

o que hayan sido parte en el procedimiento en el que se ha decretado la cancelación de sus derechos, de conformidad con los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria, y 24 de la Constitución Española, y con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 19 de noviembre de 1996 y 24 de febrero de 1998, entre otras. Respecto de lo no inscrito se puede interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria en su redacción por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, sin perjuicio de cualquier otro que considere procedente, quedando prorrogada la vigencia del asiento de presentación por plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación, a que se refiere el artículo 322 del mismo texto legal. Sobre raspado: «por ciento». Se salva y vale. Madrid, 12 de diciembre de 2002. El Registrador. Firma ilegible.

III

Don Francisco Javier Rodríguez Tadey, en nombre y representación de Hortalizas Villaverde, S.L., interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I. Que «el art. 1 de la Ley Hipotecaria indica que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, y de ello se desprende que los mandamientos judiciales han de comprender el texto íntegro de las Sentencias y la determinación de los asientos que hayan de ser cancelados en virtud de la Sentencia»; II. Que el art. 40 Ley Hipotecaria en su apartado b) indica que la rectificación de un asiento precisará el consentimiento del titular o en su defecto resolución judicial; III. Que no es preciso llamar a los titulares de las cargas y anotaciones de embargo, porque la resolución del primer título conlleva la nulidad de los títulos posteriores, y por tanto las anotaciones posteriores dependen del cumplimiento del primitivo contrato de compraventa.

IV

El 9 de abril de 2003 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1, 2, 11, 18, 34, 37, 38, 40 y 83 de la Ley Hipotecaria y 399, 403, 1.124, 1.504 y 1.552 del Código Civil, la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 2000 y las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de mayo de 1992, 19 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1998 y 22 de enero de 2001.

1. Se debate en el presente recurso sobre el alcance cancelatorio de un mandamiento dictado en juicio declarativo en el que recayó Sentencia firme de resolución de un contrato de compraventa de una cuota indivisa de una finca, contrato en el que se estipuló el aplazamiento de pago y se garantizó el mismo con condición resolutoria explícita debidamente inscrita.

2. Ha de decidirse ahora si la Sentencia declarativa de la resolución de una compraventa por impago del precio aplazado y garantizado con condición resolutoria explícita inscrita en el Registro de la Propiedad, dictada en procedimiento entablado exclusivamente contra el comprador es suficiente para practicar la cancelación de los asientos extendidos con posterioridad a la inscripción del comprador y en favor de personas que traen causa de éste, toda vez que la demanda de resolución no había sido anotada, pero la Sentencia ordena dicha cancelación.

3. Este Centro Directivo ha dicho con anterioridad (cfr. Resolución de 24 de enero de 1998) que con la denominada condición resolutoria explícita y con su inscripción se pretende conferir eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato de compra por impago del precio aplazado (acción que de otro modo quedaría limitada a la esfera puramente personal de los contratantes) y evitar la aparición de terceros que por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria harían inoperantes ese juego resolutorio (cfr. artículos 1.124, 1.504 del Código Civil y 11 y 37 de la Ley Hipotecaria) y que de aquí no se sigue, sin más, que la Sentencia declarativa de la resolución de la compraventa, dictada en pleito entablado exclusivamente contra el comprador, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último; por el contrario, argumentando: a) Que los efectos de la Sentencia se concretan a las partes litigantes (artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de los titulares respectivos o una Sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho (artículo 40 de la Ley Hipotecaria); c) que es exigencia constitucional la de la protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución Española); d) que ni siquiera constaba registralmente por vía de anotación preventiva la existencia del procedimiento

encaminado a obtener la resolución (cfr. artículo 198 del Reglamento Hipotecario), ha concluido en la imposibilidad de acceder a la cancelación de los asientos posteriores al del comprador demandado y condenado, en virtud, exclusivamente, de la Sentencia dictada contra éste.

