Manuel Gerardo Tarrío Berjano fue presentada en este Registro el día 07/06/2018 motivando el asiento 464 del Diario 60, Entrada 2633/2018, mediante copia electrónica remitida telemáticamente por el Notario autorizante, con los efectos del art 255 LH. Acreditada la preceptiva presentación y pago del impuesto devengado mediante copia autorizada en papel aportada el pasado 6 de julio de 2018 con nota acreditativa de la presentación acompañada del modelo carta de pago de la autoliquidación del impuesto.

Segundo.

En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos:

Fundamentos de Derecho.

En el momento actual, el concepto de “parcelación urbanística” ha trascendido los estrechos márgenes de la división material o segregación de suelo, para comprender en general todos aquellos supuestos en que, manteniéndose formalmente la unidad del inmueble se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de división material, de división horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar similares objetivos.

La DGRN tiene establecido en resoluciones de 10 de septiembre de 2015 y 12 de julio de 2016 que una parcelación es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables, de modo que la simple transmisión de un participación indivisa de propiedad sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de una finca, constituirá en principio un acto neutro amparado por un el principio general de libertad de contratación.

Pero esta afirmación debe ser matizada cuando del supuesto de hecho resulten indicios objetivos de los que pueda desprenderse la existencia de parcelación. Así lo reconoce la propia DGRN entre otras, en la resolución de 28 de enero de 2014 precisa que si bien la venta de cuota indivisa de finca sin adscripción de uso de un espacio determinado, no es por sí sola indiciaría de parcelación, si puede haber otros indicios, como ocurre en el presente supuesto, que lleven al registrador a la conclusión de que existe tal. Conclusión que puede ser removida con la correspondiente certificación de innecesariedad de licencia por parte de la Administración urbanística competente.

Analizando la situación de la finca interesada en la presente escritura, la finca que ahora es objeto de transmisión consta inscrita como parcela número 21 con la mera mención no acreditada de destinarse a aparcamiento.

Según se indica en la presente escritura, sin acreditación documental alguna, en la actualidad viene constituida por 15 plazas de aparcamiento y en la presente escritura es objeto de transmisión un 6,66% de la misma equivalente a 1/15ava parte indivisa.

Se ha intentado la localización de la parcela objeto de transmisión en la cartografía catastral, para poder calificar su ubicación, calificación y descripción; sin éxito.

En base a los antecedentes registrales y de la configuración especial de la parcela la presente transmisión de un porcentaje equivalente a la cuota de una de las quince plazas de aparcamiento que se dice existen en la parcela, requiere:

Si se trata de transmisión de una cuota indivisa de suelo, la acreditación del otorgamiento de la preceptiva licencia municipal, o certificado de su innecesariedad en tanto que pueda encubrir una “parcelación” de suelo.

Si se trata de la configuración de una comunidad funcional del uso de aparcamiento autorizado en dicha parcela, la constitución de un complejo inmobiliario con usos privativos, partiendo del concepto de complejo inmobiliario establecido en el art 26 último párrafo del TR ley de Suelo de 2015 como: “... 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.”; la también preceptiva autorización administrativa previa, o certificado de innecesariedad de licencia.

Todo ello de conformidad art 26 TR ley de Suelo de 2015 al establecer: “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...

4. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tenerla condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18.

El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias,...

6. 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. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.

b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos."

Y arts. 143 y 151 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid al establecer el concepto de parcelación: art 143 "Tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas"; y someterlos a licencia: "art 151-1. 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 sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades y, en particular, los siguientes:...

a) Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación."

Parte Dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de permanente aplicación:

Doña Belén Merino Espinar, titular del Registro de la Propiedad n.º 11 de Madrid acuerda: calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedente de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados; y suspender en consecuencia el despacho del título hasta la subsanación de los efectos advertidos.

No se practica anotación de suspensión al no haber sido solicitada al mismo tiempo de la presentación.

Esta calificación será notificada en el plazo reglamentario al presentante del documento y al Notario autorizante conforme con lo previsto en los artículos 322 de la

L.H. y artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra la presente calificación (...)

Madrid a 20 de julio de 2018. El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Belén Merino Espinar registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 11 a día veinte de julio del año dos mil dieciocho.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. M. A. P., abogado, interpuso recurso el día 3 de agosto de 2018 en el que manifestaba lo siguiente:

«Fundamentos Jurídicos:

- I. (...)
- II. Fondo del recurso.

El recurso recae exclusivamente en la suspensión de la inscripción del título por entender que, o bien se necesita una autorización municipal de segregación, atendiendo, al parecer, a que se transmite un aparcamiento con un exclusivo derecho a su utilización o una autorización municipal –esta es aún más difícil de entender– de no necesidad de autorización.

1. En cuando a la necesidad de segregación, lo que se transmite es pura y simplemente una cuota indivisa de una parcela, una participación abstracta de un local, una medida de participación de un comunero en la titularidad común.

