

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11048 *Resolución de 12 de abril de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por un notario de Fuenlabrada, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pozuelo de Alarcón nº 2, a la inscripción de una escritura de división horizontal.*

En el recurso interpuesto por don José Ordóñez Cuadros, Notario de Fuenlabrada, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 2, doña Marta Cavero Gómez, a la inscripción de una escritura de división horizontal.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura autorizada el día 21 de diciembre de 2004 por el Notario de Fuenlabrada, don José Ordóñez Cuadros, número 2977 de protocolo, de compra, extinción de comunidad y división de una casa constituyéndola en régimen de propiedad horizontal.

II

El documento se presenta bajo el asiento 175 del Diario 49, junto con escritura de subsanación autorizada ante el mismo Notario el día 27 de septiembre de 2010. La Registradora suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «La Registradora de la Propiedad que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha calificado el documento que precede en unión de una escritura de subsanación autorizada el 27 de septiembre de 2010 por el Notario Señor Ordóñez Cuadros, presentado bajo el número 175 del Diario 49, y ha resuelto suspender la inscripción por los siguientes motivos: Se realiza la división horizontal de una vivienda unifamiliar aislada con una edificación auxiliar de la que resultan cuatro elementos independientes, sin indicarse el número de plantas de cada uno de ellos ni aportarse las licencias de obra primitivas o una nueva, al objeto de poder comprobar si las mismas amparan el resultado de cuatro viviendas independientes ni si dicho resultado ha exigido modificaciones necesitadas de licencia de obras de acuerdo con la legislación del suelo de la Comunidad de Madrid. Fundamentos de derecho: el artículo 53 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio establece que «para la inscripción de los títulos de división horizontal... se aplicarán las siguientes reglas: a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número...». En cuanto a la posibilidad de que la modificación contenida en la escritura pueda exigir licencia de obras, se fundamenta en el artículo 151 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid que determina; «1. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la presente Ley y sin perjuicio de las autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades y, en particular, los siguientes: c) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino». Pozuelo de Alarcón, a 11 de noviembre de 2010. La Registradora, (Firma ilegible, aparece sello del Registro con nombre y apellidos de la Registradora) Fdo. Marta Cavero Gómez».

El documento se retira y vuelve a ser aportado el día 3 de diciembre de 2010 junto con escritura de complemento autorizada por el mismo Notario el día 1 de diciembre de 2010, extendiendo la Registradora el día 16 de diciembre de 2010 la siguiente nota: «A la vista de la documentación presentada, se entiende subsanado el defecto relativo a la falta de constatación del número de plantas de los elementos privativos, reiterándose la calificación en cuanto al resto, al no aportarse las licencias de obras primitivas o una nueva, al objeto de poder comprobar 1) si las mismas amparan el resultado de cuatro viviendas independientes, 2) ni si dicho resultado ha exigido modificaciones de la construcción necesitadas de licencia de obras de acuerdo con la legislación del suelo de la Comunidad de Madrid. Fundamentos de Derecho: 1) el artículo 53 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, transcrito en la nota de calificación que, pese a la doctrina de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 2002, se entiende aplicable por tener base en norma con rango de ley en el artículo 22 de la Ley del Suelo del 13 de abril de 1998 (reproducción del 37.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo S/92), ya que conforme a la introducción del referido Real Decreto 1093/97 fue redactado por «la necesidad de conectar las declaraciones de obra nueva con, en su caso, las constituciones de regímenes de propiedad horizontal» evitando así «una regulación incompleta». La construcción inicial fue realizada en 1996 y, por tanto, ya bajo la exigencia de la preceptiva licencia junto con certificación del técnico competente de la finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la misma. Y si la licencia lo era para una vivienda unifamiliar aislada, está claro que no amparaba una vivienda colectiva, lo que en consecuencia no se habría ajustado al proyecto y no podría haberlo declarado así el técnico competente. El artículo 7.2.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón define el uso de la vivienda en edificación familiar «cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda», frente al uso de vivienda en edificación colectiva «cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, agrupadas con un acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal». 2) En cuanto a la posibilidad de que la modificación contenida en la escritura pueda exigir licencia de obras se fundamenta en el artículo 151 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid también transcrito en la nota de calificación. Pozuelo de Alarcón a 16 de diciembre de 2010. La Registradora, (Firma ilegible, aparece sello del Registro con nombre y apellidos de la Registradora) Firmado: Marta Cavero Gómez».