También este Centro Directivo ha afirmado (cfr. Resoluciones de 2 y 4 de febrero de 1988 y 20 de diciembre de 1999) que si existe una anotación de embargo posterior a la condición resolutoria han de consignarse las cantidades percibidas por el vendedor en favor del titular de tal anotación; que, aunque los titulares de derechos posteriores a la inscripción de la condición resolutoria han de quedar afectados por la misma, es necesaria su intervención para que puedan alegar si se cumplen o no los presupuestos de la resolución (cfr. Resoluciones de 28 de mayo de 1992 y 19 de noviembre de 1996).

Sin embargo, en el presente supuesto ha de tenerse en cuenta: a) que la sentencia condenó a la pérdida por parte del comprador de las cantidades percibidas por el vendedor, por lo que no existe obligación alguna de consignar a favor de los titulares de los derechos posteriores inscritos. b) que la resolución se acuerda por Sentencia, no tratándose de una mera resolución extrajudicial, por lo que la calificación registral se halla más limitada; c) que, como también ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 10 de abril de 1987), cuando el artículo 83 de la Ley Hipotecaria dispone que las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria, se está refiriendo exclusivamente al derecho embargado, pero estas cautelas legales en nada afectan al desenvolvimiento sustantivo y registral de los derechos dejados a salvo en el embargo, y, porque en nada podían afectar a la resolución de la venta los derechos inscritos o anotados con posterioridad es por lo que pudieron practicarse éstos sin necesidad del consentimiento del titular del derecho a resolver; d) que, en consecuencia, si es necesario un nuevo litigio seguido contra los titulares de derechos posteriores, pues demandándose exclusivamente al comprador la relación jurídica procesal está bien constituida (cfr. Sentencia de 16 de febrero de 2000), se perjudica, sin su consentimiento al titular del derecho a resolver si tales derechos posteriores se inscriben o anotan sin contar con él, lo cual, en definitiva, se trata de un supuesto de indefensión de tal titular; e) que, en el supuesto presente, en primera instancia se decretó la resolución y, apelada la sentencia por el demandante para pedir la cancelación de los asientos posteriores, el tribunal declaró que, a pesar de «no aparecer como necesaria la decisión de cancelar esos asientos posteriores, pues, cumplida la condición resolutoria inscrita en el Registro, el efecto cancelatorio sobre las inscripciones posteriores de cargas y anotaciones de embargo es automático, bastando la presentación del documento que acredite que la venta ha sido resuelta según dispone el artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario, pues tales asientos cancelables se refieren a derechos cuya existencia quedaba supeditada a que no se extinguiera el derecho condicional de los compradores», tampoco hay motivo para no decidir el la sentencia que se cancelen dichos asientos posteriores, supliendo la omisión de la sentencia de instancia», razón por la cual ordena tal cancelación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 27 de mayo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid número 41.

13589

RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jorg Thies, contra la negativa del registrador de la propiedad de Conil de la Frontera, a inscribir la división horizontal practicada una escritura de declaración de obra nueva y división vertical.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Jorg Thies, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Conil de la Frontera, Doña Nuria Hernández González, a inscribir la división horizontal practicada una escritura de declaración de obra nueva y división vertical —*sic*—.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Chiclana de la Frontera Don Álvaro Sánchez Fernández, el día seis de julio de 2004 (protocolo 1471), por los esposos don Jorg Thies y doña Ute Hildegard Rosemarie Thies, éstos, titulares registrales de una finca rústica radicada en término de Conil de la Frontera (inscrita bajo el número 10224 de dicho Registro de la Propiedad) previa declaración de obra nueva de una casa destinada a vivienda construida en 1998, procedieron a su «parcelación vertical y división por departamentos del edificio» *-sic-*, resultando dos entidades (una y dos, viviendas unifamiliares «A» y «B», respectivamente, asignándose a cada una de dichas entidades una cuota de participación de cincuenta enteros por ciento). En el apartado de la escritura relativo a las normas reguladoras de la comunidad, expresamente se indicaba: «La comunidad en régimen de propiedad Horizontal constituida en la presente escritura.»