No existe una entidad o sustantividad jurídica que permita diferenciar esa cuota de las demás. No existe una delimitación física que permita una atribución de uso exclusivo del objeto. Siendo ello así no parece exigible una licencia urbanística de segregación cuando segregación no existe.

2. En cuanto a la exigencia de una licencia administrativa que acredite la no necesidad de licencia, tal exigencia implicaría la sustitución de la calificación jurídica del Registrador por una calificación administrativa de quien carece de tal competencia.

En virtud de todo lo anterior, a la Dirección General de los Registros y del Notariado suplico que tenga por interpuesto este recurso y acuerde revocar la resolución de suspensión del título acordada por la titular del Registro de la Propiedad número 11 de Madrid y le orden proceder a la inscripción del título suspendido. (...)

IV

Notificada la interposición del recurso al notario autorizante de la escritura calificada, don Manuel Gerardo Tarrío Berjano, mediante escrito de fecha 20 de agosto de 2018 alegó lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

1. La escritura no documenta segregación alguna. Lo que se comprueba con la simple lectura de su texto (en especial su disposición primera).

2. La escritura no recoge asignación formal y expresa de un uso individualizado de una parte del inmueble cuya participación indivisa es objeto de transmisión. Lo que también se constata con la simple lectura de la escritura.

No se realiza asignación de plaza alguna a la cuota transmitida.

No se realiza delimitación de plaza de aparcamiento alguna, mediante descripción de manera individualizada, concreta y detallada con expresión de su número de orden, ubicación, linderos, superficie útil y dimensiones perimetrales.

Ni se constituye asociación o sociedad alguna en la que la cualidad de socio incorpore derecho de utilización exclusiva de ninguna especie.

Tan sólo se transmite una cuota indivisa sin especificación de porción concreta alguna de la finca inscrita sobre la que pueda materializarse.

En consecuencia, carece de toda base la invocación del artículo 26.2 de la Ley del Suelo de 2015 citado en la calificación como fundamento de la suspensión de la práctica del asiento (“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.”). Y lo mismo se alega con relación a los arts. 143 y 151 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que también se traen a colación de forma genérica.

Tal y como establece la reciente RDGRN (2002/2018) de 5 febrero de 2018 (BOE núm. 40, de 14 de febrero), en su fundamento de derecho 2:

“Así se ha pronunciado este Centro Directivo en fallos previos, como en la Resolución de 14 de febrero de 2013, al señalar que: “Pues bien, dispone el artículo 53.b) de las normas complementarias al Reglamento

Hipotecario en materia urbanística, aprobado por Real Decreto 1097/1997, de 4 de julio, que ‘cuando el objeto de la transmisión sea una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes’. Este precepto lógicamente no es aplicable a supuestos anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto, siempre que no se pretenda la atribución de uso regulada en el precepto, esto es, si la inscripción queda limitada a la cuota indivisa. Tampoco será aplicable a aquellos casos, aún posteriores a su entrada en vigor, en que las participaciones indivisas de la finca destinada a garaje se hayan transmitido sin atribución del uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, como había sucedido con anterioridad en el caso del local a que se refiere la venta objeto del presente recurso.../... En este sentido, este Centro Directivo ha señalado reiteradamente que la fijación de determinadas cuotas indivisas, como consecuencia de la pretendida división de un local-garaje que forma parte de una propiedad horizontal, no da lugar a que dichas cuotas puedan ser calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subpropiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios, y en especial el de tracto sucesivo. Para que pueda hablarse de propiedad separada en un régimen de Propiedad Horizontal no basta con definir una cuota abstracta respecto del todo, sino que se precisa, además, la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se provee ese derecho singular y exclusivo de propiedad, y en cuyo goce se concrete esa participación abstracta. Caso de faltar esa delimitación, las cuotas que se señalen por el propietario único del local carecerán de sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí, por mucho que a cada una de ellas se le asigne un número (cfr. Resoluciones de 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 de enero de 1998 y 19 de julio de 2011)”.» (...).

En idéntico sentido la RDGRN 10266/2015, de 16 de julio (BOE núm. 229, de 24 de septiembre), fundamento de derecho 4, que además añade:

