

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 13621** *Resolución de 15 de octubre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Ibiza n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una escritura de ampliación de obra antigua finalizada y división en régimen de propiedad horizontal tumbada.*

En el recurso interpuesto por doña E. W. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Ibiza número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se deniega la inscripción de una escritura de ampliación de obra antigua finalizada y división en régimen de propiedad horizontal tumbada.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Sant Antoni de Portmany, don Germán María León Pina, de fecha 18 de abril de 2012, con el número 246 de orden de su protocolo de ese año, se otorgó por doña E. W. una ampliación de obra antigua finalizada y división en régimen de propiedad horizontal tumbada. De la misma resultan dos elementos privativos independientes; en el designado como número uno se dice que le corresponde de otra parcela..., de una extensión de 1296 metros cuadrados el uso exclusivo y excluyente de una porción de terreno de 455 metros cuadrados con 77 decímetros cuadrados de superficie que la rodea; en el elemento independiente designado como número dos, se dice que de la misma finca registral, le corresponde de dicha finca el uso exclusivo y excluyente de una porción de terreno de 506 metros cuadrados con 86 decímetros cuadrados de la superficie que la rodea. A cada una de las entidades registrales independientes, en la cláusula 3 de los estatutos de régimen de propiedad horizontal, se les atribuye el uso exclusivo y privativo de la porción de terreno que se ha referido en la descripción de cada una de las fincas y que «están delimitadas físicamente por paredes del bloque»; sobre esas porciones asignadas como usos exclusivos, podrá cada titular de cada entidad, de su cuenta y cargo exclusivo, realizar todas las labores y trabajos propios de su mantenimiento y conservación, y «cada una de las entidades registrales verificará su acceso a través de sus respectivas porciones de su uso exclusivo y privativo». Se acompañan planos con las delimitaciones de los usos exclusivos de cada una de las fincas. También se establece la obligación para cada una de las entidades registrales, de correr con los gastos que se ocasionen por el mantenimiento y conservación de los respectivos terrenos de uso exclusivo, así como de cualquier elemento que se encuentre en los mismos.

##### II

La referida escritura se presentó por vía telemática en el Registro de la Propiedad de Ibiza número 4 el día 19 de abril de 2012, y posteriormente con copia física el día 9 de mayo; y fue objeto de inscripción parcial en lo que se refiere a la ampliación de la obra nueva y de calificación negativa de ciertas cláusulas, de 28 de mayo que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Calificado el documento otorgado ante el Notario de Sant Antoni de Portmany don Germán María León Pina, el 18 de abril de 2012, número 246 de orden, que ha sido presentado telemáticamente, causando el asiento 1852, y aportada el nueve de mayo actual copia física sobre la que no existe duda de su identidad, de conformidad con el artículo 428 R.H., tras examinar los antecedentes del Registro y de la

ATIB, el Registrador que suscribe ha inscrito el precedente documento, que consta liquidado en fecha 08/05/2012 con la declaración-liquidación número 6002815011785 por la que ha ingresado la cantidad de 6.390 euros, en cuanto al otorgamiento Primero al tomo 2.133 del Archivo, libro 434, folio 195, Finca 9020 de Sant Antoni de Portmany, inscripción 6.ª, en cuya virtud queda inscrita la ampliación de la obra nueva a favor de doña E. W. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido nota de afección fiscal por plazo de cinco años. Se acompaña dictamen relativo a la base gráfica registral de la finca y nota simple informativa No se ha aportado el acto administrativo que determine si la obra inscrita está o no fuera de ordenación, lo cual se ha notificado al Ayuntamiento, conforme establece el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Se certifica que se ha practicado la notificación al Ayuntamiento a los efectos previstos en el artículo 54 del RD 1093/97 y la notificación al Consell prevista en el artículo 51.2 de la Ley del Suelo. Se deniega la inscripción de las cláusulas relativas a la adjudicación del uso exclusivo y excluyente de una porción de terreno a cada uno de los elementos resultantes de la división horizontal tumbada, así como la cláusula estatutaria 3 y el párrafo 2 de la cláusula 4, porque, tratándose de una parcelación encubierta, es necesario aportar licencia de segregación, arts. 78 y 79 RD 1093/97, de 4 de julio, arts. 13, 20 y 25 de la Ley de Suelo Rústico de las Islas Baleares, Ley 6/1997, de 8 de julio, art. 396 C.Ci y art. 19 de la Ley de Disciplina Urbanística de las Islas Baleares, Ley 10/1990, RDGRN 3-4-2012. En cuanto a la división horizontal tumbada, queda sujeta a la definición legal del art. 24 de la Ley de Propiedad Horizontal que dispone en su apartado 1.º: "El régimen especial de Propiedad establecido en el art. 396 del Código Civil será aplicable a aquellos 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. b) 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", de manera que, al establecer el art. 17 apartado 6 TR de la Ley del Suelo, RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio: "La constitución y modificación del complejo inmobiliario 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", de forma que, para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad debe aportarse autorización del Ayuntamiento de San Antonio, siendo este defecto subsanable. Contra esta calificación ( ). Eivissa a veintiocho de Mayo del año dos mil doce El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