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera (asiento 630 del Diario 8), fue calificada con la siguiente nota: «Antecedentes de hecho. Primero: Con fecha 15 de Octubre de 2004 fue presentada en este Registro de la Propiedad escritura otorgada el seis de Julio del año dos mil cuatro ante el Notario de Chiclana de la Frontera, Don Álvaro Sánchez Fernández, por la que Don Jorg Thies y su esposa Doña Ute Hildegard Rosemarie Thies, proceden a declarar en suelo rústico no urbanizable una obra nueva sin presentar licencia del Ayuntamiento pero justificando su antigüedad de más de 4 años, con certificación del Ingeniero Técnico Industrial y se procede seguidamente a su división vertical que da lugar a una división horizontal de 2 elementos independientes con una cuota del 50%. Segundo: Que dicha escritura causa en el Diario 8 el asiento 630, existiendo presentados el mismo día las escrituras que causaron los asientos 628 y 629 del mismo Diario, relativas a divisiones horizontales en terreno rústico no urbanizable realizadas por los mismos otorgantes Don Lucas Ramírez Sánchez y Don Jorg Thies y Doña Ute Hildegard Rosemarie Thies, y al mismo pago rústico "Cañada de Olvera". Tercero: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, de conformidad con los art. 18, 19 bis y 253 y concordantes de la L.H., ha decidido su inscripción parcial, denegando la de los actos concretos que se dirán. Fundamentos jurídicos: Primero: Con arreglo al párrafo 1.º del art. 18 L. H. los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo: En el presente caso, y en vista de la Legislación Autonómica de Andalucía en materia urbanística, L. O. U. A 7/2002 de 17 de Diciembre, define lo que se considera parcelación urbanística en terreno rústico y además se enumeran una serie de actos reveladores de posible parcelación que se recogen en el artículo 66-1b (párrafo 2) de la citada Ley, que se redacta como sigue: "En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. En esta clase de suelo también se consideran 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 a los supuestos del párrafo anterior. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo". Para estos casos y teniendo en cuenta el artículo 68-2 del mismo cuerpo legal, según en cual: "En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas», debe destruirse la presunción que sobre las divisiones horizontales en rústica pesa en la Ley y que las considera como posibles operaciones de parcelación, máxime teniendo en cuenta que de los asientos presentados resultan varias Divisiones Horizontales en rústica, por lo que debe presentarse declaración de innecesariedad de licencia del correspondiente Ayuntamiento conforme al número 3 del citado artículo 66-3, que dice lo siguiente: "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". Tercero: La califica-

ción de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contengan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los art. 66 y 328 de la L.H. Parte dispositiva: Vista la legislación Urbanística Andaluza y concretamente los artículos citados (66 y 68 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre) acuerda: -Inscribir la obra nueva, en el Tomo 1287, Libro 179, Folio 104 vuelto, Finca 10.224, Inscripción 3.ª a favor de Don Jorg Thies y Doña Ute Hildegard Rosemarie Thies con carácter privativo por confesión *-sic-*. Con fecha de hoy se remite al Ayuntamiento de Conil de la Frontera la notificación a que se refiere el artículo 54 del Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio.-Suspender la división horizontal por no acreditarse con certificación del Ayuntamiento la innecesariedad de la licencia de división que desvirtúa la presunción legal de existencia de un acto revelador de posible parcelación urbanística. En cumplimiento del art. 322 de la L.H. se procede a notificar esta nota de calificación negativa al presentante y al Notario autorizante del título, en las fechas y por los medios que se indican en las notas al margen del asiento de presentación. Esta nota de calificación negativa parcial, de acuerdo con lo ordenado en el art. 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de retirada del documento, en cuanto a los pactos denegados. Contra la nota de calificación negativa parcial de los pactos relacionados puede recurrirse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de esta calificación, por el procedimiento establecido en los art. 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento o instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el art. 257 bis de la Ley Hipotecaria en el plazo de 15 días siguientes a la notificación de esta calificación negativa por el procedimiento regulado en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003 de 1 de Agosto». La inscripción se ha practicado sin haberse aportado la referencia catastral de la finca reseñada, lo que se hace constar a los efectos de las posibles sanciones que prevé el artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social. Conil a 25 de Octubre del 2004. El Registrador. Nuria Hernández González. Solicitada segunda calificación por el hoy recurrente (solicitud referida a tres escrituras, protocolo 1471, 1472, 1473, otorgadas ante el Notario de Chiclana de la Frontera Don Álvaro Sánchez Fernández el 6 de julio de 2004), la relativa a la calificación recaída sobre la escritura que motiva este recurso (la número de protocolo 1471), fue emitida por el Titular del Registro de Medina Sidonia el 26 de noviembre de 2004, confirmando la calificación negativa parcial de la Registradora Doña Nuria Hernández González, con idénticos argumentos a los empleados por esta última.»