«Dicho de otro modo, dentro de los límites de la comunidad de bienes es preciso que las porciones atribuidas carezcan de la autonomía física y económica que les permita ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí; toda vez que si tienen tal autonomía se tratará de una verdadera división de fincas

cualquiera que sea la denominación elegida por las partes o el mecanismo jurídico en el que se enmarque. Faltando esa delimitación espacial, susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad, las cuotas que se señalen por el propietario único del local, como se ha indicado, carecerán de entidad o sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí. por más que a cada una se le asigne una porción abstracta de la superficie del total local. En este sentido, la sola cuota indivisa no es más que una medida de la participación de cada comunero en la titularidad común. De lo anterior resulta la trascendencia que tiene la delimitación física del objeto a que se refiere la atribución de uso exclusivo. Esa delimitación va a transformar la comunidad ordinaria preexistente en una comunidad especial con asignación de uso de plazas de aparcamiento determinadas, comunidad de carácter funcional, por razón de su destino, en la que queda excluida la 'actio communi dividendo' y el derecho de retracto (cfr. Resolución de 27 de mayo de 1983), y que como tal comunidad o subcomunidad participa de algunas de las características propias de la propiedad horizontal, en cuanto integrada por elementos comunes (zonas accesos, rodamiento, etc.) y otros privativos, susceptibles de un aprovechamiento separado e independiente (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala primera, de 24 de diciembre de 1990). Es más, el Tribunal Supremo, Sala primera, ha llegado a sostener en sus Sentencias de 16 de mayo de 2006 y 10 de enero de 2008, que en tales casos la cuota indivisa es meramente instrumental del derecho a utilizar un espacio para aparcamiento, de forma que lo verdaderamente adquirido, cuando así se configura el derecho (cuota con asignación de plaza), es la plaza o espacio asignado, pues los derechos de propiedad, uso y disfrute se han de atener a la conformación o configuración del bien, como ha dicho la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de abril de 1981, de forma que en la venta de las plazas de garaje, la indicación de la cuota constituye, según concluye la última Sentencia citada, un elemento para fijar no la medida del uso, que viene determinada por la plaza asignada según haya quedado delimitada, sino la participación o concurrencia en la organización, en los poderes de disposición y administración y en los gastos de la comunidad. Mutación jurídico-real para la que deberá prestar su consentimiento todos los copropietarios, dado el evidente carácter de acto de alteración de la comunidad que supone (cfr. artículos 397 del Código Civil y 20 y 40 de la Ley Hipotecaria)». (...).

3. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de enero de 2014 (citada como fundamento de la calificación) no guarda relación alguna con el supuesto calificado. Se trata de la venta de una porción indivisa de finca rústica, según el Registro, en la Comunidad Valenciana, pero descrita como urbana con uso de almacén estacionamiento en la certificación catastral incorporada a la escritura (lo que sí constituye un elemento de juicio objetivo de posible parcelación ilegal).

Por ello, la resolución invocada por el registrador, en su fundamento de derecho 6 estima que: «Por lo tanto, la simple comprobación de la referencia catastral incorporada al documento, en la que consta que la participación de que es titular la vendedora tiene un uso individualizado como almacén-estacionamiento y forma parte de una finca en la que existe una construcción, constituye un elemento de juicio que permite concluir que probablemente exista una parcelación ilegal, presunción ésta que solo puede desvirtuarse por la obtención de la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad.» (...)

Sin embargo, ni el supuesto de hecho, ni las circunstancias consideradas en la resolución citada guardan relación alguna con las que concurren en el que es objeto de calificación: finca urbana; Comunidad de Madrid; e inexistencia de dato o elemento de juicio objetivo alguno (distinto de la mera suposición del registrador) que pueda llevar a la conclusión de la existencia de una parcelación.

4. La calificación realizada se basa en meras conjeturas. Se afirma en la calificación recurrida que: «Según se indica en la presente escritura, sin acreditación documental alguna, en la actualidad viene constituida por 15 plazas de aparcamiento y en la presente escritura es objeto de transmisión un 6,66% de la misma equivalente

a 1/15ava parte indivisa;... En base a (sic) los antecedentes registrales y de la configuración especial de la parcela la presente transmisión de un porcentaje equivalente a la cuota de una de las quince plazas de aparcamiento que se dice que existen en la parcela, requiere...;... Si se trata de transmisión de una cuota indivisa de suelo... en tanto que pueda encubrir una 'parcelación' de suelo; Si se trata de la configuración de una comunidad funcional del uso de aparcamiento autorizado en dicha parcela, la constitución de un complejo inmobiliario con usos privativos, partiendo del concepto de complejo inmobiliario establecido en el art 26 último párrafo del TR ley de Suelo de 2015...» (...)

Primera conjetura.—Para el señor registrador, la correspondencia entre la porción indivisa vendida (6,66% equivalente a 1/15ava parte indivisa de la finca) y el número de plazas de aparcamiento disponibles (15), puede encubrir una «parcelación». Parece que para él dicha correspondencia implica «necesariamente o posiblemente» una asignación de uso exclusivo.

Sin embargo nada de eso se lleva a efecto, ni se pretende, con la venta realizada. Solo se formaliza un modo de organizar la propiedad absolutamente habitual en la práctica cotidiana ordinaria: la titularidad de una porción indivisa que pueda dar derecho al uso de una cualesquiera (no de una determinada) de las plazas disponibles en copropiedad (art. 398 CC). La experiencia de la realidad muestra a diario la existencia de espacios en copropiedad destinados a aparcamiento en los que sus cotitulares ocupan las plazas libres sin previa asignación de uso exclusivo, estacionando sus vehículos unos días en una plaza determinada y otros días en otras diferentes, de entre las que forman parte del espacio en cuestión, y que se encuentran, en el momento de efectuar el estacionamiento, disponibles o libres de ocupación por los vehículos de los demás condueños.

