

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

14357 *Resolución de 12 de julio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barbate, a inscribir unas escrituras de obra nueva sobre terreno rústico y compraventa de participación indivisa.*

En el recurso interpuesto por Don R. C. C. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Barbate, doña María Jesús Vozmediano Torres a inscribir unas escrituras de obra nueva sobre terreno rústico y compraventa de participación indivisa.

Hechos**I**

Con fecha 13 de octubre de 2009, fueron otorgadas ante el Notario de Vejer de la Frontera, Don José Antonio Santos García, sendas escrituras de obra nueva y compraventa, números de protocolo 1088 y 1089, respectivamente. En la primera de ellas, Don A. G. M., en su nombre y en representación de los demás condueños de la finca registral 4092 de Barbate, declara una obra nueva consistente en una edificación a la que le dan el uso de vivienda y otra edificación que se usa como trastero-garaje, manifestando que se ha realizado con fondos que le pertenecen con carácter exclusivo a Don A. G. M. En la segunda escritura, Don A. G. M. vende a Don R. C. C. una participación indivisa del 5,350 por ciento –de la que era titular– sobre dicha finca registral, exonerando el comprador al vendedor de la tenencia y acreditación de la constitución del seguro decenal, manifestando el vendedor que la construcción fue en autopromoción y que su propósito inicial era destinarla a domicilio personal y no enajenarla en el plazo de diez años.

II

Copia autorizada de dichas escrituras fue presentada en el Registro de la Propiedad de Barbate el día 16 de Octubre de 2009, bajo los números de asiento 599 y 600 del Diario 19 y fueron calificadas conjuntamente con la siguiente nota: «Con fecha dieciséis de Octubre de dos mil nueve, se presentaron en este Registro, bajo los asientos número 599 y 600 del Diario de Operaciones número 19, escrituras de declaración de obra nueva y compraventa autorizadas por Don J. A. S. G., Notario de Vejer de la Frontera el día 13-10-2009, bajo los números 1088 y 1089 de su protocolo. La Registradora que suscribe, de conformidad a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, ha calificado conjuntamente dichos documentos y ha resuelto, por lo que resulta de ellos y de los antecedentes del Registro, no practicar su inscripción, pues los antecedentes que obran en el Registro, unidos a la calificación que resulta de ambos títulos suscitan dudas en torno a la existencia de parcelación ilegal y riesgo de formación de núcleo de población en dicha finca, pues la exoneración del seguro decenal que efectúa el comprador en el segundo de los títulos calificados, pone de manifiesto la ubicación de la vivienda declarada en una porción determinada de terreno, el que es objeto de venta, por lo que no practicaré la inscripción de los mismos en tanto se aporte licencia de parcelación o certificado de innecesariedad, de conformidad con los artículos 66 de la LOUA y 79 del RD 1093/1997, de 4 de Julio. Por ser el defecto subsanable, podrá además, solicitarse anotación preventiva de suspensión conforme al artículo 42-9 de la Ley Hipotecaria. (Sigue pie de recursos). Barbate, a 23 de octubre de 2.009. Firmado digitalmente por la Registradora. Firma ilegible».

III

Don R. C. C. interpone recurso mediante escrito sin fecha, si bien la Registradora considera que ha sido interpuesto en plazo. En dicho escrito hace constar aquél: 1) Que la exoneración del seguro decenal, tiene trascendencia puramente obligacional, por lo que inferir de la misma que el objeto de la venta es una porción determinada del terreno carece de base real, y además no descansa más que en un apriorismo, pues además no se dice que no se exonere a los demás proindivisionarios. Confundir cláusulas colaterales de exoneración de responsabilidad respecto a seguros con pactos de uso exclusivo de alguna porción del inmueble, puede parecer, cuando menos, una interpretación extensiva del precepto, en contra de lo dispuesto en el artículo 4.2 del Código Civil, en contra de lo que se estableció en la Resolución de la Dirección General de 10 de Octubre de 2005 2) Que no hay cobertura para la aplicación de los artículos 66 de la LOUA y 79 RD 1093/1997, de 4 de Julio, pues en cuanto al primero contempla como actos reveladores de una posible parcelación urbanística la transmisión de participaciones indivisas que impliquen «la asignación de usos o cuotas en proindiviso de un terreno», siendo la razón final de dicho precepto la subdivisión de la titularidad única de una finca, pero sólo cuando puedan existir «diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble», por lo que, no existiendo en el presente caso tal subdivisión de la titularidad jurídica, decae en la mayor parte la razón de ser de este precepto; Dificilmente se puede inferir una parcelación ilegal encubierta cuando no cambia el número de los proindivisionarios iniciales; 3) Que en su caso las posibles dudas que pudieran suscitarse a la Registradora no podrían sino determinar la correcta aplicación del artículo 79 del RD 1093/1997, y, en consecuencia, debería haber remitido copia al Excmo. Ayuntamiento implicado y escrito solicitando que se adoptara el acuerdo pertinente 4) Que la propia administración urbanística afectada, en la escritura de obra nueva, certificó que la finca registral carecía de expediente sancionador. Además no constaba en el Registro ningún tipo de anotación preventiva respecto de la finca por la que la Administración hubiera comunicado la infracción urbanística; 5) Que según resulta de la Resolución DGRN de 14 de Julio de 2009, por la que se contesta al Colegio notarial de Andalucía a su consulta formulada para este tipo de actuaciones el deber de colaboración con la Administración por parte de los Notarios y Registradores, debe plasmarse en la comunicación que realice a la autoridad urbanística competente, pues esa colaboración se basa en la competencia de la misma en la adopción de las medidas necesarias para garantizar el respeto a la legalidad urbanística, a la vez que dispone de los medios necesarios para ello y de los instrumentos procedimentales que permiten valorar la presencia o el peligro de creación de un nuevo asentamiento de población. Por tanto, es la Administración quien debe indicar la existencia real del problema (Resolución DGRN de 7 de abril de 2005) y quien tiene que presentar el certificado de incoación de expediente de infracción urbanística, y esa anotación preventiva sería la que habilitara la negativa a la inscripción registral (Resolución de 10 de Octubre de 2005).