III

El cuatro de enero de 2005, Don Jorg Thies, otorgante de la escritura, interpuso recurso gubernativo contra la calificación emitida en su día por el titular del Registro de Conil de la Frontera y, tras el resumen de antecedentes relativos a las calificaciones y preceptos legales citados en la misma alegó: «Séptimo: que el recurrente no está de acuerdo con dicho defecto pues si bien es cierto que se proceda a dividir horizontalmente, no se produce un uso individualizado de una parte del terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior, como se establece en la norma aludida, pues esta norma es la única que podría obstaculizar la inscripción de la división horizontal, pues en caso contrario la propia Dirección General de los Registros y del Notariado tiene establecido en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2004 y 10 de diciembre de 2003, que es posible la inscripción de divisiones horizontales en suelo rústico». Y terminaba suplicando se tuviera presentado dicho recurso a la calificación del Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera.

IV

Doña María Jesús Vozmediano Torres, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Barbate, actuando como titular accidental del Registro de Conil, en escrito que lleva fecha de salida 22 de enero de 2005, informó acerca de determinadas cuestiones de trámite, al entender que el recurso interpuesto adolecía de determinados defectos de forma: 1) Porque el escrito había sido remitido por medio de mensajero por la Notaría del notario autorizante, no quedando claro quien lo interponía (si el Notario o el interesado directamente), estando la firma sin legitimar; en todo caso, indicaba haber solicitado informe al Notario autorizante. 2) Porque no se acompañaba el escrito del recurso de la escritura calificada en original o por testimonio, así como de la nota de calificación *-sic-*. Consta en el expediente, que en fecha 14 de Enero de 2005, la citada Registradora accidental, notificó la interposición del recurso al Ayuntamiento de Conil de la Frontera y al Notario Autorizante de la escritura. A su vez, el 9 de

febrero de 2005, Doña Nuria Hernández González, titular del Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, remite escrito a esta Dirección General indicando que, ese mismo día, se había recibido, y a su vez remitía al Centro Directivo: –Informe del Notario de Chiclana de la Frontera Don Álvaro Sánchez Fernández, relativo a las notas de calificación negativas de los documentos, por él autorizados, que habían causado los asientos de presentación 630 (éste relativo a la finca registral 10224 y objeto del presente recurso), 629 y 628.–Testimonios de las escrituras otorgadas ante Don Álvaro Sánchez Fernández, que causaron los citados asientos. –Nota de calificación de Registradores sustitutos.