En la escritura calificada no existe, pues, ni puede existir, correlación o consecuencia «necesaria» de asignación de uso exclusivo.

Y cualquier correlación o consecuencia «posible» de asignación de uso exclusivo exigirá siempre una nueva declaración/convención expresa (que hoy no se da y que, de darse en el futuro, estará sujeta a nueva calificación registral), o la existencia de algún elemento de juicio objetivo que lo pueda revelar, lo que tampoco concurre en este caso (y que el señor registrador, ni tan siquiera invoca en su calificación). La denegación de la inscripción basada en la mera y abstracta «posibilidad», no parece ajustada a Derecho.

Baste, por todas, la cita de la RDGRN 5176/2013, de 15 de abril (BOE núm. 118, de 17 de mayo), en su fundamento de derecho 3:

«Este Centro Directivo, en Resolución de 10 de octubre de 2005, ha establecido que sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que pueda emplear el registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca, no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, pues para ello sería necesario, bien que, junto con la venta de las participaciones indivisas se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro elemento de juicio, que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación, elemento que no existe en el presente supuesto, por lo que, deducir del solo hecho de la venta de la referida cuota, que existe parcelación, es una conjetura en la que no se puede basar la calificación registral.»

En idéntico sentido, RDGRN 19288/2005, de 10 de octubre (BOE. núm. 280, de 23 de noviembre) (fundamento de derecho 2).

Por lo demás, la correlación entre el número de plazas y el de cuotas indivisas responde a la lógica conveniencia de que no sean más los copropietarios que el número de plazas disponibles/susceptibles de uso.

Segunda conjetura.—Para el señor registrador, si no hay transmisión de cuota con parcelación (expresa o encubierta), sólo puede haber «comunidad funcional» que ha de organizarse en régimen de complejo inmobiliario con usos privativos.

Sin embargo, el artículo 26 último párrafo de la Ley del Suelo de 2015 que invoca como fundamento de la conjetura y que se transcribe en la calificación no resulta de aplicación a la venta de porción indivisa realizada, puesto que ni en ella existe, ni con ella se pretende un «régimen de organización de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a 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».

La porción indivisa vendida lo es de una finca privada única (registral 10.707), en la que no existen elementos privativos ni comunes diferenciables, que procede por segregación de su matriz (registral 10.675), «quedando sujeta a los estatutos establecidos en la inscripción extensa 1.ª de la finca 10.675, al folio 206 de este tomo «(inscripción 1.ª, finca registral 10.707) (vid. nota simple de la finca transmitida, entre la documentación complementaria remitida).

Comprador y vendedor, en ejercicio de su libre autonomía de la voluntad, no quieren constituir sobre la finca registral 10.707 ningún régimen de propiedad horizontal tumbada, subcomunidad, ni complejo inmobiliario alguno. Quieren vender y comprar una porción indivisa que generará una copropiedad (comunidad incidental) sobre la finca que les permitirá su uso, conforme a su destino (aparcamiento), y en la forma que libremente determinen sus copropietarios (art. 398 CC).

La eventual determinación en dicha finca registral de elementos comunes (accesos, espacios de rodamiento, etc.) y su distinción de elementos privativos (plazas de aparcamiento de uso exclusivo), con las consiguientes descripciones, delimitaciones perimetrales, linderos, superficies útiles, ubicación, número de orden de cada uno de los elementos privativos/plazas de uso exclusivo, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes, implicaría la creación de objetos jurídicos nuevos, y la atribución de nuevos derechos, dotados de autonomía física y económica, e independientes entre sí, que los copropietarios, vendedor y comprador, no quieren crear ni adquirir.

La distinción entre ambas formas de organizar la copropiedad (incidental y funcional) aparecen expresamente recogidas en la RDGR 2002/2018, de 5 febrero, citada más arriba, cuando en su fundamento de derecho 3 afirma que:

«Pero si se quiere modalizar la comunidad existente sobre el garaje, pasando de una comunidad ordinaria (artículos 392 y siguientes del Código Civil) a una comunidad especial con asignación de uso de plazas determinadas, con descripción singular de las mismas, deberá prestar su consentimiento a ello todos los copropietarios, dado el carácter de acto de alteración de la comunidad que comporta (artículo 397 del Código Civil).»

Por otra parte, parece claro que la decisión de organizar la copropiedad de un modo determinado (comunidad incidental ordinaria) y no de otro (propiedad horizontal tumbada, subcomunidad o complejo inmobiliario con atribución de derecho de uso exclusivo de plazas concretas) debe corresponder a los interesados y no al señor registrador (art. 1255 CC).