IV

La Registradora emitió su informe el día dieciséis de Diciembre de dos mil nueve y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 52, 66, 68, 176 185 y disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sobre Ordenación Urbanística de Andalucía; 8, a) y 28.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo; artículos 78 y 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; artículo 19 y Disposición Adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de diciembre, de Ordenación de la

Edificación, y las Resoluciones de esta Dirección General de 26 de junio de 1999, 14 de julio de 2009 –en respuesta a la consulta formulada por el Colegio Notarial de Andalucía–, 12 de febrero de 2001, 7, 8, 18 y 22 de abril de 2005, 30 de mayo de 2005, 23 de julio de 2005, 10 de octubre de 2005, 14 de noviembre de 2006, 29 de mayo de 2009 y 9 de septiembre de 2009.

1. Se plantea en el presente recurso la cuestión de si la venta de una participación indivisa sobre una finca rústica puede o no considerarse parcelación que precise el otorgamiento de la correspondiente licencia o declaración de innecesariedad, atendiendo a las siguientes circunstancias concurrentes:

a) la finca objeto de venta parcial (registral n.º 4092), según su descripción registral, es una finca rústica de una hectárea, veintitrés áreas, sesenta y seis centiáreas, de la que se enajena una participación indivisa del 5,35 por ciento;

b) el mismo día del otorgamiento de la escritura de compraventa (13 de octubre de 2009) fue autorizada otra escritura ante el mismo Notario, con número inmediatamente anterior de protocolo, por la que el vendedor de la participación indivisa –con el consentimiento de los demás condueños de los que ostenta su representación en virtud de apoderamiento especial– declara la obra nueva de una vivienda con una superficie de 78 metros cuadrados y un trastero-garaje de 33 metros cuadrados, sobre la citada finca registral. En esta escritura de obra nueva el otorgante manifiesta que «la edificación objeto de esta escritura, lo fue en concepto de autopromoción a los efectos de constituir su domicilio habitual comprometiéndose a no enajenar la finca en el plazo de diez años, salvo que exonere la parte compradora de dicha garantía ..., razón por la cual no procede la exigencia de seguro decenal»;

c) ambas escrituras se presentan de forma correlativa y con la misma fecha (16 de octubre de 2009) en el Registro de la Propiedad;

d) del historial registral de la citada finca n.º 4092 resulta que sobre la misma se han practicado tres segregaciones previas (en 1980, 1983 y 1994, respectivamente), y las siguientes ventas de participaciones indivisas: 3,059 por ciento según la inscripción 3.ª de 22 de octubre de 1998; 4,433 por ciento según la inscripción 4.ª de 11 de agosto de 1999; 4,433 por ciento según la inscripción 5.ª de 11 de agosto de 1999; 4,8732 según la inscripción 6.ª de 4 de mayo de 2001; 16,1733 según la inscripción 7.ª de 19 de agosto de 2002; 5,350 según la inscripción 8.ª de 24 de julio de 2003; 3,057 según la inscripción 9.ª de 4 de agosto de 2003; 16,9820 según la inscripción 10.ª de 20 de octubre de 2003; 16,9802 según la inscripción 11.ª de 5 de noviembre de 2003; 12,734 según la inscripción 13.ª de 3 de febrero de 2004; 12,497 según la inscripción 14.ª de 3 de febrero de 2004; 12,734 según la inscripción 15.ª de 24 de noviembre de 2004; 5,350 según la inscripción 16.ª de 19 de diciembre de 2005; 16,982, según la inscripción 17.ª de 17 de enero de 2007. Finalmente, por las inscripciones 18.ª, 19.ª y 20.ª (fechadas el 21 de noviembre de 2008, 13 de marzo de 2009 y 24 de julio de 2009) se inscriben sendas declaraciones de obras nuevas de otras tantas «viviendas rurales aisladas».