## III

El día 13 de junio se solicitó calificación sustitutoria que correspondió al registrador de la Propiedad de Calviá número 1, don Jesús Nicolás Juez Pérez, que con fecha 27 de junio de 2012, emitió calificación confirmando la realizada por el registrador de Ibiza número 4.

## IV

El día 11 de junio de 2012, doña E. W. interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: 1.–Estima la recurrente que el registrador parte de premisas erróneas, tales como que califica el acto realizado de «constitución y modificación de complejo inmobiliario» y de «parcelación encubierta» cuando se trata de una división horizontal tumbada. Por eso lo fundamenta en el artículo 17.6 de la Ley del Suelo que sujeta estos actos a licencia municipal, pero se trata de una división horizontal que no precisa de licencia urbanística alguna; 2.–Rechazada la obligatoriedad de licencia urbanística alguna, queda solo verificar el cumplimiento del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal para su sometimiento al régimen especial del artículo 396 del

Código Civil; 3.–Sentado que la división horizontal es ajustada a derecho y debe ser inscrita sin aportación de permiso municipal alguno, queda la cuestión de la atribución de uso privativo de sendas porciones de terreno a cada una de las entidades registrales resultantes de la división horizontal que el registrador no inscribe por tratarse de «parcelación encubierta». La definición de parcela que ofrece el artículo 17 de la Ley del Suelo, es distinto del caso de las porciones atribuidas en uso a entidades registrales. La atribución de tal uso nada añade ni quita a la edificabilidad ni a las características del terreno en cuestión; para ello se estará a la normativa urbanística que resulte de aplicación. No se concede ningún derecho urbanístico por el hecho de pactar el uso privativo de unas parcelas de terreno que no puede considerarse titularidad equivalente a la titularidad dominical respecto de tales porciones. La naturaleza jurídica del uso de un elemento común en el régimen de propiedad horizontal dista notoriamente de la propiedad dominical de una parcela de terreno individualizada. Como se ve en la Ley Autonómica, estarían sujetos a la obtención de licencia únicamente los actos de parcelación, segregación y división; la actuación realizada en la escritura, no contiene ninguno de estos actos. Por la asignación del uso privativo de unas parcelas de terreno no se produce la división del mismo, porque no se modifica la unidad jurídica de la finca ni se altera su forma, superficie ni linderos. La asignación del uso no puede confundirse con el derecho de propiedad ni derecho real de propiedad, por lo que al no existir adjudicación no hay parcelación o división manteniéndose el régimen de copropiedad con las especificaciones del artículo 396 del Código Civil; y 4.–El subapartado 3 del artículo 17 de la Ley del Suelo, dispone 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.

## V

El notario autorizante, don Germán María León Pina, emitió su informe con fecha 30 de julio de 2012, en el que en síntesis, entiende que: 1.–El registrador observa sin fundamento alguno (*sic*), que se trata de un acto de parcelación encubierta, lo que es un mero juicio conjetural que desconoce el auténtico sentido de la idea de parcelación porque no se está constituyendo un nuevo núcleo de población ni se amplía el ya existente; 2.–El registrador confunde (*sic*) complejo inmobiliario con propiedad horizontal tumbada. En el presente supuesto, lejos de crearse nuevos espacios de suelo objeto de propiedad totalmente separada a los que se vinculan en comunidad ob rem otros elementos que pueden ser, tanto otras porciones de suelo como otras parcelas o viales, se mantiene por el contrario la unidad jurídica de la finca, constituyendo el suelo un elemento común; 3.–No existe precepto aplicable de la Comunidad Autónoma de Baleares que exija la autorización municipal para proceder a la división horizontal tumbada; y 4.–La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de abril de 2012, «es objeto de una interpretación fraudulenta por parte del registrador» (*sic*), pues lo que se sujeta a licencia municipal es la asignación de porciones de terreno en uso privativo, pero no la configuración de las viviendas como elementos independientes en régimen de propiedad horizontal tumbada.