5. La porción vendida forma parte de un todo superior dentro de un régimen de Propiedad Horizontal.

Además de todo lo anterior, y tal y como se ha avanzado más arriba, la porción indivisa vendida pertenece a una finca segregada (registral 10.707) que queda sujeta a los estatutos de su matriz (registral 10.675) («quedando sujeta a los estatutos establecidos en la inscripción extensa 1.ª de la finca 10.675, al folio 206 de este tomo») (vid. nota simple, inscripción 1.ª, segregación, de la finca 10.707, líneas 13.ª y 14.ª del asiento).

Y es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que no es necesaria la licencia urbanística de parcelación, ni su declaración de innecesariedad, si forma parte de un todo superior dentro de un régimen de Propiedad Horizontal sobre toda la finca edificada.

En este sentido señala la RDGRN 21792/1999, de 7 de octubre (BOE. núm. 269, de 10 de noviembre) (fundamento de derecho 3) que:

«Las consideraciones anteriores determinarían que en el caso debatido no sería preceptiva la licencia cuestionada si efectivamente existiera la construcción a que se ha hecho referencia en la descripción de la total finca, pues, en (al supuesto, las partes de uso exclusivo debatidas no gozarían de esa independencia que les permitiría ser configuradas como fincas absolutamente independientes, sino que serían partes de un todo superior sólo susceptible de ser objeto de propiedades separadas, dentro de un régimen de propiedad horizontal sobre esa total finca edificada (confróntese artículo 296 del Código Civil y siguientes de la Ley de Propiedad Horizontal), régimen cuya constitución no queda sujeta a licencia (confróntese artículo 242 del texto refundido de la Ley del Suelo entonces vigente).»

En su virtud,

Solicita

Se admita el presente escrito, teniendo por formuladas en tiempo y forma las alegaciones que en él se contienen, y previos los trámites correspondientes: se rectifique la nota de calificación recurrida y se practique la inscripción de la escritura en cuanto al punto recurrido; o, en su caso, se remitan estas alegaciones, junto con el expediente del que han de formar parte, a la Dirección General de los Registros y del Notariado en los términos y plazos legalmente establecidos.»

V

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 10 de agosto de 2018.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 149.1.8.^a de la Constitución Española; 392 y 396 del Código Civil; 553-52 del Libro V del Código Civil de Cataluña; 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; 3, 10, 23, 23 y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 44, 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 143 y 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 45, 46 y 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; la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid de 23 de diciembre de 2004, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de abril de 1981, 18 y 27 de mayo de 1983, 20 de febrero de 1989, 9 de abril de 1991, 30 de marzo de 1992, 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 y 7 de enero de 1998, 7 de octubre de 1999, 19 de junio de 2001, 26 de enero y 6 de mayo de 2002, 22 de abril y 10 de octubre de 2005, 7 de agosto de 2006, 26 de mayo y 3 y 22 de julio de 2009, 12 de abril, 4 de mayo, 19 de julio, 29 de agosto y 3 de noviembre de 2011, 9 de enero, 16 y 17 de febrero, 9, 13 y 15 de marzo, 4 de abril, 8 y 22 de mayo, 11 de junio, 5, 29 y 30 de octubre y 3 de diciembre de 2012, 2 y 18 de enero, 14 y 22 de febrero, 7 de marzo, 3, 12 y 15 de abril, 6 de mayo y 24 de junio de 2013, 4, 11 y 20 de

marzo, 22 de abril, 28 de mayo y 24 de noviembre de 2014, 13 de mayo, 16 de julio, 24 de septiembre y 11 de diciembre de 2015, 15 de febrero, 6 y 13 de mayo y 3, 22 y 30 de noviembre de 2016, 27 de abril, 25 y 27 de julio, 13, 23 y 25 de septiembre, 26 de octubre, 13 de noviembre y 21 de diciembre de 2017 y 5, 22, 26 y 27 de febrero, 25 de abril y 26 y 29 de junio de 2018.

1. Se plantea en este expediente la posibilidad de practicar la inscripción de la transmisión de una cuota (6,67%) o parte (una quinceava) de una finca destinada a aparcamiento.

La registradora objeta en su calificación que las circunstancias concurrentes en el caso, tales como la imposibilidad de identificarla catastralmente o la falta de acreditación mediante la pertinente licencia del hecho de estar destinada la finca al uso de aparcamiento y el número de plazas de aparcamiento, permiten concluir que dicha venta implica bien un fraccionamiento o segregación del terreno, bien la constitución de un complejo inmobiliario, lo que, en cualquiera de los dos casos, requiere la correspondiente licencia o, en su caso, declaración de innecesariedad, de conformidad con el artículo 26 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y los artículos 143 y 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

El recurrente, por el contrario, sostiene que tan sólo se trata de la transmisión de una cuota o porcentaje de finca, sin que exista división o segregación alguna que requiera licencia o declaración de innecesariedad. En el mismo sentido se pronuncia el notario autorizante de la escritura calificada.

