

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

7184 *Resolución de 20 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de complejo inmobiliario.*

En el recurso interpuesto por don C. P. P., en nombre y representación de la mercantil «Viqueira Inmuebles, S.A.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Vigo número 3, doña María Purificación Geijo Barrientos, por la que suspende la inscripción de una escritura de constitución de complejo inmobiliario.

Hechos

I

En escritura de constitución de complejo inmobiliario, autorizada el día 7 de febrero de 2023 por el notario de Vigo, don José María Rueda Pérez, con el número 380 de protocolo, se exponía que sobre la finca registral número 35.925 del Registro de la Propiedad de Vigo número 3, descrita como urbana de 7.584,50 metros cuadrados, se había proyectado la construcción de seis viviendas unifamiliares y piscina en régimen de completo condominio según proyecto técnico autorizado por la concejala delegada de Urbanismo del Ayuntamiento de Vigo en fecha de 24 de marzo de 2022. La promotora, titular registral, preveía la enajenación de los diferentes elementos privativos que se describían sobre los que se ubicarían cada una de las viviendas unifamiliares, por lo que constituía un complejo inmobiliario describiendo las seis parcelas de propiedad privativa con su respectiva cuota en el complejo y los elementos comunes del mismo. La cuota de participación asignada a cada elemento independiente se utilizaría para determinar la contribución a los gastos y la participación en la propiedad de los elementos comunes, la participación en el voto y demás efectos legales.

En la escritura constaba testimoniada licencia de 24 de marzo de 2022 de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Vigo para la construcción de seis viviendas unifamiliares con piscina en régimen de completo condominio tipo número 2. En la licencia se resolvía lo siguiente: «Otorgar a Viqueira Inmuebles SA (...) con un presupuesto de ejecución de 1.855.000 euros y segundo proyecto básico redactado por los arquitectos D. J. G. H. y D. J. M. C. de marzo de 2021, reformados de junio y agosto de 2021, licencia para construcción de seis viviendas unifamiliares con piscina en régimen de completo condominio (Tipo n.º 2) en (...) con referencia catastral (...) De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.6 del Real Decreto-legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por lo que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se autoriza la constitución del complejo inmobiliario sobre la parcela con referencia catastral (...), conformado por las 6 viviendas con piscina cuya construcción se autoriza por esta licencia, cada una sobre una porción de la parcela de uso privativo y la zona de circulación para acceso de vehículos desde la vía pública para el acceso a las mismas, quedando el resto de la parcela como espacios libres comunes».

Con los siguientes condicionantes:

«← Deberá formalizarse la cesión de 149,50 m² para vial de nueva creación en el sur de la parcela. Tal cesión, libre de cargas y gravámenes de todo tipo, se realizará en escritura pública notarial acompañada de un plano de situación y otro de deslinde, y una

vez formalizada deberá acercarse copia simple de las parcelas de cesión y de la parcela matriz resultante ante lo registro de la XMU, con la finalidad de resolverse la su aceptación por parte de esta Administración.

– Se declarará la indivisibilidad de la parcela en una superficie de 7.607,50 m² mediante certificación que será expedida por la Gerencia de Urbanismo para suya posterior inscripción en el registro de la propiedad.»

II

Presentada dicha escrita escritura en el Registro de la Propiedad de Vigo número 3, fue objeto de una primera nota de calificación fechada el día 11 de julio de 2023, en la que se indicaron, entre otros defectos que fueron objeto de posterior subsanación, que se suspendía la práctica de la inscripción por no haberse acreditado la obtención de la autorización administrativa correspondiente para la constitución del complejo inmobiliario integrado por seis parcelas independientes y una parcela común al que se refiere el citado título presentado.

Tras la citada nota de calificación fechada el día 11 de julio de 2023, el título se acompañó de escritura complementaria y de rectificación de otra de constitución de complejo inmobiliario autorizada el día 11 de septiembre de 2023 por el notario de Virgo, don José María Rueda Pérez, con el número 2.734 de protocolo, en la que constaba testimoniado informe emitido por el Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Vigo que hacía constar lo siguiente:

«Cumplidos los condicionantes impuestos en la dicha licencia relativos a la cesión de 149,50 m² para ampliación de viario, se procedió a redactar certificado de indivisibilidad de la parcela en una superficie de 7.584,50 m² que consta inscrita en el registro de la propiedad n.º 3 de Vigo a 22/06/2023. Dicha indivisibilidad implica necesariamente la imposibilidad de parcelación urbanística alguna en la parcela al amparo de la normativa urbanística vigente.

El artículo 4.2.1 del Capítulo 4.2 dedicado el uso residencial del IOP aprobado definitivamente a 24/07/2019 (DOG 160 de 26/08/2019 y BOP 181 de 20/09/2019) define los condominios tipo 2 con el siguiente tenor literal:

"N.º 2. Las viviendas en régimen de completo condominio sin parcelación de la finca de origen en el que las viviendas están repartidas en el conjunto y a ellas se accede de forma peatonal o con acceso ocasional de vehículos y comparten los espacios libres como espacios comunes.

El complejo inmobiliario aludido en la escritura formalizada ante el notario de Vigo José María Rueda Pérez a 07/02/2023 ya constaba expresamente en la licencia autorizada a 24/03/2022, y el uso privativo e independiente resulta acorde con la figura del completo condominio tipo 2 que ya en su definición recogida en el IOP advierte de que se comparten los espacios libres como espacios de usos comunes, lo que necesariamente conlleva a entender que existen espacios de uso privativo.

Sin perjuicio del anterior, y según el artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, las licencias se entenderán otorgadas a salvo de derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, por lo que las cuestiones civiles que habían podido suscitarse resultan ajenas a esta administración municipal y deberán dilucidarse, de ser el caso, en la jurisdicción civil. La licencia autorizada a 24/03/2022 a Viqueira Inmuebles SA se ajusta las prescripciones de la legislación urbanística, al planeamiento, normas y ordenanzas vigentes."

La registradora de la Propiedad emitió una segunda nota de calificación fechada el día 2 de octubre de 2023 en la que se indicaba como defectos el hecho de reflejar en el título presentado una parcelación que no contaba con la correspondiente autorización administrativa, así como que, como consecuencia del fraccionamiento del suelo derivado de la constitución del citado complejo inmobiliario, era necesario aportar la

representación gráfica georreferenciada de las seis parcelas de terreno independientes, así como de la denominada zona común.»