## VI

Mediante escrito con fecha de 27 de julio de 2012, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 396 del Código Civil; 5 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal; 17 y 259.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 6 de junio; 1, 14, 19 y 61 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre de disciplina urbanística de las Islas Baleares; 53, 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; 13, 20 y 25 de la Ley del Suelo Rústico de las Islas Baleares; la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, por la que se declararon inconstitucionales determinados preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de julio de 1996, 16 de junio y 10 de noviembre de 1999, 12 de febrero de 2001, 12 de abril, 14 de mayo y 24 de agosto de 2011 y 3 de abril de 2012.

1. En el supuesto de hecho planteado se divide en régimen de propiedad horizontal «tumbada» una finca en la que existen dos construcciones, creando dos elementos independientes, señalando que a la primera le corresponde el uso exclusivo y excluyente de una porción de terreno de cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados y setenta y siete decímetros cuadrados de superficie que la rodea y, a la segunda, el uso exclusivo y excluyente de una porción de terreno de quinientos seis metros cuadrados y ochenta y seis decímetros cuadrados de superficie que la rodea. Estas porciones de terreno se atribuyen con carácter exclusivo y excluyente a cada una de las entidades registrales elementos independientes, de forma que podrá el titular de cada entidad realizar los trabajos propios de mantenimiento y conservación, verificar los accesos a través de sus respectivas porciones de uso exclusivo y privativo y correrán por cuenta de cada titular los gastos de conservación de los correspondientes terrenos de uso exclusivo. En los estatutos consta que son elementos comunes el terreno restante de la finca excluido de las superficies integrantes de las construcciones y que serán de cuenta de cada entidad registral, los gastos que ocasionen el mantenimiento y conservación de los respectivos terrenos de uso exclusivo, así como de cualquier elemento que se encuentre en los mismos.

El registrador suspende la inscripción en cuanto a la asignación de los derechos de uso exclusivo y excluyente de las porciones de terreno, al implicar una división o parcelación del suelo, sin que se acredite la correspondiente licencia de segregación.

La recurrente, por su parte, alega que no hay disposición alguna del ordenamiento autonómico balear que sujete la validez de las normas que rigen un inmueble dividido en régimen de propiedad horizontal tumbada a la obtención de la licencia de segregación o de la certificación de innecesariedad de la misma, que la naturaleza jurídica de un elemento común en el régimen de propiedad horizontal dista notoriamente de la propiedad dominical de una parcela de terreno individualizada, y que con la asignación del uso privativo de unas parcelas de terreno no se produce la división del terreno, manteniéndose la unidad jurídica de la finca, no alterándose su forma, ni superficie, ni linderos.

2. Este Centro directivo se ha pronunciado sobre un supuesto sensiblemente igual al que ahora se plantea en su Resolución de 3 de abril de 2012, en la que, entre otras consideraciones se dijo: «Ha de precisarse, en primer lugar, la competencia de las normas estatales en materia de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de división de terrenos o de fincas en régimen de propiedad horizontal, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica, ya 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, 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.<sup>a</sup> de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Baleares) 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 (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005, 4 de mayo y 24 de agosto de 2011, 17 de enero y 3 de abril de 2012). Y en el contexto de esta competencia, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 12 de abril de 2011, 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», y el artículo 78 del mismo Real Decreto al establecer que «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», disposiciones concomitantes con la regla contenida en el párrafo segundo del número 2 del artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, conforme al cual «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».

Pues bien, como se ha señalado, es la propia legislación 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 refieren los artículos 53 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no puede considerarse absoluta o genérica pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico.

En el supuesto al que se refiere este recurso, adquiere relevancia a estos efectos la disposición contenidas en los artículos 2.16 de Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares, que exige licencia para toda parcelación urbanística.