V

El Notario autorizante de la escritura, emitió informe el 3 de febrero de 2005 del siguiente tenor: «... en relación al recurso contra calificación negativa del documento presentado por Don Jorg Thies, asiento de presentación número 630, del diario 8, relativo a finca 10224, y de conformidad con lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, procedo a emitir informe en los siguientes términos: Primero. En cuanto a los hechos relatados por el recurrente en su escrito procedo a confirmar los mismos. Segundo: En cuanto a los fundamentos jurídicos en que basa su recurso Don Jorg Thies, el Notario que suscribe se muestra plenamente de acuerdo con los mismos, pues el obstáculo aducido por el Registro para la no inscripción, artículo 66-1b, párrafo 2.º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de Diciembre de 2002, señala la necesidad de licencia para divisiones horizontales en que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior, circunstancia que en ningún caso se produce en el título objeto de calificación negativa. Señalar además que esa interpretación que supone unir la división horizontal al uso individualizado de una parte de terreno etc., es la única posible, a mi juicio, del artículo citado, pues la interpretación contraria sostenida por el Registro, es decir, cualquier división horizontal necesita licencia, dejaría sin sentido dentro dicho artículo y sin conexión pues con ninguno de los supuestos contemplados en el mismo, a la frase “puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior”. Por lo expuesto, Solicito se admita el recurso interpuesto por Don Jorg Thies y en consecuencia se ordene la inscripción del título objeto de calificación negativa, por ser de Justicia que pido en Chiclana a 3 de Febrero de 2005.» Firma ilegible.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 y 148 de la Constitución Española; 259.3 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (cfr. Disposición Derogatoria Única de la Ley 6/1998 de 13 de abril, Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones); 66 y 68 de la Ley 7/2002, de 17 «de ordenación Urbanística de Andalucía»; 78 y 79 del Real Decreto 1093/1997; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 y las Resoluciones de este Centro Directivo de 10 de diciembre de 2003; 12 de octubre y 14 de diciembre de 2004; 28 de enero y 28 de febrero de 2005.

1. Se discute en este recurso en torno a la inscripción, en el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera (Cádiz), de una escritura en la que el titular registral de una finca rústica radicada en dicha localidad (inscrita bajo el número 10224 de su Registro de la Propiedad), previa declaración de la obra nueva de una casa, construida en 1998, destinada a vivienda, procede a su «parcelación vertical y división por departamentos del edificio» –*sic*–, resultando dos entidades independientes (una, y dos, viviendas unifamiliares «A» y «B», respectivamente) asignándose a cada una de dichas entidades una cuota de participación de cincuenta enteros por ciento. En el apartado de la escritura relativo a las normas reguladoras de la comunidad, expresamente se indicaba: «La comunidad en régimen de propiedad Horizontal constituida en la presente escritura...» La titular del Registro de Conil de la Frontera, en una calificación confirmada por el Registrador Sustituto (titular del Registro de Medina Sidonia), exige, con base a la legislación urbanística de Andalucía, que se acompañe declaración de innecesariedad de licencia del correspondiente Ayuntamiento, en tanto que, a su juicio, debe destruirse la presunción que pesa sobre las divisiones horizontales en fincas rústicas en la Ley, al considerarlas como posibles operaciones de parcelación. Añade también, como dato en el que basa su calificación, el hecho de que, de los asientos presentados en su Registro, resultan varias Divisiones Horizontales en rústica, si bien ello no ha de ser tenido en cuenta en esta resolución, dado que dichas operaciones se refieren a otras fincas registrales.

2. Sobre la cuestión básica que plantea este recurso, este Centro Directivo ha tenido ya la ocasión de manifestar, con carácter general, que 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 «Fundamentos de Derecho». Del examen de los mismos (especialmente de su artículo 66-1b, párrafo 2) tiene razón la Registradora de la Propiedad cuando entiende que debe destruirse esa presunción que establece dicho precepto al considerar, 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.

La consideración anterior, por lo demás, se refuerza a la vista de lo que disponen: el art. 68-2 del mismo cuerpo legal: «En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas»; y 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».

Nótese, también, que, en el expositivo cuarto de la escritura calificada, expresamente se dice que el titular registral ha decidido proceder a la parcelación vertical y división por departamentos del edificio –*sic*–, por lo que con mayor razón, aún, es necesario no sustraer al Ayuntamiento la posibilidad de llevar a término, mediante la expedición del certificado de innecesariedad, su labor de control preventivo de la legalidad urbanística; la cual, por cierto, aparece, si cabe, aún más reforzada en el artículo 66.4 de la citada Ley Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, 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». Obviamente, si una licencia concedida, o una declaración de innecesariedad, tienen esos fuertes condicionantes, con mayor rigor aún habrá que examinar aquellos títulos que pretenden 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 31 de mayo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Conil de la Frontera.