La documentación anterior, tras la nota de calificación fechada el día 2 de octubre de 2023, se volvió a presentar en el Registro acompañada de la escritura de subsanación autorizada el día 23 de octubre de 2023 por el notario de Vigo, don José María Rueda Pérez, con el número 3.114 de protocolo, por medio de la cual se aportaba la representación gráfica georreferenciada de todas y cada una de las porciones de los seis elementos privativos que constituían el complejo inmobiliario, así como de la zona considerada como elemento común. En esta escritura también constaba la solicitud de que las fincas que conformaban el complejo inmobiliario se inscribieran como fincas independientes. Esta documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada la escritura de constitución de complejo inmobiliario autorizada por el Notario don José María Rueda Pérez el 7 de febrero de 2023, bajo el número 380 de protocolo, y presentada bajo el asiento 997, del Diario 99, en unión de la escritura complementaria y de rectificación de otra de constitución de complejo inmobiliario, y de la escritura de subsanación, autorizadas ambas por el Notario don José María Rueda Pérez el 11 de septiembre de 2023 bajo el número 2734 de protocolo, y el 23 de octubre de 2023, bajo el número 3114 de protocolo, respectivamente, así como los demás datos obrantes en este Registro de la Propiedad, se acuerda calificación negativa en base a los siguientes:

Hechos:

1) Ante el Notario don José María Rueda Pérez, el 7 de febrero de 2023, bajo el número 380 de protocolo, se ha otorgado escritura de constitución de complejo inmobiliario, la cual ha sido objeto de nota de calificación fechada el 2 de octubre de 2023, y mediante la que se ha puesto de manifiesto el defecto consistente en que no se ajustaba lo que se había hecho constar en el título presentado (del cual resulta, en atención a los motivos que se han reflejado en la citada nota de calificación, que se ha llevado a cabo una parcelación) a la autorización municipal concedida (en la que se ha resuelto autorizar la construcción de seis viviendas unifamiliares con piscina en régimen de completo condominio tipo 2) y al informe fechado el 8 de septiembre de 2023, constando en este último que en las viviendas en régimen de completo condominio tipo 2 no es posible la parcelación de la finca de origen, y parcelación que tampoco sería posible porque como también se ha reflejado en este informe, la finca objeto de la petición de inscripción se ha declarado indivisible (lo que ha sido objeto de inscripción en este Registro), no pudiendo ser objeto de parcelación urbanística alguna al amparo de la normativa urbanística vigente.

2) En la nota de calificación fechada el 2 de octubre de 2023 a la que se acaba de hacer referencia en el apartado 1 anterior de estos hechos, también se ha reflejado que, debido a que como consecuencia de la constitución del complejo inmobiliario, y por lo tanto, de la parcelación que se evidencia, la cual implica una reorganización del suelo, y por medio de la cual se han creado seis parcelas de terreno independientes y una zona de terreno considerada como elemento común, era necesario aportar la representación gráfica georreferenciada de todas y cada una de las nuevas parcelas creadas.

3) El 23 de octubre de 2023 se ha devuelto la documentación calificada, en unión de la escritura de subsanación autorizada por el Notario don José María Rueda Pérez el 23 de octubre de 2023, bajo el número 3114 de protocolo, constando en esta última que se complementa la escritura de constitución de complejo inmobiliario autorizada por el Notario don José María Rueda Pérez el 7 de febrero de 2023, bajo el número 380 de protocolo, formando las fincas que se describen en esta última, y que se ha solicitado "su inscripción como fincas individuales". Esta escritura se ha aportado con la finalidad de suministrar la representación gráfica georreferenciada de todas "y cada una de las porciones de los seis elementos privativos que constituyen el complejo, así como también de la zona considerada como elemento común".

Fundamentos de Derecho:

Si se adapta lo expuesto al supuesto de hecho que motiva la presente nota de calificación procede partir del informe citado en el apartado 1 de los hechos del que resulta que la administración local ha encuadrado el denominado complejo en la figura de las viviendas en régimen de completo condominio (por lo que todo el suelo es común), a las que se refiere el artículo 4.2.1 del Capítulo 4.2 del I.P.O., dedicado al uso residencial, en las que no se permite la “parcelación de la finca de origen”, y cuya definición es la siguiente: “Las viviendas en régimen de completo condominio sin parcelación de la finca de origen en el que las viviendas están repartidas en el conjunto y a ellas se accede de forma peatonal o con acceso ocasional de vehículos y comparten los espacios libres como espacios comunes”. Seguidamente, en este informe también consta, como se ha reflejado en los hechos, que tras haberse declarado la indivisibilidad de la parcela en una superficie de 7.584,50 metros cuadrados, la cual se ha inscrito en este Registro de la Propiedad con fecha 22 de junio de 2023 (tal y como así consta por nota marginal), esto implica la imposibilidad de parcelación urbanística alguna en la parcela, al amparo de la normativa vigente.

Lo que se acaba de exponer en el párrafo anterior obliga a poner de manifiesto que, tal y como se ha configurado el citado complejo inmobiliario en la escritura de 7 de febrero de 2023, lo que evidencia es una parcelación, lo cual ya se ha reflejado en la nota de calificación fechada el 2 de octubre de 2023, y por los motivos que en la misma se citan, y como también consta en la mencionada nota de calificación, aunque se hable de usos privativos e independientes sobre concretas porciones de terreno, esta forma de configuración también lleva a concluir que nos encontramos ante una parcelación, y ello porque se crean fincas que tienen una autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí. Esta afirmación de la existencia de una parcelación se robustece por el hecho de que ahora se haya aportado la representación gráfica georreferenciada de todas “y cada una de las porciones de los seis elementos privativos que constituyen el complejo, así como también de la zona considerada como elemento común”, y por el dato que consta en la escritura últimamente aportada, a la que se refiere el apartado 3 de los hechos, cuando dice que se solicita “su inscripción como fincas individuales”.

Por lo tanto, de lo escrito se concluye que sigue manteniéndose el defecto consistente en que lo que se ha reflejado en el título presentado no se ajusta a la autorización administrativa concedida, complementada por el citado informe, ya que de estos resulta que la parcelación no se encuentra autorizada, pero en cambio lo que se ha hecho constar en el citado título presentado es una parcelación.

En consecuencia, en virtud de los citados hechos y fundamentos de derecho, y dado el carácter subsanable del defecto advertido, se acuerda suspender la realización de las operaciones registrales solicitadas.