Por tanto, la resolución del presente recurso exige examinar, por un lado, si la división horizontal llevada a cabo en la escritura calificada, con atribución del derecho de uso exclusivo sobre parte de la finca asignada a cada uno de los elementos privativos que se establece en la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal se encuentra sujeta a licencia municipal conforme a los disposiciones autonómicas de las Islas Baleares antes citadas, y en segundo lugar, y en caso afirmativo, comprobar si para tal caso se exige por la normativa estatal 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...

La legislación de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, 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 segunda, apartado tercero, de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo no Urbanizable de la Comunidad Valenciana), no sujeta la división horizontal, como operación específica, a licencia de forma expresa. Por su parte, el

artículo 17.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido estatal de la Ley de Suelo, dispone 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»....., como se ha señalado, el artículo 2.16 de Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares, exige licencia para toda parcelación urbanística, y el artículo 13 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, prohíbe que en suelo rústico se realicen actos que tengan por objeto o consecuencia la «parcelación, segregación o división de terrenos o fincas» cuando no sean conformes con lo dispuesto en la citada Ley y en la legislación agraria propia de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, prohibición de la que se exceptúa tan sólo aquellos actos que sean consecuencia de la ejecución de determinaciones del planeamiento o de las infraestructuras públicas, o aquellas otras que se puedan establecer reglamentariamente. La infracción de estas normas se sanciona con la nulidad del acto infractor.

Asimismo, como pusieron de manifiesto las Resoluciones de este Centro Directivo de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 24 de agosto de 2011 y 3 de abril de 2012, 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.

Así resulta con claridad del propio artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio 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. Y en este sentido amplio deben interpretarse aquellos términos de división o segregación que también 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.

Y en este sentido debe entenderse que entra dentro del concepto de «división» el supuesto objeto del presente expediente en el que se atribuyen derechos de uso exclusivo y privativo a favor de los respectivos propietarios de los elementos privativos resultantes de una división horizontal sobre sendas parcelas de terreno (cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados y setenta y siete decímetros cuadrados, y quinientos seis metros cuadrados y ochenta y seis decímetros cuadrados respectivamente) que forman parte de la finca matriz. Así lo afirmó ya en un supuesto similar la Resolución de este Centro Directivo de 12 de febrero de 2001, pues la compatibilidad entre la persistencia de una comunidad sobre el todo (en este caso en relación con los elementos comunes, entre los que la escritura calificada incluye el terreno de la finca excluida la superficie correspondiente a las construcciones) y la atribución a cada propietario de un derecho permanente de uso exclusivo sobre una parte suficientemente determinada de aquél, exige que estas partes carezcan de la autonomía física y económica que les impida ser reputados como objetos

jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, pues en otro caso (como es el ahora debatido, en que las porciones de uso exclusivo son en principio susceptibles de constituir físicamente fincas absolutamente independientes entre sí, si se satisfacen las exigencias legales de índole urbanística o agraria), aquella atribución implicará una verdadera división, cualquiera que sea la denominación elegida o el mecanismo jurídico bajo el que pretenda encubrirse. En el mismo sentido se pronunció el Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 3 de octubre de 2008, en la que se afirma que existe verdadera división de terrenos «en el caso de efectuarse una división horizontal con asignación a cada titular del uso individualizado de una parte del terreno», así como «en el supuesto de división horizontal con agotamiento de la totalidad de la finca matriz sin que exista resto de suelo que se califique como elemento común», lo que exige «la necesidad de aportar licencia de parcelación», pues «las fincas creadas tienen una autonomía tal que las permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí», por lo que «nos hallamos ante una verdadera división de terrenos (cualquiera que sea la denominación elegida por las partes o el mecanismo jurídico bajo el que se pretenda encubrir)». Finalmente, este mismo criterio es el que se desprende del artículo 17 número 1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en el que, tras establecer que 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, asimila a estos supuestos de división el caso de la enajenación de participaciones indivisas a las que se atribuya «el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva», operaciones que sólo serán posibles si reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística, lo que justifica su sometimiento a fiscalización municipal previa, mediante exigencia de la correspondiente licencia urbanística, o supletoria declaración de innecesariedad, con efectos de cierre registral en caso de no existir o no acreditarse las mismas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 15 de octubre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.