III

El Notario autorizante interpone recurso mediante escrito de 13 de enero de 2011 con arreglo a las siguientes alegaciones: «dos parecen ser las razones por las que la Registradora suspende la inscripción de la división horizontal contenida en las escrituras presentadas y van a intentar ser rebatidas por separado. Uno.—Suspende la inscripción la Registradora, en primer lugar, alegando que el artículo 53 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio establece, a propósito de la inscripción de títulos de división horizontal, que no podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite mediante nueva licencia que se permite mayor número de ellos. E invoca dicho artículo expresando en la nota de calificación de 16 de diciembre de 2010 que ha quedado unida, que lo hace «pese a la doctrina de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 2002». En mi criterio, esa exigencia no puede mantenerse por los siguientes argumentos: A. Es criterio reiterado de esa Dirección General que dado el principio de libertad que rige el dominio, las limitaciones al mismo han de ser interpretadas restrictivamente (cfr. artículos 33 de la Constitución y 348 del Código Civil), y venir establecidas por norma con rango de ley. La exigencia de licencia debería pues fundamentarse siempre en una ley y no en un mero Real Decreto y, mucho menos, en una Ordenanza Municipal o en la norma contenida en el Plan General de Ordenación de un municipio. B. Sentado lo anterior, y delimitadas las competencias

urbanísticas por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio de normas complementarias al Reglamento Hipotecario relativas a la inscripción de actos de naturaleza urbanística, ha de entenderse subordinado a la normativa urbanística que en cada caso sea aplicable, generalmente la autonómica dictada en el ejercicio de sus competencias propias. Y así, la exigencia de nueva licencia para constituir como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente mediante la división de un edificio en régimen de propiedad horizontal más elementos de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, contenida en el artículo 53 de aquel Real Decreto, no puede considerarse absoluta o genérica pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el acto de división. No es admisible por ello que, a efectos registrales, se parta de una limitación si la ley aplicable, que la Registradora ha de conocer y aplicar al calificar, no la establece. Y hay que estar a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la que se incluye un elenco de actos sujetos a licencia, enumerados en su artículo 151, entre los que no se encuentra la división horizontal. C. No enumerada expresamente la división horizontal entre los actos necesitados de licencia, el único argumento que podría utilizarse para exigirla (que, por cierto no invoca la Registradora) sería que implicase división de terrenos pues para ésta sí que claramente se exige licencia en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Pero, como ha reconocido ese Centro Directivo (por citar la última y por todas, Resolución de 14 de enero de 2010 la cual, por cierto, tiene el carácter de vinculante para la Registradora quien claramente la contradice con su nota), la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca que le sirve de soporte, no puede equipararse a la división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse como parcelación, pues no hay alteración de forma, superficie o linderos. Entender lo contrario, sería lo mismo que exigir licencia para la división horizontal en los frecuentes supuestos de edificaciones integradas por varias viviendas adosadas, construidas con una licencia que así lo autoriza sobre un solar indivisible según la misma ordenación. Es conveniente traer aquí la literalidad de la escritura calificada la cual, para que quedase explícitamente claro el fundamento en base al cual se autorizaba, expresa reproduciendo términos utilizados por esa Dirección General: «... la propiedad horizontal resultante, aunque sea tumbada, mantiene la unidad jurídica de la finca y su derecho de vuelo y no puede equipararse a supuesto alguno de parcelación urbanística pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse como parcelación, ni alteración de forma, superficie o linderos, como literalmente ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución del día 14 de enero de 2010 a la que se remiten...». En definitiva, la Administración no puede mediante el Planeamiento Urbanístico ni mediante las normas reguladoras del acceso al Registro de la Propiedad de los actos relacionados con ese Planeamiento, ni delimitar el concepto de «familia» para establecer que una vivienda tiene la consideración de «unifamiliar» y, por tanto, no es hábil para que, retirada la primera generación, puedan continuar viviendo en ella sus descendientes con sus respectivos cónyuges con independencia de los metros construidos que esa vivienda tenga (más de cuatrocientos cincuenta metros en este caso), ni limitar el derecho del ciudadano a organizar jurídicamente su propiedad mediante su acogimiento al régimen legal de la propiedad horizontal configurando distintas unidades habitables. Corresponde, sin duda, al planeamiento la determinación de la intensidad edificatoria mediante la fijación del volumen edificable, pero el número de personas que habiten una edificación legal ha de ser ajeno a la competencia urbanística e igualmente ha de serlo la configuración jurídica que sus habitantes den a la vivienda ocupada y, mucho más aún, la delimitación de los conceptos «familia» o «unifamiliar». Dos.—En segundo lugar, la Registradora suspende la inscripción por «1a posibilidad» de que la modificación contenida en la escritura «pueda exigir» (sic, de nuevo) licencia de obras. Ni siquiera afirma la exigencia de licencia. Se limita a señalar que pudiera ser posible que la licencia fuese necesaria y fundamenta esa «posibilidad» en el artículo 151 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que sujeta a licencia bajo la letra c) de su número 1 «Las obras