Vigo, a 14 de noviembre de 2023.–La Registradora (firma ilegible), Fdo. doña María Purificación Geijo Barrientos.

Contra esta nota de calificación (...).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. P. P., en nombre y representación de la mercantil «Viqueira Inmuebles, S.A.», interpuso recurso el día 21 de diciembre de 2023 invocando, resumidamente, los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero. (...)

Segundo. La calificación recurrida niega la existencia de un acto administrativo firme y le priva del privilegio de la ejecutividad que le es propio, al amparo del artículo 38 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC).

Como acaba de analizarse, la calificación recurrida niega la inscripción del título de constitución del complejo inmobiliario al considerar que carece de la autorización administrativa preceptiva. Sin embargo, dicha afirmación –como se ha visto– no se corresponde con la realidad.

La escritura de constitución del complejo inmobiliario otorgada el 7 de febrero de 2023 consta con la autorización concedida por el Ayuntamiento de Vigo por Resolución de 24 de marzo de 2023:

“– De acuerdo con lo dispuesto 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 del Suelo y Rehabilitación Urbana, se autoriza la constitución del completo inmobiliario sobre la parcela con referencia catastral (...), conformado por las 6 viviendas con piscina cuya construcción se autoriza por esta licencia, cada una sobre una porción de parcela de uso privativo y una zona de circulación para acceso de vehículos desde la vía pública para el acceso a las mismas, quedando el resto de la parcela como espacios libres comunes.”

Por si lo anterior no fuese suficiente, esta resolución administrativa fue objeto de aclaración por la Administración el 8 de septiembre de 2023, a petición de mi representada, que aportó la escritura pública al Ayuntamiento para que pudiese analizarla, concluyendo lo siguiente:

“El completo inmobiliario aludido en la escritura formalizada ante el notario de Vigo José María Rueda Pérez a 07/02/2023 ya constaba expresamente en la licencia autorizada a 24/03/2022 y el uso privativo e independiente resulta acorde con la figura de completo condominio tipo 2 que ya en su definición recogida en la IOP advierte de que se comparten los espacios libres como espacios de usos comunes, lo que necesariamente conlleva a entender que existen espacios de uso privativo.”

Pese a la claridad de lo anterior, el Registro de la Propiedad ha negado la calificación solicitada sobre la base de la supuesta inexistencia de autorización administrativa, lo que supone desconocer el contenido de la Resolución de 24 de marzo de 2022 y privarla de efectos, actuación para la que carece de competencias.

En efecto, el control de la legalidad de los acuerdos y actos dictados por las Entidades Locales le corresponde en exclusiva a los Tribunales, de acuerdo con lo establecido por el artículo 6.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Ello determina que, habiendo otorgado el Ayuntamiento de Vigo la autorización del complejo inmobiliario a ejecutar sobre la parcela y aclarado que la escritura otorgada coincide con lo autorizado, el Registro de la Propiedad Número Tres de Vigo carece de facultades para analizar la corrección jurídica de la resolución administrativa, limitándose su intervención a verificar si existe o no dicho documento.

De forma totalmente improcedente, por ilegal –dicho con los máximos respetos y en estrictos términos de defensa– el Registro de la Propiedad realiza una valoración jurídica sobre la autorización administrativa emitida por el Ayuntamiento de Vigo, contradiciéndola y privándola de efectos al margen del procedimiento legalmente establecido (su impugnación ante los órganos jurisdiccionales).

Esta forma de proceder constituye una manifiesta vulneración del principio de autonomía local (artículo 140 de la Constitución) y negar la eficacia de un acto administrativo firme, infringiendo el artículo 38 de la LPAC.

Constando, pues, la autorización administrativa a la que se refiere 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 del Suelo y Rehabilitación Urbana (en lo sucesivo, TRLSRU), procede anular la calificación negativa recurrida y ordenar la inscripción del título de constitución del complejo inmobiliario.

Sin perjuicio de lo expuesto en el presente fundamento, a continuación se realiza un análisis más pormenorizado de las razones por las que este recurso debe ser estimado y la calificación recurrida anulada.

Tercero. Sobre la procedencia de la inscripción de la escritura de constitución del complejo inmobiliario de 7 de febrero de 2023, complementada y rectificada por las de 11 de septiembre y 23 de octubre de 2023.

La nota de calificación negativa de 14 de noviembre de 2023 emitida por el Registro de la Propiedad número tres de Vigo acuerda suspender la inscripción de la escritura de constitución del complejo inmobiliario de 7 de febrero de 2023 (complementada y rectificada por las de 11 de septiembre y 23 de octubre de 2023) por entender que, tal y como se ha configurado el complejo inmobiliario en estas escrituras, se estaría realizando una parcelación urbanística prohibida por la licencia de 24 de marzo de 2022, que declaró la indivisibilidad de la parcela (...):

“Lo que se acaba de exponer en el párrafo anterior obliga a poner de manifiesto que, tal y como se ha configurado el citado complejo inmobiliario en la escritura de 7 de febrero de 2023 lo que evidencia es una parcelación, lo cual ya se ha reflejado en la nota de calificación fechada el 2 de octubre de 2023, y por los motivos que en la misma se citan, y como también consta en la mencionada nota de calificación, aunque se hable de usos privativos e independientes sobre concretas porciones de terreno, esta forma de configuración también lleva a concluir que nos encontramos ante una parcelación, ello porque se crean fincas que tienen una autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos absolutamente independientes entre sí. Esta afirmación de la existencia de una parcelación se robustece por el hecho de que ahora se haya aportado la representación gráfica georreferenciada de todas ‘y cada una de las porciones de los seis elementos privativos que constituyen el complejo, así como también de la zona considerada como elemento común’, y por el dato que consta en la escritura últimamente aportada, a la que se refiere el apartado 3 de los hechos, cuando dice que se solicita ‘su inscripción como fincas individuales’.

Por lo tanto, de lo escrito se concluye que sigue manteniéndose el defecto consistente en que lo que se ha reflejado en el título presentado no se ajusta a la autorización administrativa concedida complementada con el citado informe, ya que de estos resulta que la parcelación no se encuentra autorizada, pero en cambio lo que se ha hecho constar en el citado título presentado es una parcelación.”

