

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2091 *Resolución de 27 de enero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la Propiedad de Adeje a inscribir la constitución de complejo inmobiliario o conjunto residencial.*

En el recurso interpuesto por don Nicolás Castilla García, notario de Arona, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Adeje, don Miguel Ángel González Garrós, a inscribir la constitución de complejo inmobiliario o conjunto residencial.

Hechos

I

Mediante escritura de declaración de obra nueva en construcción, división en régimen de propiedad horizontal y constitución de complejo inmobiliario, autorizada por el notario de Arona, don Nicolás Castilla García, el día 8 de septiembre de 2020, con el número 3.353 de protocolo, la sociedad «Sereniavulco, S.L.U.» declaró, sobre la finca registral 56.688 del Registro de la Propiedad de Adeje, estar construyendo un conjunto de siete viviendas unifamiliares aisladas (descritas en el citado título), indicándose que dicha obra en construcción formaba parte de un conjunto que se constituía sobre las fincas registrales 56.684, 56.686 y 56.688 de Adeje, estructurado en las fases que en el mismo se contemplaban.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Adeje, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha practicado, con fecha de hoy, la/s inscripción/es que a continuación se expresa/n, sólo respecto de la declaración de obra nueva en construcción y constitución en régimen de propiedad horizontal:

En cuanto a la declaración de obra nueva “en construcción” y constitución en régimen de propiedad horizontal:

– Al folio 125 del Libro 1180, Tomo 2307 del Archivo, Finca 56.688 con Código Registral Único (C.R.U.) 38015000920114, inscripción 2.^a

Y respecto de las fincas resultantes de la división horizontal:

– Urbana número uno de D.H., al folio 62 del Libro 1196, Tomo 2323 del Archivo, Finca 56.659 con Código Registral Único (C.R.U.) 38015000924280, inscripción 1.^a

– Urbana número dos de D.H., al folio 63 del Libro 1196, Tomo 2323 del Archivo, Finca 56.661 con Código Registral Único (C.R.U.) 38015000924297, inscripción 1.^a

– Urbana número tres de D.H., al folio 64 del Libro 1196, Tomo 2323 del Archivo, Finca 56.663 con Código Registral Único (C.R.U.) 38015000924303, inscripción 1.^a

– Urbana número cuatro de D.H., al folio 65 del Libro 1196, Tomo 2323 del Archivo, Finca 56.665 con Código Registral Único (C.R.U.) 38015000924310, inscripción 1.^a

- Urbana número cinco de D.H., al folio 66 del Libro 1196, Tomo 2323 del Archivo, Finca 56.667 con Código Registral Único (C.R.U.) 38015000924327, inscripción 1.^a
- Urbana número seis de D.H., al folio 67 del Libro 1196, Tomo 2323 del Archivo, Finca 56.669 con Código Registral Único (C.R.U.) 38015000924334, inscripción 1.^a
- Urbana número siete de D.H., al folio 68 del Libro 1196, Tomo 2323 del Archivo, Finca 56.671 con Código Registral Único (C.R.U.) 38015000924341, inscripción 1.^a

En virtud de dichos asientos ha quedado inscrita la obra nueva declarada “en construcción” sobre la finca 56.688 de Adeje, así como el dominio de las fincas resultantes de la división horizontal, a favor de la entidad “Sereniavulco, Sociedad Limitada”.

Nota: En las descripciones de las fincas resultantes por división horizontal registrales 56.659 a 56.671 (impares), no se ha hecho constar ni la cuota en el total complejo, ni que las mismas forman parte de la fase número I, del Conjunto Residencial denominado “(...)”, toda vez que no se ha inscrito la constitución de complejo inmobiliario o conjunto residencial, por los hechos y fundamentos de derecho que se dirán.

Suspendida la inscripción respecto de la constitución de complejo inmobiliario o conjunto residencial, establecido en el otorgan cuarto, y por tanto también la inscripción de los estatutos de la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial (...), Adeje, Tenerife, que constan en el otorgan sexto, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

En el otorgan cuarto, se constituye un complejo inmobiliario o conjunto residencial, formado por veintisiete viviendas unifamiliares aisladas que compartirán un local de telecomunicaciones, sobre las parcelas A-3. R3 (S3), A-3. R2 (Ss) y A-3. R1 (S1), del Proyecto de Compensación del Plan Parcial Sector 1 de las Normas Subsidiarias de Adeje, fincas registrales 56.688, 56.686 y 56.684 de este Registro, colindantes entre sí, todas ellas propiedad de la entidad “Sereniavulco, S.L.”. En el título que se califica, únicamente se describe la finca 56.688, no así, las otras dos fincas sobre las que igualmente se constituye el Complejo Inmobiliario, y solo se halla incorporada al título, Licencia Urbanística para Proyecto Básico de 7 Viviendas Unifamiliares Aisladas, sobre la parcela A-3. R3. registral 56.668 de Adeje.

Fundamentos de Derecho:

No comprendiendo la licencia de edificación la totalidad de los elementos privativos de que se compone el complejo y afectándose tres fincas registrales al mismo, sin agrupación material de las mismas, es necesario la preceptiva licencia administrativa.