2. Conviene, con carácter previo y como presupuesto para determinar el régimen jurídico que resulta aplicable, tener en cuenta que la finca objeto del presente expediente está sometida al régimen de propiedad horizontal, según resulta del historial registral de la misma. Las circunstancias de haber quedado la finca liberada de los gastos a los que estaba sujeta inicialmente o de no haber sido objeto de negocio jurídico alguno desde su inscripción 1.^a, que data del año 1973, en modo alguno implican la extinción del régimen jurídico de la propiedad horizontal al que quedó sometido el edificio en su origen y del que se formó por segregación como finca independiente el local destinado a garaje, que solo tendrá lugar por las causas previstas en el artículo 23 de la Ley sobre propiedad horizontal, esto es, o por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario; o por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias, sin que resulte del referido historial registral la concurrencia de ninguno de estos supuestos, especialmente del segundo de ellos. De ahí que, tal y como consta en la inscripción primera, la finca «queda sujeta a los estatutos establecidos en la inscripción extensa, primera, de la finca 10.675 (finca matriz de la que se segrega la finca 10.707 objeto del presente)».

Se cumplen con ello íntegramente los requisitos exigidos por los artículos 8.5.º de la Ley Hipotecaria y 68 del Reglamento Hipotecario, así como por esta Dirección General (cfr. Resolución de 3 de junio de 2009), según los cuales la inscripción de la plaza de garaje como finca independiente (o de la transmisión de una cuota indivisa de finca destinada a garaje) requiere de modo imprescindible que conste inscrito el régimen de propiedad horizontal.

3. Presupuesto lo anterior, la calificación registral no puede ser confirmada. Este Centro Directivo ha establecido de forma reiterada (cfr. Resoluciones de 10 de octubre de 2005, 2 de enero y 15 de abril de 2013 y 28 de enero de 2014) que sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que pueda emplear el registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, pues para ello sería necesario, bien que, junto con la venta de las participaciones indivisas se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio, que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, ninguna de estas dos circunstancias concurren en el caso de este expediente.

Se hace necesario comenzar por el análisis de los artículos 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 26.6 del texto refundido de la Ley del Suelo. Dispone el referido artículo 10.3 lo siguiente: «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 del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio».

Como ya ha afirmado esta Dirección General en reiteradas ocasiones (cfr. Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, 15 de febrero y 13 de mayo de 2016, 25 de septiembre de 2017 y 26 de junio de 2018), no hay duda de que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento. Sin embargo este requerimiento no es pleno, ya que se condiciona en el inciso final del párrafo primero de la letra b) antes transcrito a que «concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo» (actualmente, 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), precepto con el que está estrechamente relacionado, operando ambos de forma complementaria.

Dispone el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo 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. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes: a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel. b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos. 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».

A tal efecto, cabe comenzar atendiendo a los antecedentes normativos de la disposición objeto de análisis, que se pueden encontrar, de modo más claro, en el artículo 53.a) 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, que respecto de la inscripción de los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito establece lo siguiente: «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».

Este criterio recogido en el citado precepto reglamentario ha quedado ahora confirmado y elevado a rango legal (con lo que han de darse por superados los reparos doctrinales a su aplicación generalizada), pues la exigencia de autorización administrativa para este tipo de actos, es decir, la creación de un nuevo elemento privativo por vía de segregación, agregación o división de otro preexistente, no sólo se impone en el citado artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, sino que encuentra también reflejo en 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, referido a los actos de constitución o modificación de conjuntos inmobiliarios, habiendo sido redactados ambos preceptos por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que entró en vigor el día 28 de junio de 2013.

Así mismo, debe tenerse en cuenta que si bien dicho precepto reglamentario, como antes se ha indicado, constituye un antecedente normativo del actual artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, ello no significa que el precepto legal se haya limitado a plasmar con rango legal la misma redacción del artículo reglamentario, sino que la redacción legal es deliberadamente distinta de la reglamentaria, y en dicha redacción legal se ha suprimido el inciso o exención especial relativa a los locales comerciales o plazas de garaje. Por tanto, y en virtud de la derogación normativa de cualquier precepto legal o reglamentario anterior que se oponga o resulte contrario a la nueva redacción legal, ha de concluirse que la excepción alegada por el recurrente quedó tácitamente derogada y por tanto no resulta de aplicación.

Es cierto que la redacción del citado artículo 26.6 difiere del anterior artículo 17.6 del texto de 2008 en su última redacción, por cuanto el actual texto vigente se refiere específicamente al 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»; mas no debe obviarse que el precepto de aplicación directa a los actos de división o segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal es el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, que parte precisamente de la distinción del supuesto del complejo inmobiliario privado regulado en el artículo 24 de la misma ley, y que es al que se refiere de forma específica el apartado a) del mismo artículo 10.3.