Es decir, la Registradora entiende que lo que en realidad se habría configurado en la escritura de 7 de febrero de 2023 no sería un complejo inmobiliario, sino que se habría realizado una parcelación urbanística expresamente prohibida. Se basa para ello en (i) el informe de representación gráfica georreferenciada aportado por esta parte (pues era uno de los defectos advertidos por la nota de 2 de octubre de 2023), y, (ii) en que se ha solicitado la inscripción de los seis elementos privativos del complejo (las seis viviendas) como fincas individuales. En consecuencia, e ignorando completamente el contenido de la licencia de 24 de marzo de 2022 y de la aclaración realizada por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Vigo de 8 de septiembre de 2023, la Registradora concluye que la escritura cuya inscripción se solicita no se ajusta a dicha licencia y que no cuenta con autorización. Nada más lejos de la realidad.

El complejo inmobiliario constituido mediante escritura autorizada el 7 de febrero de 2023 se corresponde íntegramente con el autorizado por la licencia municipal otorgada el 24 de marzo de 2022 de la Concejala Delegada del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Vigo, tal y como expresamente confirmó el Ayuntamiento en su aclaración de 8 de septiembre de 2023, sin que se trate de una parcelación urbanística “encubierta”, como se ha interpretado en la nota de calificación aquí recurrida, pues la escritura cuya inscripción se solicita reúne todos los requisitos legalmente exigidos para los complejos inmobiliarios mantiene la indivisibilidad de la parcela con referencia catastral n.º (...).

De acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en lo sucesivo, LPH), el régimen especial de propiedad

establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a los complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales; y,
- b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o los locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Y, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, el artículo 26.6 del TRLSRU dispone que será requisito indispensable “que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma”.

Pues bien, en el caso que aquí nos ocupa, y tal y como se extrae de la escritura de 7 de febrero de 2023, se ha constituido un complejo inmobiliario que:

- Está integrado por seis elementos privativos [sic], conformados por unas viviendas unifamiliares con piscina y los terrenos anexos, tal y como se recoge en el Proyecto técnico licenciado el 24 de marzo de 2022.
- Un elemento común, destinado a espacio de circulación y acceso de cada uno de los elementos privativos, que conecta el complejo inmobiliario con la vía pública, tal y como se describió en el Proyecto que obtuvo la licencia de 24 de marzo de 2022.

En efecto, la licencia de 24 de marzo de 2022 autorizó “la constitución del complejo inmobiliario sobre la parcela con referencia catastral (...), conformado por las 6 viviendas con piscina cuya construcción se autoriza por esta licencia, cada una sobre una porción de la parcela de uso privativo y la zona de circulación para acceso de vehículos desde la vía pública para el acceso a las mismas, quedando el resto de la parcela como espacios libres comunes” (...), razón por la cual no es cierto que la escritura de constitución del complejo inmobiliario no disponga de la autorización administrativa necesaria, como equivocadamente concluye la nota de calificación que se recurre.

Y así lo aclaró el Ayuntamiento de Vigo el 8 de septiembre de 2023 (...):

“Tal y como consta en dicha resolución, de acuerdo con lo dispuesto 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 del Suelo y Rehabilitación Urbana, ‘la actuación autorizada constituye un complejo inmobiliario sobre la parcela con referencia catastral (...) Dicho complejo inmobiliario se conforma por 6 viviendas con piscina, cada una sobre una porción de la parcela de uso privativo y una zona de circulación para acceso de vehículos desde la vía pública para el acceso a las mismas, quedando el resto de la parcela como espacios libres comunes.

Cumplidos los condicionantes impuestos en dicha licencia relativos a la cesión de 149,50 m² para ampliación de viario, se procedió a redactar certificado de indivisibilidad de la parcela en una superficie de 7.584, 50 m² que consta inscrita en el registro de la propiedad n.º 3 de Vigo a 22/06/2023. Dicha indivisibilidad implica necesariamente la imposibilidad de parcelación urbanística alguna en la parcela al amparo de la normativa urbanística vigente.

El completo inmobiliario aludido en la escritura formalizada ante el notario de Vigo José María Rueda Pérez a 07/02/2023 va constaba expresamente en la licencia autorizada a 24/03/2022, e el [sic] uso privativo e independiente resulta acorde con la figura de completo condominio tipo 2 que va en su definición recogida en la IOP advierte de que se comparten los espacios de uso común, lo que necesariamente conlleva a entender que existen espacios de uso privativo.”

En definitiva, la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Vigo –que es la Administración competente en materia urbanística– ha confirmado que el complejo inmobiliario constituido en la escritura de 7 de febrero de 2023 se adecúa a la licencia

de 24 de marzo de 2022 y que el uso privativo e independiente de las diferentes viviendas con piscina con su porción de terreno, resulta acorde con la figura del complejo condominio tipo 2 del planeamiento urbanístico y que ha sido autorizado, por lo que ninguna duda debería existir en relación con esta cuestión.

Sin embargo, la nota de calificación recurrida rechaza la inscripción y concluye que las escrituras constituyen una parcelación urbanística prohibida para la que se carece de autorización municipal “porque se crean fincas que tienen una autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí”. Dicha afirmación es tanto como desconocer la naturaleza jurídica de los complejos inmobiliarios, que permiten la existencia de una serie de elementos privativos cuyo disfrute es exclusivo del respectivo titular al que se le atribuya, compartiendo todos los copropietarios el uso y disfrute de los elementos comunes que, en este caso, se corresponde con la porción de terreno de 856 m² destinada a espacio común de circulación y acceso, que conecta el complejo inmobiliario con la vía pública.

No puede sostenerse que “el título presentado no se ajusta a la autorización administrativa concedida”, pues el Ayuntamiento de Vigo –que es la Administración competente para la concesión de la autorización administrativa en cuestión– ha confirmado a través de la emisión de la aclaración de 8 de septiembre de 2023 justamente lo contrario: el complejo inmobiliario aludido en la escritura formalizada el 7 de febrero de 2023 ya constaba expresamente autorizado en la licencia autorizada el 24 de marzo de 2022 y que el uso privativo e independiente de las viviendas (elementos privativos del complejo) resulta acorde con la figura del complejo condominio tipo 2 del Instrumento de Ordenación Provisional del Ayuntamiento de Vigo (planeamiento urbanístico de aplicación).