de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino». No se comprende la relación del precepto con la escritura calificada. Los comparecientes no han hecho obra alguna. Se han limitado, como recoge la escritura, a organizar jurídicamente el objeto de su derecho mediante una figura perfectamente típica como es la propiedad horizontal. No es posible pues solicitar licencia para unas obras inexistentes».

IV

La Registradora se mantuvo en su criterio, remitiendo el expediente a este Centro Directivo el 25 de enero de 2010.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos, 3.2 c), 12, 17, 30 y 151 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; artículos 53.a) y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística; artículo 17.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; artículo 2.2 b) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón aprobado por Resolución de 10 de junio de 2002, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hacen públicos acuerdos relativos a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 157, jueves 4 de julio de 2002); así como las Resoluciones de esta Dirección General de 18 de julio de 1996, 16 de enero de 2002, 28 de octubre de 2003, 12 de agosto de 2004, 23 de julio de 2005, 4 de enero, 19 de febrero, 19 de mayo y 12 de julio de 2010 y 5 de febrero de 2011.

1. Se plantea en este recurso la posibilidad de inscribir, sin necesidad de licencia municipal, una escritura de división horizontal en cuatro viviendas de una vivienda unifamiliar, ubicada en la Comunidad de Madrid.

La Registradora suspende la inscripción por considerar que es preciso acompañar la primitiva licencia de obras o una nueva al objeto de poder comprobar si las mismas amparan el resultado de cuatro viviendas independientes y si dicho resultado ha exigido modificaciones necesitadas de licencia de obra de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 53 a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística y 151.1 c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Señala, además, que el artículo 7.2.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón define el uso de vivienda unifamiliar como aquél que se produce «cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda», frente al uso de vivienda en edificación colectiva que es el que tiene lugar «cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, agrupadas con un acceso común en condiciones tales que le fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal».

El recurrente, por su parte, sostiene que la exigencia de licencia municipal para inscribir este tipo de actos ha de venir impuesta por la legislación autonómica, y que en ésta (cfr. artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) no se contempla la división horizontal como acto sujeto a licencia. Se considera asimismo que al no haber hecho los comparecientes obra alguna no puede exigirse licencia a tal fin.

2. Este Centro Directivo ha tenido ya ocasión de manifestar (cfr. Resoluciones de 23 de julio de 2005 y 12 de julio de 2010) 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 anterior se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Madrid) 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. Y en el contexto de esta competencia hay que situar el artículo 53, letra a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, conforme al cual se aplicará en la calificación de los títulos de constitución del régimen de división horizontal, y en los de modificación del régimen ya inscrito, la regla de que «no podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente que se permite mayor número», regla cuya aplicación al presente caso constituye el objeto de debate en este recurso, para dilucidar lo cual es preciso determinar previamente si los actos contenidos en el documento calificado están sometidos o no al requisito de previa licencia municipal, a la vista de lo que al respecto disponga la legislación autonómica del suelo de Madrid y el planeamiento urbanístico existente en el concreto municipio en que se ubica la finca.

3. Pues bien, como se ha señalado, es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral.

En efecto, la exigencia de licencia para inscribir las operaciones a que se refiere el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, (y lo mismo puede entenderse respecto del artículo 78 del mismo) no puede considerarse absoluta o genérica pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico, por lo que debe estarse a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la que se incluye un elenco de actos sujetos a licencia, que aparecen enumerados en su artículo 151, entre los que podemos destacar, a los efectos que ahora nos interesan, los siguientes: A. Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación. C. Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino. G. El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones. T. Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.

La resolución, por tanto, del presente recurso exige examinar, por un lado, si la división horizontal llevada a cabo en la escritura calificada se encuentra sujeta a licencia municipal por encontrarse comprendida en algunos de los supuestos contemplados en el artículo 151 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid citada, y en segundo lugar, y en caso afirmativo, comprobar si para tal caso se exige por la normativa estatal, o autonómica que haya hecho uso de la protección de la legalidad urbanística que ofrece la regulación estatal a través del Registro de la Propiedad, la acreditación de la obtención de dicha licencia para su inscripción en aquél.