Artículo 10. 3 a) de la Ley de Propiedad Horizontal, Ley 49/1960 de 21 de julio:

3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso: a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en sus mismos términos, (actualmente artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

Artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre:

“La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma”.

No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

- a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.
- b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.

Resolución de 11 de julio de 2017, de la DGRN, que confirma la necesidad de la licencia administrativa para la constitución del Complejo Inmobiliario.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

El presente acto no es definitivo en vía administrativa.

Contra la presente nota (...)

Nota: Referente a la Finca 56.688 con Código Registral Único (C.R.U.) 38015000920114: La Base Gráfica de la finca de este número se encuentra inscrita con fecha 29 de noviembre de 2019, pero no coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria en la redacción establecida por la Ley 13/2015 de 24 de junio." Adeje, a 19 de octubre de 2020".

Nota: Al margen de la inscripción 1.ª, existe la siguiente nota cuyo tenor literal es el siguiente: "La operación de división material, a que se refiere la inscripción adjunta ha sido objeto de notificación a la Comunidad Autónoma de Canarias, Consejería de Medio Ambiente, de conformidad con el Artículo 65.3 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Adeje, a 29 de Noviembre de 2019".

Nota: Al margen de la inscripción 2.ª, existe la siguiente nota cuyo tenor literal es el siguiente: "La operación de de Obra Nueva "en construcción" a que se refiere la inscripción adjunta ha sido objeto de notificación a la Comunidad Autónoma de Canarias, Consejería de Medio Ambiente, de conformidad con el Artículo 65.3 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Adeje, a 19 de octubre de 2020".

Referente a las Fincas 56.659 a 56.671 (impares) de Adeje:

Nota:

Al margen de sus respectivas inscripciones primeras, existe la siguiente nota cuyo tenor literal es el siguiente: "La operación de División Horizontal a que se refiere la inscripción adjunta ha sido objeto de notificación a la Comunidad Autónoma de Canarias, Consejería de Medio Ambiente, de conformidad con el Artículo 65.3 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Adeje, a 19 de octubre de 2020".

Al margen de la inscripción 2.ª de la finca 56.688 se han extendido dos notas de afección fiscal por plazo legal.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Adeje, a 19 de octubre de 2020. El registrador,

Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Miguel Ángel González Garros con firma electrónica reconocida.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Nicolás Castilla García, notario de Arona, interpuso recurso el día 29 de octubre de 2020 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) Antecedentes de hecho

Primero. La escritura contiene la declaración de una obra nueva en construcción sobre una única finca registral, la constitución de dicha construcción en régimen de propiedad horizontal, todo ello conforme a la correspondiente licencia administrativa, y, finalmente, la constitución de un complejo inmobiliario que afecta a tres fincas registrales, a saber, la finca registral matriz sobre la que se ha declarado la obra en construcción, y otras dos fincas colindantes, solares sin edificación alguna, en las que hay previsto el desarrollo de las otras dos fases del complejo. La razón de ser del complejo es la previsión de un cuarto de telecomunicaciones que será común a las tres fases y que se ubica en la primera.

Segundo. La nota de calificación comunica la inscripción de la declaración de obra nueva en construcción y constitución en régimen propiedad horizontal, pero suspende la inscripción de la constitución del complejo inmobiliario por no contar con la preceptiva autorización administrativa.

Tercero. Estimando esta parte que la citada nota de suspensión no es ajustada a derecho, se formula el presente recurso de acuerdo con el Art. 228 de la LH (...)

A los anteriores Hechos son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

I. Los complejos inmobiliarios quedan definidos legalmente por el artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuando señala: "...A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos...".

Esta definición, en esencia, es la misma que ya se formula en el artículo 396 del Código Civil y en el desarrollo de dicho precepto por la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en cuyo artículo segundo, apartado c), se hace constar expresamente que la ley será de aplicación "...a los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley..." detallándose con posterioridad en el artículo 24 los requisitos para dicha aplicación.

De dicho último precepto resulta indiscutible que en el complejo inmobiliario los elementos privativos pueden ser, no solo ni necesariamente edificaciones, sino también "parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales", sin necesidad de que se describan "ab initio" las edificaciones que ulteriormente se construirán en la finca matriz o en cada una de las parcelas independientes.

En resumen, la propia Dirección General define, en resolución de 11 de julio de 2017, los complejos inmobiliarios como "...un conjunto –complejo– de inmuebles, y éstos a su vez, pueden ser tanto edificaciones, como partes de edificaciones susceptibles de uso independiente, como porciones de suelo, subsuelo o vuelo, e incluso servicios o instalaciones de naturaleza inmobiliaria...".

II. La cuestión que se plantea por medio del presente recurso es si es aplicable la exigencia de autorización administrativa que contiene el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley del Suelo para la constitución del complejo.