Debe en estos momento [sic] recordarse que, tal y como se establece en la Resolución de 3 de abril de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, “es la propia legislación 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 (...)” Y, lo que ha determinado la legislación urbanística aplicable es que el proyecto básico presentado por mi representada reúne los requisitos necesarios para obtener la condición de completo condominio (tipo 2) y procede autorizar su constitución como tal.

La asignación de un uso privativo a unas determinadas construcciones y sus terrenos anexos sobre una única parcela que se realiza a través de la escritura, no se está produciendo la división de la finca original, que se mantiene y no se altera ni su forma, ni superficie ni linderos.

Es, por tanto, manifiestamente erróneo considerar, como hace la nota de calificación recurrida, que la inscripción individual de las porciones de terreno de uso privado sobre las que se van a ubicar las viviendas sea equivalente a una parcelación urbanística prohibida, pues no es más que un rasgo distintivo del régimen de complejo inmobiliario regulado en el artículo 24 de la LPH. Es más, el artículo 26.4 del TRLSRU expresamente dispone que la constitución de un complejo inmobiliario permite considerar la superficie total como una sola parcela, que es lo que aquí está aconteciendo.

En el presente caso, se constituyen seis elementos privativos que serán objeto de un derecho permanente de uso exclusivo por sus respectivos copropietarios, si bien estos elementos privativos no pueden ser considerados objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, pues todos ellos tienen acceso y lindan con el elemento común o “Zona 1” del complejo, destinado a espacio común de circulación y acceso, por lo que:

- (i) Los derechos permanentes de uso exclusivo de los copropietarios no gozan de autonomía física, toda vez que se encuentran conectados (y lindando) con el elemento común, que es el espacio común de circulación de todos los elementos privativos; y,
- (ii) Tampoco gozan de autonomía económica, pues, tal y como se dispone en la escritura autorizada el 7 de febrero de 2023, cada elemento privativo participa sobre el

total del complejo inmobiliario (y, por ende, sobre el elemento común) en un porcentaje determinado.

Finalmente, debe advertirse que las distintas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que han sido citadas por las notas de calificación negativas emitidas el 11 de julio y el 2 de octubre de 2023 (las cuales sirven de fundamentación jurídica a la nota de calificación de 14 de noviembre de 2023 aquí recurrida) no pueden ser de aplicación al presente caso por una sencilla razón: versan sobre inscripciones de regímenes de propiedad horizontal, cuando lo que aquí se discute es la inscripción de un complejo inmobiliario.

Tal y como ha reconocido esta Dirección general en su Resolución de 13 de marzo de 2023, con cita de la Resolución de 27 de enero de 2021, “un complejo inmobiliario, es un conjunto de inmuebles, y éstos a su vez, pueden ser tanto edificaciones, como partes de edificaciones susceptibles de uso independiente, como porciones de suelo, subsuelo o vuelo, e incluso servicios o instalaciones de naturaleza inmobiliaria”. Y que la regulación vigente admite expresamente que se pueda constituir un completo inmobiliario en el que los elementos privativos sean, no sólo ni necesariamente edificaciones, sino también “parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales”

Añade esta resolución que “existe diferencia sustancial entre la división horizontal, aunque sea de las denominadas tumbadas, y la constitución de un complejo inmobiliario. Estos se caracterizan porque las distintas unidades inmobiliarias objeto de las diversas propiedades separadas consisten en cosas –parcelas o edificios– independientes entre sí. A diferencia de la propiedad horizontal en la cual cada unidad inmobiliaria objeto de cada propiedad separada consiste en parte integrante de una misma cosa el edificio. Siendo el suelo y vuelo común en las propiedades horizontales, cualquier apropiación exclusiva de este derecho, que se reserve el promotor o un tercero, debe configurarse como derecho real de vuelo y cumplir con las exigencias del principio de especialidad. Sin embargo, si lo que se configura es un completo inmobiliario con parcelas independientes, será común lo que se configure con esta naturaleza en el título constitutivo en nuestro caso el elemento descrito en los estatutos como zaguán de entrada, pero los elementos independientes tienen en exclusiva el dominio del suelo y del vuelo; son parcelas independientes entre sí”.

Asimismo, la Resolución de 20 de enero de 2014 de esta Dirección General ha matizado que “bajo el calificativo de ‘tumbada’ que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse (indebidamente), situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con fincas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en las que el suelo es elemento común y a las que se atribuye dicho adjetivo tan sólo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal. La formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un completo inmobiliario en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad *ob rem* otros elementos. que pueden ser también porciones de suelo como otras parcelas o viales. evidentemente ha de equipararse a una parcelación a ‘los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito”.

El planeamiento urbanístico de aplicación (Instrumento de Ordenación Provisional, aprobado definitivamente el 24 de julio de 2019) ha previsto que sobre la finca propiedad de mi representada puede constituirse un condominio tipo n.º 2, definido en su artículo 4.2.1 como “las viviendas en régimen completo de condominio sin parcelación de la finca de origen, en el que las viviendas están repartidas en el conjunto e a [sic] ellas se accede de forma peatonal. o con acceso ocasional de vehículos, y comparten los espacios libres como espacios comunes.”

En el presente caso, lo que la licencia de 24 de marzo de 2022 ha autorizado es la construcción, sobre una única parcela, de seis viviendas unifamiliares y piscina, que se

ubicarán sobre seis elementos de uso privativo y a las que se accederá a través de un elemento común de circulación peatonal y para vehículos, situado en la parte Norte de la parcela. El acceso y la salida al complejo se realiza a través de un portalón para vehículos y puerta para peatones desde la calle (...)

Todo para uso exclusivo de los propietarios del complejo inmobiliario. Las porciones en las que se ubican las viviendas son de uso privativo.

Es evidente, pues, que, en contra de lo manifestado por la nota de calificación, el título presentado se ajusta a la autorización administrativa concedida (incluso el propio Ayuntamiento, tras presentarle la escritura, así lo confirmó, tal y como se extrae de la aclaración de 8 de septiembre de 2023), por lo que procede su inscripción en el Registro de la Propiedad, inscribiendo de forma independiente cada elemento privativo, sin que ello constituya una parcelación urbanística no autorizada, sino simplemente la constitución del complejo inmobiliario autorizado por la licencia de 24 de marzo de 2022.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 396 del Código Civil; 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; 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de septiembre de 2020, 27 de enero de 2021 y 7 de septiembre de 2023.