La Registradora suspende la inscripción por entender que del conjunto de las circunstancias expresadas se desprenden dudas sobre la posible existencia de una parcelación ilegal y el riesgo de formación de núcleo de población en dicha finca, por lo que entiende necesario para la práctica de la inscripción aportar licencia de parcelación o certificado de innecesariedad.

2. Sobre esta cuestión este Centro Directivo ha tenido ya ocasión de manifestar (cfr. Resolución de 23 de julio de 2005), que si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas; no obstante, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.ª de la

Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Andalucía) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo.

3. Así las cosas, para resolver este recurso se hace preciso acudir a la legislación urbanística dictada por la Comunidad Autónoma de Andalucía, contenida en los preceptos citados en los «Vistos» de esta Resolución. Del examen de la citada legislación sustantiva andaluza, resulta de especial relevancia el artículo 66, cuando considera, como actos reveladores de una posible parcelación urbanística, aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable; sin olvidar otros preceptos como: - el artículo 68.2 del mismo cuerpo legal: «En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas»; - el artículo 66.3: «Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente»; - o el artículo 66.4 de la citada Ley, cuando establece que las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación, y que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, «sin necesidad de acto aplicativo alguno». Precepto, este último, que impone, como lógica consecuencia, un mayor rigor a la hora de examinar aquellos títulos que pretendan otorgarse, e inscribirse, sin cumplir esos controles previos; controles que, por lo demás, tienen pleno encaje –reforzándolo– en el cometido que, en pro de la seguridad jurídica preventiva, Notarios y Registradores han de desempeñar.

4. Es, en suma, la propia legislación sustantiva que resulte aplicable, la que ha de determinar qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, teniendo en este tema el citado Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que complementa al Reglamento Hipotecario, un carácter meramente adjetivo y procedimental. Por este motivo, los conceptos que, «en clave hipotecaria», se emplean en los artículos 78 y 79 del citado Real Decreto, han de ser examinados, y adaptados, a las normas autonómicas sustantivas que resulten de aplicación; de lo contrario, se llegaría al absurdo de impedir la aplicación de dicha normativa autonómica por la sola –y nominalista– razón de emplear esta última una terminología («parcelación ilegal»; «actos reveladores de una posible parcelación urbanística») más amplia que la tradicionalmente empleada en el ámbito hipotecario (división y segregación), y que engloba, en orden a la finalidad que dicha legislación urbanística está llamada a desempeñar, actos que, en muchos casos, para nada serían actos de segregación o división en sentido estricto (hipotecario).

5. En el presente caso, se trata de dilucidar si la venta de una participación indivisa sobre una finca rústica en Andalucía, puede considerarse parcelación que precise el otorgamiento de la correspondiente licencia o declaración de innecesariedad, teniendo en cuenta que no existe una asignación formal y expresa de un uso individualizado de una parte del inmueble, pero que –según la Registradora– sí existen elementos de juicio reveladores de una posible parcelación urbanística, como son los antecedentes del historial

registral de la finca (en los términos en que han sido detallados en el fundamento de derecho 1 de esta Resolución), de los que se desprende la existencia de una pluralidad de titulares sobre la finca en virtud de sucesivas ventas de participaciones indivisas sobre la misma, y el hecho de que el vendedor declare en la escritura de obra nueva, otorgada en la misma fecha de la venta, que la vivienda declarada fue construida en autopromoción para destinarla a vivienda habitual, y que en la escritura de compraventa el comprador exonere al vendedor de la acreditación de la constitución de cualquier seguro determinado por la Ley de Ordenación de la Edificación.

Sobre esta cuestión ha tenido ocasión de pronunciarse este Centro Directivo en su Resolución de 10 de octubre de 2005, en la que, en un caso de venta de participación indivisa de una finca rústica en la que no concurría ninguna otra circunstancia reveladora de una posible parcelación urbanística, se afirmó que «sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por 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 tal parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa 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». Ahora bien, desde un punto de vista más amplio y general, y no circunscrito a un supuesto concreto como en el caso de la Resolución anterior, la más reciente Resolución de 14 de julio de 2009, recaída con ocasión de una Consulta elevada a este Centro Directivo por el Colegio Notarial de Andalucía precisamente sobre la misma cuestión que se dilucida en el presente recurso, ha fijado sistemáticamente su doctrina en la materia, doctrina que ha de dar la pauta para resolver el presente recurso en los términos que se desarrollan a continuación.

El artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece en su párrafo 4º que cualquier acto de parcelación urbanística precisará la licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad; y en la línea indicada, por una parte, su párrafo primero considera parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, y por otra, desarrolla este último concepto en el párrafo segundo al considerar como actos reveladores de una posible parcelación urbanística, sujetos por tanto a igual trato legal, aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble, situaciones que considera equivalentes o asimilables a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso puedan excluir tal aplicación.

6. De ello se desprenden, como puso de manifiesto la citada Resolución de 14 de julio de 2009, diversas notas que conviene destacar para resolver el presente recurso. En primer lugar, el concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones en fraude a su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, ha trascendido la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y 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 propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos.

En segundo lugar, la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble, no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria del hecho o voluntad de que se produzca aquella

asignación, pues el elemento decisorio es la posible aparición de tales asentamientos, como cuestión de hecho, con independencia de que el amparo formal y legal de la titularidad individual esté más o menos garantizado, se realice en documento público o privado o se haga de forma expresa o incluso tácita.

Finalmente, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, como ha declarado ya este Centro Directivo, tiene carácter instrumental, debiendo interpretarse y aplicarse a la luz de la legislación sustantiva a la que sirve y, en el ámbito registral, complementa. Así resulta con claridad del propio artículo 79 del citado Real Decreto el cual, si bien se halla encabezado por el epígrafe «Divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no sólo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surge duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto y para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, en este caso el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Y en este sentido amplio deben interpretarse aquellos términos de división o segregación que emplea el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, cuando ordena al Registrador que para la inscripción de la división o segregación de terrenos ha de exigir que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, precepto que resulta concomitante con el contenido en el artículo 66 n.º 4 de la citada Ley 7/2002 de Andalucía, cuyo párrafo segundo dispone que «No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad», debiendo entenderse este llamado «acto de parcelación» en los amplios términos antes indicados, de los que, a los efectos de este recurso, se ha de subrayar como elemento destacado el hecho de que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística.

Por otra parte, es patente que las distintas legislaciones autonómicas son cada vez más estrictas, como no podía ser de otra manera, con la finalidad de evitar las llamadas parcelaciones ilegales y asimilan a estos efectos al concepto de parcelación otras figuras que como las divisiones horizontales, sociedades o comunidades proindiviso puedan utilizarse como cobertura para encubrir actos parcelatorios ilegales (cfr. párrafo 2 del citado artículo 66 de la Ley andaluza). Y también lo es la llamada de los poderes públicos a prestar una colaboración, especial atención y máximo rigor, extremando las precauciones, con la finalidad de evitar que se sigan produciendo parcelaciones irregulares con grave daño a la ordenación del territorio y a los intereses generales. Exponente reciente de esta tendencia legislativa es el reciente Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, y que desarrolla precisamente el artículo 66 de la Ley antes citada, intensificando las atribuciones de Notarios y Registradores en orden a la exigencia por parte de los mismos de la acreditación de la licencia de parcelación o declaración de innecesariedad en los casos de transmisiones de participaciones indivisas de fincas no urbanizables, incluso en los casos en que nada figure en la escritura sobre el derecho de uso exclusivo de una porción de terreno (cfr. art. 8.a).

7. La Registradora, en el presente caso, no basa su calificación únicamente en la existencia de una transmisión de cuota indivisa, sino, junto con ello, en dos elementos de juicio adicionales, derivados, de un lado, de los antecedentes del Registro (a cuya vista ya hizo constar en la nota simple de información continuada que se insertó en la escritura la advertencia según la cual «Se advierte, conforme al artículo 66 de la LOUA que no se admitirán ventas de participaciones indivisas o de declaraciones de obras nuevas, que impliquen según los antecedentes del Registro una posible parcelación ilegal...») y, de otro lado, de la exoneración del seguro decenal que efectúa el comprador al vendedor en el

título de compraventa relacionado, en el que el transmitente justifica la no constitución del seguro decenal alegando ser la construcción en autopromoción y que su propósito inicial era destinarla a domicilio personal y no enajenarla en el plazo de diez años, circunstancia que es reveladora de un uso propio y exclusivo de la vivienda y, por tanto, de la porción de terreno ocupada por la misma, supuesto prevenido en el artículo 66.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía («diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble»), lo que obliga a exigir la preceptiva licencia o declaración de innecesariedad (artículos 66.4 LOUA y 78 del RD 1093/1997, de 4 de julio). Todo lo cual lleva a concluir, en atención a lo antes expuesto, que resulta justificada la calificación registral negativa.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 12 de julio de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.