En cambio, sí serán de plena aplicación las excepciones contenidas en el artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por remisión directa del citado artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, por lo que no será exigible la intervención administrativa en los supuestos siguientes: a) cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel, y b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

Recuérdese que se trata de normativa que según la disposición final decimonovena de la Ley 8/2013 tiene el carácter de legislación básica, debiendo ser interpretados y aplicados ambos preceptos 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.

Por tanto, es la propia normativa estatal la que impone la necesidad de autorización administrativa previa, y lo hace simultáneamente en ambos supuestos y en virtud de la

reforma introducida por una misma Ley (Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), que incide coordinadamente en dos normas estatales. La primera, 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 la segunda (Ley sobre propiedad horizontal), tiene un contenido más puramente civil. Los títulos competenciales que amparan dicha modificación resultan de la disposición final decimonovena, número 1, de la citada Ley 8/2013 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» (vid. también la disposición adicional segunda del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de la Ley aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

4. Sentado lo anterior, debe comprobarse ahora si concurre en este caso alguna de las circunstancias recogidas en el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, que eximen la previa obtención de autorización administrativa. Así, en la letra a) se contempla que «el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel», y en la letra b) que «la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos». Y ambas circunstancias eximentes concurren en el presente caso.

En primer lugar, en la inscripción en su día practicada de la finca objeto de este expediente con ocasión de la inscripción de la correspondiente declaración de obra nueva y división horizontal, se hizo constar expresamente que tal finca sería destinada a aparcamiento o estacionamiento de vehículos. En consecuencia, y dado que lo que ahora se transmite es una quinceava parte de dicha finca, con la misma finalidad que la que figura en la inscripción, esto es, la de ser destinada a garaje, no se produce alteración de las características que conforme al título constitutivo de la propiedad horizontal definen el inmueble afectado, ni tampoco hay una modificación de su destino que pudiera plantear la necesidad de un previo control administrativo para verificar su adecuación al uso permitido por el planeamiento, como pudiera suceder en los casos de cambio de uso de vivienda a local o viceversa.

Por lo que se refiere al supuesto de exoneración previsto en la letra b), relativo a que la modificación «no provoque un incremento del número de sus elementos privativos», sean estos viviendas, locales, plazas de garaje o anejos, lo cierto es que dicha circunstancia excluyente también concurre en este caso. Al respecto, procede traer a colación la doctrina sentada por esta Dirección General en la Resolución de 8 de mayo de 1995, y confirmada por otras de fecha posterior (cfr. Resoluciones de 26, 29 y 30 de abril de 1996 y 5 y 7 de enero de 1998), según la cual la fijación de determinadas cuotas indivisas como consecuencia de la pretendida división de un local-garaje que forma parte como finca independiente de una propiedad horizontal (en el presente supuesto se fijan quince cuotas), no da lugar a que las cuotas indivisas puedan ser calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subcomunidad en la propiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios y entre ellos, el de tracto sucesivo; de conformidad con los artículos 396 y 401 del Código Civil, 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 8 de la Ley Hipotecaria, para que pueda hablarse de propiedad separada en un régimen de propiedad horizontal, no basta con definir una cuota abstracta respecto del todo, sino que se precisa, además, la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho

singular y exclusivo de propiedad, y en cuyo goce se concreta esa participación abstracta. Faltando esa delimitación espacial, las cuotas que se señalen por el propietario único del local carecerán de sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí, sin que, en consecuencia, exista verdadera división del local.

Pero es que además, de acuerdo con la inscripción registral, la finca destinada a garaje está constituida por dieciséis plazas de garaje, de modo tal que no habría obstáculo alguno para inscribir la eventual concreción de la cuota sobre un espacio delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con asignación incluso de una cuota y número identificativo (cfr. artículo 68 del Reglamento Hipotecario).

5. Por otra parte, las previsiones contenidas en la legislación de la Comunidad de Madrid en nada desvirtúan las conclusiones anteriores. El artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, no contiene previsión específica alguna en cuanto a los actos de división o segregación de pisos o locales en edificios existentes como actos sujetos a licencia urbanística, sin que se trate del supuesto de «parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación» al que se refiere el artículo 151.1.a) de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid (cfr. Resolución de esta Dirección General de 26 de octubre de 2017).

Por su parte, la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por la Ordenanza de 29 de abril de 2014, enumera en el artículo 3 una serie de actos sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, similar al recogido en el artículo 151 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, al que se añaden algunos otros, puesto que tal y como establece el artículo 35 de la misma «las formas de intervención municipal para el control de la legalidad urbanística son las siguientes: a) Comunicaciones previas. b) Declaraciones responsables. c) Licencias urbanísticas, que se otorgarán de acuerdo con alguno de los siguientes procedimientos de tramitación: Procedimiento ordinario común. Procedimiento ordinario abreviado».