1. Se plantea en este recurso si procede la inscripción de una escritura por la que sobre una finca registral se constituye un complejo inmobiliario privado del que resultan seis fincas independientes destinadas a construcción de viviendas unifamiliares y piscina y otra finca destinada a elemento común.

Se incorpora licencia de Ayuntamiento de Vigo para construcción de seis viviendas unifamiliares con piscina en régimen de completo condominio (tipo número 2) y de acuerdo con el dispuesto en el artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se autoriza la constitución del complejo inmobiliario sobre la parcela, conformado por las 6 viviendas con piscina cuya construcción se autoriza por esta licencia, cada una sobre una porción de la parcela de uso privativo y la zona de circulación para acceso de vehículos desde la vía pública para el acceso a las mismas, quedando el resto de la parcela como espacios libres comunes. Además, se establece como condicionante la indivisibilidad de la parcela.

En informe municipal posterior se aclara que la indivisibilidad implica necesariamente la imposibilidad de parcelación urbanística alguna en la parcela al amparo de la normativa urbanística vigente y que el complejo inmobiliario aludido en la escritura formalizada ante el notario de Vigo, don José María Rueda Pérez, a 7 de febrero de 2023, ya constaba expresamente en la licencia autorizada a 24 de marzo de 2022, y el uso privativo e independiente resulta acorde con la figura del completo condominio tipo 2 que ya en su definición recogida en el Instrumento de Ordenación Provisional advierte de que se comparten los espacios libres como espacios de usos comunes, lo que necesariamente conlleva a entender que existen espacios de uso privativo.

La registradora califica negativamente por entender que la configuración jurídica contenida en la escritura bajo la figura del complejo inmobiliario constituye una

parcelación porque se crean fincas que tienen una autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, por lo que no resulta conforme a la autorización administrativa que establece la indivisibilidad de la parcela.

2. Esta Dirección General ha tenido la oportunidad de referirse en repetidas ocasiones a semejante cuestión (*vid.* Resoluciones de 27 de enero de 2006 y 15 de febrero de 2018, así como las demás citadas en los «Vistos»), afirmando que la Ley de 6 de abril de 1999, sobre reforma de la Ley sobre propiedad horizontal, ha venido a recoger en el Derecho positivo, introduciendo el nuevo artículo 24, la figura del complejo inmobiliario privado que, con diversas denominaciones (urbanizaciones privadas, conjunto inmobiliario, propiedad horizontal tumbada o la propia de complejo inmobiliario) era ya conocida y había sido abordada mucho tiempo atrás por la práctica, la doctrina, la jurisprudencia y las resoluciones de este propio Centro Directivo.

La realidad práctica nos muestra figuras muy diversas que se apartan de la propiedad horizontal clásica (un solo edificio sobre un solo solar y con un solo portal), entre las que se comprenden supuestos tales como las propiedades horizontales complejas (pluralidad de escaleras o portales sobre unos sótanos y bajos comunes), los centros comerciales con o sin viviendas en sus plantas superiores, los edificios encabalgados, las urbanizaciones privadas con viviendas unifamiliares, los conjuntos edificatorios en hilera, los conjuntos de viviendas pareadas, etc.

Precisamente esta riqueza de situaciones ha provocado que la regulación legal sea conscientemente flexible y reconozca la existencia de muy diversos tipos de complejos inmobiliarios privados.

En efecto, el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal al describir el complejo inmobiliario exige tan solo dos rasgos definitorios: la existencia de pluralidad de edificaciones o de pluralidad de parcelas con destino a viviendas o locales e independientes entre sí (elementos privativos) y la existencia de una copropiedad de esos elementos independientes sobre otros elementos inmobiliarios, viales o servicios (elementos comunes). Y a estos dos rasgos de carácter material se añade otro elemento inmaterial: la organización de la que se dota al complejo.

En este sentido, el repetido artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal prevé en su párrafo segundo dos esquemas: la comunidad de propietarios única o la agrupación de comunidades de propietarios, pero reconoce en su párrafo cuarto la posibilidad de adoptar otros esquemas. En definitiva, la ley viene a sancionar lo que ya era habitual en la práctica y la jurisprudencia: aplicar el especial sistema organizativo de la propiedad horizontal, con las necesarias adaptaciones y modificaciones, a realidades edificatorias distintas del edificio clásico.

En la línea que acaba de expresarse, la postura de la Dirección General ha sido siempre la de reconocer la autonomía de la voluntad de los particulares para escoger la configuración jurídica que mejor responda a sus intereses, pero sin que ello suponga desconocer las especiales características físicas del supuesto de hecho contemplado.

Se ha puesto de relieve, también, que en la legislación vigente debe diferenciarse entre dos instituciones distintas: el complejo inmobiliario y la propiedad horizontal, sin perjuicio de las conexiones existentes entre ambas y de la aplicación de algunas normas de la propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios. La regulación de estos últimos – como ya se ha expuesto – se encuentra en el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal de 21 de julio de 1960, introducido por la Ley 8/1999, de 6 de abril, y también en los artículos 26, apartados 4, 5 y 6, y 65.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2008 define los complejos inmobiliarios, conforme a la llamada Carta de Roma aprobada en el V Congreso Internacional de Derecho Registral del año 1982, según la cual se caracterizan los complejos inmobiliarios «por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes, o de un

régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares para la consecución y mantenimiento de intereses generales y particulares de los partícipes», añadiendo la propia Sentencia que «según la doctrina científica, la caracterización de los conjuntos inmobiliarios a que se refiere la LPH, es, pues, la existencia de una pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada una de ellas, de elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios».

El artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal caracteriza a los complejos inmobiliarios por «estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales» y «por participar los titulares de estos inmuebles o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios».

Así, por un lado, la Carta de Roma identifica los complejos inmobiliarios por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares para la consecución y mantenimiento de intereses generales o particulares de los partícipes. Y por otro, el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal impone que estén integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales y cuyos titulares participen en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Más recientemente, en el último párrafo del artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se fijan igualmente los parámetros a qué atenerse para determinar cuándo una edificación ha de ser considerada como un conjunto inmobiliario privado, no exigiendo ya el destino a vivienda o local a que alude el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal: «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».