4. No estando la división horizontal sujeta a licencia de forma expresa por el artículo 151 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, a diferencia de lo que sucede en otras legislaciones autonómicas (vid. «ad exemplum» artículo 66.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; disposición adicional 2.ª apartado 3.º de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo no Urbanizable de la Comunidad Valenciana), y no entrañando dicha división horizontal un supuesto de parcelación, segregación o cualquier otro acto división de fincas o terrenos (apartado 1.º a) del artículo 151 ley del Suelo de la Comunidad de Madrid), no cabe su aplicación al presente supuesto.

Como ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), la división horizontal de un inmueble no implica un acto de parcelación que suponga la modificación de la forma, superficie o linderos de una o varias fincas (cfr. artículo 143 de la Ley del Suelo), ni tampoco de segregación o cualesquiera otros actos de división, a que se refiere el artículo 151.1 a) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, pues el régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta, pues no hay división o fraccionamiento físico del terreno toda vez que no hay alteración de forma –la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas–, superficie o linderos.

Así resulta también del artículo 17.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, al afirmar que «La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a del apartado 1 del artículo anterior», disposición que, en defecto de norma autonómica expresa en contrario exigiendo licencia (cfr. Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo). Asimismo, no tratándose de supuestos en los que se produzcan asignaciones de uso exclusivo de los elementos comunes de la finca, o de participaciones indivisas que den derecho a la utilización exclusiva de una porción concreta de finca, los cuales se encuentran recogidos en el apartado 2 de este mismo artículo, y que sólo son posibles si reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística, ni dándose los supuestos de excepción previstos en la misma norma transcrita (superficies de la parcela calificadas de dominio público, adscritas a un uso público, etc), tampoco permite calificar la operación ahora considerada como acto de división, lo que permite excusar la exigencia de licencia municipal para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

5. Pues bien, descartada la asimilación al concepto de «acto de parcelación» o de «acto de división» del presente caso de división horizontal, que no incluye la asignación de derechos de uso exclusivo sobre porciones concretas de la parcela en que se asienta la edificación, ni comprende en su superficie porciones que tengan la condición de dominio público, sean de uso público o sirvan de soporte a las obras de urbanización, o puedan computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal de cesión obligatoria de suelo a la Administración competente (cfr. artículo 17.3 de la Ley de Suelo estatal), es preciso determinar si el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece algún otro supuesto de exigencia de licencia en que quepa subsumir la división horizontal examinada en este recurso.

Cabría así cuestionarse si en el presente caso estamos en presencia de un supuesto de «obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino», a que se refiere el apartado c) del artículo 151.1 de la Ley del Suelo de la

Comunidad de Madrid, como parece advertir la registradora en su calificación al exigir que se aporte la licencia de obras primitiva, y para cuya solución debe traerse a colación el artículo 2.2 b) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Este artículo señala «que tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras: (...) b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio». Y ciertamente, para la transformación de una única vivienda en cuatro puede resultar necesario que se lleven a efecto obras que alteren la configuración arquitectónica del edificio. En estos casos no sólo tendría que obtenerse licencia de obras sino que debería acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en la Ley 38/1999. Pero es lo cierto que no necesariamente y en todo caso tiene que modificarse la configuración arquitectónica del edificio para obtener el resultado de su división horizontal. No puede considerarse, en consecuencia, presupuesto ineludible para la constitución en régimen de propiedad de un edificio que originariamente era una única vivienda la previa obtención de la licencia de obras reseñada en dicho artículo. Para considerar, o no, aplicable el artículo 151.1 c) bastaría acreditar mediante certificación de técnico competente que se ha producido, o no, el supuesto de hecho previsto en la norma, interpretando ésta en conexión al artículo 2.2 b) de la Ley 38/1999. Ahora bien, eso no es lo que ha exigido la Registradora. Del título presentado no resulta de modo directo ninguna modificación en la configuración arquitectónica de la edificación que permitiese exigir licencia de obras.

6. Descartados los dos supuestos anteriores, debe analizarse ahora si la división horizontal del inmueble supone un caso de «cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones» (cfr. artículo 151.1, g) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid) y, por tanto, sujeto a licencia al constituir la alteración de una de las determinaciones urbanísticas esenciales fijadas por el planeamiento cual es la relativa al uso e intensidades edificatorias.