Más en concreto, los artículos 58 y siguientes de la referida Ordenanza se refieren a los procedimientos (común y abreviado) para la obtención de licencias, disponiendo el artículo 59.1 que «por el procedimiento ordinario común se tramitarán todas aquellas actuaciones urbanísticas que contengan la realización de las obras relacionadas en el Anexo II.1 de forma independiente o conjuntamente con la actividad a la que sirvan, las cuales precisan de un proyecto técnico de obras de edificación para su definición». El Anexo II.1, apartado 1.9, incluye entre las actuaciones sujetas al procedimiento común para la obtención de licencia a «cualquiera de las obras en los edificios cuando tengan por objeto el incremento del número de viviendas o locales en los edificios y la transformación de locales en viviendas».

En el caso objeto del presente expediente resulta que no se hace más que transmitir una cuota (una quinceava parte) del local destinado a garaje, que consta de dieciséis plazas de aparcamiento, por lo que no hay alteración del número de elementos independientes del edificio, que no se ven aumentados o reducidos a consecuencia del acto documentado, resultando además que se mantienen las características físicas y jurídicas del inmueble afectado.

6. Finalmente, ninguno de los otros elementos de juicio en que funda la registradora su calificación pueden ser estimados.

Inscrita en su día la finca que en parte ahora se transmite como finca destinada a garaje, con indicación expresa del número de plazas de garaje de que consta (dieciséis en concreto de acuerdo con el folio registral), no procede ahora exigir la acreditación de la realidad, naturaleza y uso urbanístico de la finca. En efecto, de acuerdo con el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

No se entiende tampoco el argumento sostenido por la registradora relativo a la falta de aportación de referencia catastral de la finca con la consiguiente imposibilidad de determinar la ubicación, uso y titularidad catastral de la finca como criterio indiciario de una posible parcelación ilegal. Ciertamente es que, de acuerdo con la resolución de esta Dirección General de 28 de enero de 2014 (resolución en que se apoya la registradora para fundamentar su calificación), «la simple comprobación de la referencia catastral incorporada al documento, en la que consta que la participación de que es titular la vendedora tiene un uso individualizado como almacén–estacionamiento y forma parte de una finca en la que existe una construcción, constituye un elemento de juicio que permite concluir que probablemente exista una parcelación ilegal, presunción ésta que solo puede desvirtuarse por la obtención de la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad. El registrador debe calificar tanto la incorporación de la referencia catastral a la finca registral, como la existencia de indicios que permitan sospechar razonadamente de la existencia de una parcelación urbanística ilegal. Advertida la anterior circunstancia, como es el caso, debe adoptar las medidas necesarias para impedir que se consuma un fraude de ley acudiendo a los medios a su alcance entre los que se encuentra el acceso a los datos catastrales protegidos para la identificación de inmuebles y para dar cumplimiento a la obligación de hacer constar la referencia catastral».

Atendiendo a una interpretación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, el registrador, aparte los medios de calificación constituidos por los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil, el Libro de Incapacitados según el Índice General Informatizado y otros Registros que no sean de carácter reservado y sean accesibles, como es el Catastro Inmobiliario (cfr. Resoluciones de 16 y 17 de febrero, 11 de junio, 5 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 12 de abril de 2013, 11 de diciembre de 2015 y 13 de septiembre de 2017, entre otras).

Ahora bien, ello en modo alguno supone que la falta de identificación catastral de la finca implique «per se» un indicio de parcelación ilegal como parece sostener la registradora. Así, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 44 de la Ley del Catastro «la no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles o su falta de aportación no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria». Este precepto es aplicable a los supuestos en los que se produce una falta de correspondencia de la referencia catastral aportada con la descripción de la finca en los términos del artículo 45 de la misma Ley; sin que esta circunstancia pueda en ningún caso considerarse defecto que impida la inscripción, como ya ha tenido ocasión de afirmar esta Dirección General (Resoluciones 7 de agosto de 2006, 3 de noviembre de 2016 o 23 de septiembre de 2017, entre otras) y sin que nos encontremos en supuesto de constancia de tal referencia catastral como operación específica (artículo 48.3 Ley del Catastro). Además, como dispone el artículo 48.2 de la misma ley, «el registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45». Y más recientemente ha señalado esta Dirección General (Resolución de 6 de mayo de 2016) que la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. La certificación catastral permite la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley

Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b. y 199 de la Ley Hipotecaria) –cfr. Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016, 27 abril, 27 de julio y 21 de diciembre 2017 y 22 de febrero y 29 de junio de 2018, entre otras–.

En consecuencia, la falta de aportación de la correspondiente certificación catastral en modo alguno puede servir como criterio determinante de una posible parcelación ilegal pues precisamente por no haber sido aportada no puede ser valorada, ni en un sentido ni en otro.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 2 de noviembre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.