De este modo, no cabe duda y así se reconoce por la doctrina y ha admitido este Centro Directivo, que es posible constituir un complejo inmobiliario sobre una única finca registral, debate que en la actualidad carece de sentido al estar admitida expresamente tal posibilidad por el artículo 26.4, segundo párrafo, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: «El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias», lo que conduce a establecer el hecho diferencial que lo distinga de la propiedad horizontal tumbada, lo cual suele hacerse considerando que, en esta última, se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos (*vid.* Resoluciones de 3 de diciembre de 2009, 21 de enero y 17 de octubre de 2014, 13 de julio de 2015 y 15 de febrero de 2018, entre otras).

El régimen de la propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo y el vuelo como elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Se rige por la ley especial, que en su artículo 2 declara la aplicación no sólo a las comunidades formalmente constituidas conforme a su artículo 5, o a las que reúnan los requisitos del artículo 396 del Código Civil pese a la carencia de un título formal de constitución, sino también a los complejos inmobiliarios privados en los términos establecidos en la propia ley, lo cual no significa que tales complejos inmobiliarios sean un supuesto de propiedad horizontal.

El artículo 24, que integra el Capítulo III de la ley especial, extiende la aplicación del régimen, que no la naturaleza, a los complejos inmobiliarios que reúnan, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes

entre sí y cuyo destino principal sea vivienda o locales. Y la única especialidad es que sus titulares participen, como derecho objetivamente vinculado a la respectiva finca independiente, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, sean viales, instalaciones o tan sólo servicios. Es decir, que lo común son esos elementos accesorios, no la finca a la que se vincula la cuota o participación en ellos que han de ser fincas independientes.

Por eso, bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse (indebidamente), situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con fincas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en las que el suelo es elemento común y a las que se atribuye dicho adjetivo tan sólo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal.

La consecuencia inmediata de esta distinción es que la formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario, en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad «*ob rem*» otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo cómo otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito (cfr. artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

Otra consecuencia inmediata es que la edificación que se lleve a cabo sobre los espacios o fincas de propiedad completamente separada accederá al dominio de conformidad con las reglas generales de nuestro Código Civil (artículo 353), a diferencia de lo que ocurre en el régimen de propiedad horizontal en el que la especialidad de su regulación excepciona la aplicación del principio de accesión (artículo 396 del mismo Código).

3. Según el artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre: «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. (...) 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 (...)».

Según el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio: «Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento».

En este sentido, tanto notarios como registradores cumplen con exigir que se aporte 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, sin que sea precisa que indaguen la licitud intrínseca de dicha autorización, de conformidad con la presunción de validez y ejecutividad de los actos administrativos (cfr. artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: «los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa»). Sin embargo, sí deben comprobar la correspondencia de la operación jurídica realizada con el documento administrativo que acredite la conformidad, aprobación o autorización administrativa.

Como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 12 de noviembre de 2013 y 29 de septiembre de 2017) la licencia municipal, o la declaración de innecesariedad de la misma, cumple una función de acreditación de la legalidad administrativa y urbanística vigente. Siendo la segregación una modificación de la finca, rigurosamente registral, deberá acomodarse la inscripción a la preceptiva licencia sin que pueda ni el registrador ni el notario modificar los términos de su obtención.

En ningún caso pueden admitirse discrepancias que impliquen una reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia.

Esta doctrina es igualmente aplicable al supuesto en el que la parcelación del suelo resulta de la constitución de un complejo inmobiliario que supone la formación de fincas que pasan a ser elementos privativos del mismo, por cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad «*ob rem*» otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo cómo otras parcelas o viales, que por tanto se equipara a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia (cfr. artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

En la actualidad, el artículo 26.6 del mismo texto legal exige en todo caso una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas.

El precepto señala expresamente 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 obstante, no será necesaria dicha autorización «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».

Por lo que, tratándose en el presente expediente de la constitución de un complejo inmobiliario privado, cosa que no se discute, para la construcción de seis viviendas unifamiliares con piscina en seis parcelas de propiedad privativa independiente, se plantea si la licencia urbanística incorporada a la escritura, aclarada en informe posterior, es suficiente a los efectos del citado artículo 26.6 de la Ley de Suelo.

4. El supuesto objeto del presente expediente encuentra similitudes con el resuelto por esta Dirección General en Resolución de 27 de enero de 2021 que confirmó la calificación del registrador que no consideró suficiente la autorización incorporada a la escritura limitada a conceder licencia urbanística al proyecto básico 7 viviendas unifamiliares aisladas a ejecutar en parcela, entendiéndose este Centro Directivo que concurrían en ese caso las notas definitorias de los fraccionamientos de suelo susceptibles de ser realizados bajo la cobertura jurídica del régimen de los complejos inmobiliarios y la licencia concedida habilitaba solo para la construcción de determinadas viviendas en una parcela concreta y determinada, sin alusión alguna a un complejo urbanístico, constituido o por constituir, siendo preceptiva la autorización específica de éste.

En la nota calificación recurrida en este caso la registradora considera que se trata una parcelación porque se crean fincas que tienen una autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí y que lo que se ha reflejado en el título presentado no se ajusta a la autorización administrativa concedida, complementada por el citado informe, ya que de éstos resulta que la parcelación no se encuentra autorizada.

Atendiendo al contenido de la autorización objeto de controversia en el presente caso, la misma contiene unos pronunciamientos que han de tenerse presentes para la resolución del presente recurso.

En primer lugar, la licencia señala que: «De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.6 del Real Decreto-legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por lo que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se autoriza la constitución del complejo inmobiliario sobre la parcela con referencia catastral (...), conformado por las 6 viviendas con piscina cuya construcción se autoriza por esta licencia, cada una sobre una porción de la parcela de uso privativo y la zona de circulación para acceso de vehículos desde la veía pública para el acceso a las mismas, quedando el resto de la parcela como espacios libres comunes», para, a continuación, establecer como condicionante que: «Se declarará la indivisibilidad de la parcela en una superficie de 7.607,50 m² mediante certificación que será expedida por la Gerencia de Urbanismo para suya posterior inscripción en el registro de la propiedad», indivisibilidad que ya se ha hecho constar en el folio abierto a la citada finca por nota marginal de fecha 22 de junio de 2023.

En posterior informe emitido por el Gerencia Municipal de Urbanismo se hace constar lo siguiente: «Cumplidos los condicionantes impuestos en la dicha licencia relativos a la cesión de 149,50 m² para ampliación de viario, se procedió a redactar certificado de indivisibilidad de la parcela en una superficie de 7.584,50 m² que consta inscrita en el registro de la propiedad n.º 3 de Vigo a 22/06/2023. Dicha indivisibilidad implica necesariamente la imposibilidad de parcelación urbanística alguna en la parcela al amparo de la normativa urbanística vigente.