El concepto de «uso» es esencial en el ámbito de la legislación urbanística y en el planeamiento de desarrollo. La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en su artículo 3.2 c) establece como uno de los fines de la ordenación urbana «el aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación». Por ello, el artículo 12 de dicha Ley establece con carácter general la obligación del propietario de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, levantando, en su caso, las cargas impuestas por ésta; e igualmente en el artículo 17, referente a los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano consolidado, determina que el contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano consolidado comprenderá, además de los generales, el deber de «c) Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor».

Para alcanzar esos fines es esencial una racional evaluación de la futura perspectiva poblacional por parte de las normas de ordenación del planeamiento y para ello es determinante la definición de los usos a que han de destinarse los terrenos y las edificaciones. De ahí que la intervención administrativa se extienda también al uso, o a la clase o categoría de éste, exigiéndose licencia para el «el cambio objetivo, total o parcial, del uso de las edificaciones, construcciones e instalaciones» (cfr. artículo 151.1 g) de la

Ley). La no intervención posibilitaría actuaciones aisladas que podrían implicar modificaciones puntuales de los planes urbanísticos sin el cumplimiento de los requisitos al efecto exigidos.

Habrà que estar, en consecuencia, al planeamiento urbanístico correspondiente a cada Ayuntamiento para ver si la división horizontal de una vivienda unifamiliar altera la clase o categoría de uso que corresponde a una edificación y si, en función de ello, está sujeta o no a la fiscalización municipal que entraña el otorgamiento de una previa licencia urbanística. Al planeamiento urbanístico, se refiere, además, de manera expresa el apartado t) del artículo 151.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, como cláusula de cierre en cuanto a los actos sujetos a licencia al incluir entre ellos a «Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico», y que el registrador puede tomar en consideración en la calificación de los títulos sujetos a inscripción en todos aquellos casos en los que no haya ninguna duda sobre su aplicabilidad a la concreta finca registral afectada, como sucede en este caso (cfr. artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria, Instrucción de esta Dirección de 2 de marzo de 2000 y Resolución de 19 de mayo de 2010), facilitando el cumplimiento de los deberes urbanísticos que a todo propietario impone el artículo 19 de la Ley del Suelo, favoreciendo la protección de la legalidad urbanística, y en definitiva incrementando la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario al evitar, en la medida de lo posible, que el incumplimiento de tales deberes se traduzca en cargas urbanísticas ocultas en el tráfico por el efecto de subrogación legal que en los derechos y deberes urbanísticos del anterior propietario, en caso de transmisión de fincas, prescribe el citado artículo 19, en su apartado primero.

7. En el caso objeto de este recurso consta en el Registro el carácter de vivienda unifamiliar de la que es objeto de división horizontal, división que al entrañar un incremento del número de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente (cfr artículo 53, a del Real Decreto 1093/1997), supone también una alteración del uso de la edificación, que de unifamiliar pasa a tener la consideración de comunitaria o colectiva de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, que en su artículo 11.1.2 relativo a los «Actos sujetos a licencia municipal», se remite a la legislación estatal o autonómica en cuanto a los actos sujetos a licencia municipal, exigiéndola con carácter general en cualquier actuación sobre el suelo o subsuelo regulados en el Plan General en la que no excluya expresamente la necesidad de licencia.

En tal sentido, el capítulo 7.º «Normas Generales de los Usos», señala en su apartado 7.1.3, que los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos: residencial, industrial, servicios terciarios, y equipamiento. Al uso residencial se refiere en concreto la subsección 2.ª del artículo 7, invocado por la Registradora en su calificación, señalando que el uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas. Y dentro del uso residencial el de vivienda se clasifica en dos categorías según la organización o configuración de la parcela: Viviendas en edificación unifamiliar cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, y vivienda en edificación colectiva cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con algún acceso común en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Por tanto, de acuerdo con las normas de dicho Plan General, la caracterización urbanística por el uso de una edificación viene determinada por el criterio objetivo de la existencia de una o varias viviendas en la parcela sobre la que se asienta, y no por la utilización unifamiliar o plurifamiliar que se haga de dicha edificación. De ahí que en el presente caso la división horizontal de la única vivienda existente en la finca en cuatro susceptibles de aprovechamiento independiente, implica un cambio objetivo del uso de la edificación que necesita licencia de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 151.1, por lo que su inscripción registral requiere la acreditación de su previa obtención conforme a lo dispuesto por el artículo 53 a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

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

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 abril de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.