El artículo 4.2.1 del Capítulo 4.2 dedicado el uso residencial del IOP aprobado definitivamente a 24/07/2019 (DOG 160 de 26/08/2019 y BOP 181 de 20/09/2019) define los condominios tipo 2 con el siguiente tenor literal:

«N.º 2. Las viviendas en régimen de completo condominio sin parcelación de la finca de origen en el que las viviendas están repartidas en el conjunto y a ellas se accede de forma peatonal o con acceso ocasional de vehículos y comparten los espacios libres como espacios comunes.

El complejo inmobiliario aludido en la escritura formalizada ante el notario de Vigo José María Rueda Pérez a 07/02/2023 ya constaba expresamente en la licencia autorizada a 24/03/2022, y el uso privativo e independiente resulta acorde con la figura del completo condominio tipo 2 que ya en su definición recogida en el IOP advierte de que se comparten los espacios libres como espacios de usos comunes, lo que necesariamente conlleva a entender que existen espacios de uso privativo.»

Por lo tanto, atendiendo al contenido de la licencia concedida y del informe complementario puede sostenerse que el presente caso no puede equipararse al resuelto por la Resolución de 27 de enero de 2021, pues aquí la Administración urbanística competente se refiere al contenido de la escritura de 7 de febrero de 2023 y, por tanto, al complejo inmobiliario privado que se constituye.

5. En principio, cabe afirmar que la conformidad con la ordenación urbanística de esa concreta forma de organización jurídico privada, y en concreto, si la técnica del complejo corresponde a una determinada tipología edificatoria y parcelaria, en este caso el condominio tipo número 2 definido en el artículo 4.2.1 del Instrumento de Ordenación Provisional de 24 de julio de 2019, se trata de una cuestión cuya decisión corresponde en exclusiva a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Vigo, sin que competa a la registradora ni a esta Dirección General su revisión.

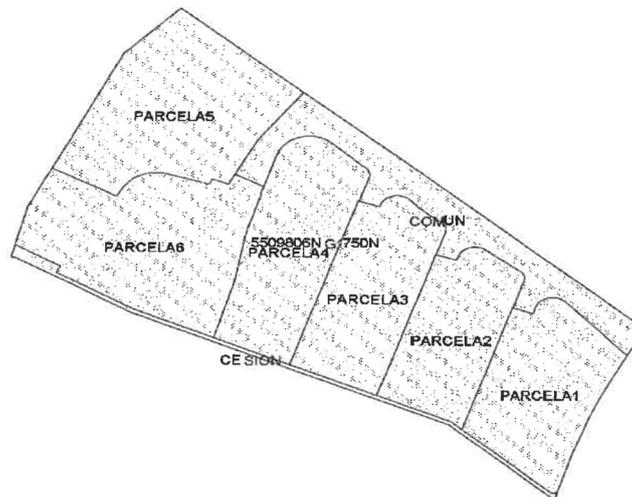
La revisión de la legalidad de la decisión administrativa es competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa, sin perjuicio que el registrador pueda calificar si en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo –cfr. artículos 64 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 99 del Reglamento Hipotecario, y Resolución de 17 de septiembre de 2020–.

No obstante, en el caso del presente expediente puede apreciarse una incongruencia, que destaca la registradora, en el procedimiento seguido por la Administración.

En efecto, la licencia se condiciona a establecer la indivisibilidad de la parcela que ya se ha hecho constar registralmente. Además, se autoriza la categoría correspondiente al condominio tipo 2 del artículo 4.2.1 del Capítulo 4.2 dedicado el uso residencial del Instrumento de Ordenación Provisional, es decir, viviendas en régimen de completo condominio sin parcelación de la finca de origen.

Esta categoría de vivienda unifamiliar en condominio, se contrapone en el citado artículo 4.2.1 al condominio tipo 1, consecuencia de parcelación «*ob rem*» en el que se configuran parcelas unifamiliares, con acceso independiente desde lo espacio público, en cada una de las cuales se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliendo además las siguientes condiciones: Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación. El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de licencia de parcelación y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Por su parte, en la escritura calificada se constituye un complejo inmobiliario del que resultan seis elementos privativos descritos como terreno, con una cuota de participación respectiva en el complejo que representa la participación en la propiedad de los elementos comunes, que son descritos como zona de circulación y acceso. Todo lo cual es acorde con la representación gráfica siguiente:



Atendiendo al contenido de la escritura de la que claramente resulta una parcelación de seis elementos independientes y uno común, si bien relacionados a través de la técnica del complejo inmobiliario, puede sostenerse que concurre una incongruencia en la decisión administrativa que, en la medida que trasciende a la configuración jurídica de la propiedad, debe estar sujeta a calificación registral.

En efecto, resulta incongruente declarar la indivisibilidad de la parcela y autorizar el proyecto de construcción en la categoría de condominio tipo 2, en la que no existe parcelación, con la constitución de un complejo inmobiliario del que resultan seis parcelas privativas y otro espacio común vinculado a aquéllas que, de hecho, parece más conforme al condominio tipo 1 antes descrito.

De este modo, no se cuestiona la competencia municipal para conceder la licencia y verificar la conformidad del proyecto con la ordenación urbanística, el problema es que existe una incongruencia que resulta incompatible con las exigencias de claridad y determinación de las situaciones jurídico reales que pretenden tener acceso al Registro de la Propiedad, dado que éste se encuentra sometido a normas estructurales (normas

imperativas) reguladoras del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia «*erga omnes*» de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico, etc. (cfr. Resoluciones de 5 de junio y 23 y 26 de octubre de 1987, 4 de marzo de 1993, 3 y 25 de septiembre y 8 y 26 de noviembre de 2019, 10 de marzo de 2021 y 12 de abril de 2023, entre otras).

En conclusión, en el presente expediente debe confirmarse la calificación de la registradora por cuanto existe una incongruencia derivada de la situación de parcela indivisible que consta registralmente, la categoría por la que se autoriza la construcción y el contenido de la escritura por la que se constituye el complejo inmobiliario para la construcción de viviendas en seis parcelas independientes. Por lo que esta incongruencia debe ser aclarada de forma indubitada por parte de la Administración urbanística competente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 20 de marzo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.