La finalidad perseguida por el legislador al exigir la autorización administrativa ha sido la de evitar que la constitución de complejos inmobiliarios pueda utilizarse como instrumento para llevar a cabo configuraciones jurídicas con las que defraudar la

normativa urbanística, dando lugar a la creación de espacios de suelo objeto de propiedad separada, o dotados de tal autonomía que supongan una verdadera división o fraccionamiento de terrenos, como podría ser el caso de la comúnmente denominada propiedad horizontal tumbada. En tal sentido la exigencia de licencia como instrumento de control de la legalidad urbanística por parte de la Administración está totalmente justificada.

Con dicha finalidad el mencionado artículo 26.6 estipula: "...6. La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma..."

Pero dicha exigencia no es absoluta, sino que en coherencia con la finalidad pretendida, el mismo precepto continúa: "...No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

- a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.
- b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos..."

En definitiva, la cuestión que aquí se plantea es si es aplicable la excepción del anterior apartado a). Y la respuesta ha de ser forzosamente afirmativa.

Nótese que el Sr. Registrador nada objeta a la inscripción de la declaración de obra nueva y división horizontal, en las cuales, por cuanto se trata de una división horizontal de las llamadas "tumbadas", ya existe un fraccionamiento o parcelación del terreno. Pero no es posible presentar objeción alguna, puesto que dicha parcelación está practicada de conformidad con la licencia de obras en la que se ampara la declaración de obra nueva.

Sin embargo, a la hora de constituir expresamente el complejo inmobiliario, con la vinculación al mismo de dos parcelas registralmente independientes con las que se prevé compartir determinados servicios comunes, el Sr. Registrador exige licencia administrativa expresa.

Una interpretación literal del precepto legal hace imposible mantener dicha interpretación, pues con la constitución del complejo no se crean más elementos privativos que los que ya contempla la licencia de obras, más otros –sic- dos parcelas que ya eran fincas registrales independientes.

Una interpretación teológica de la norma ha de llevarnos forzosamente a la misma conclusión, pues no concurre circunstancia alguna que haga temer un posible fraccionamiento del suelo no amparado por la Administración, puesto que, repetimos, el complejo se compone por tres fincas, independientes pero colindantes, una de las cuales es objeto de división horizontal, tumbada si se quiere llamar así, pero en los términos exactos previstos por la licencia correspondiente.

Con la constitución del complejo no se crean nuevas parcelas independientes, sino que por el contrario se incluyen en el mismo parcelas que eran jurídica y registralmente independientes.

No solo resulta pues improcedente la exigencia de autorización administrativa, sino que se antoja que incluso resultaría difícil explicar el motivo de su solicitud, en su caso, a la administración competente.

Esta es la línea argumental que sigue la propia Dirección General en su resolución de 11 de julio de 2017, resolución que los otorgantes invocan en la propia escritura y que extrañamente cita el Sr. Registrador en su nota de calificación, seguramente confundido por una lectura rápida centrada únicamente en el fallo de la misma.

Centrémonos en dicha resolución. Una lectura detenida de la misma pone de manifiesto que se deniega la inscripción porque se pretende una división de terrenos, por medio de una división horizontal tumbada, que se practica sobre una única finca registral, sin aportar licencia de obras, de segregación o declaración municipal de innecesidad alguna.

Dice textualmente la resolución, en lo que es su ratio decidendi: “Puede afirmarse que, en el presente caso, se crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad separada y se dota a los elementos independientes de tal autonomía que ha de entenderse que, no obstante la denominación y configuración jurídica empleadas por las partes, división horizontal tumbada, nos encontramos, al menos a los efectos de la aplicación de la legislación urbanística, ante una verdadera división de terrenos constitutiva de un fraccionamiento que es una de las notas características de los conjuntos inmobiliarios privados, por lo que está justificada la exigencia de licencia como instrumento de control de la legalidad urbanística por parte de la Administración.”

De dicha argumentación se deduce, sensu contrario, que sin creación de nuevos espacios del suelo objeto de propiedad separada no se justifica la exigencia de licencia.

Y es que, para la Dirección General, la preocupación que siempre ha subyacido en materia de complejos inmobiliarios es que a través de los mismos se produzcan actos de parcelación, tal y como se aprecia estudiando, por citar algunas, las resoluciones de 21 de enero de 2014 y 17 de octubre de 2014, siendo ésta por otra parte la interpretación comúnmente compartida por la doctrina.

A mayor abundamiento podría argumentarse con claridad en favor de la tesis aquí defendida que las parcelas podrían indiscutiblemente haber sido objeto de agrupación sin necesidad de licencia alguna (...).»

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 5 de noviembre de 2020.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 149.1. 8.^a de la Constitución; 396 del Código Civil; 1, 2, 5, 10.3 y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 9, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 26 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana; 34 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; 45 y siguientes 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; 51 y 99 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo, y 164/2001, de 11 de julio; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 1987, 6 de junio de 1988, 23 de octubre de 1998, 23 de octubre de 2002, 10 de diciembre de 2003, 15 de enero y 14 de junio de 2004, 16 de julio de 2005, 16 de junio de 2006, 3 de febrero de 2010, 29 de octubre (2.^a) y 3 de diciembre (1.^a) de 2012, 23 de enero y 15 de abril de 2013 (2.^a), 21 de enero, 4 y 11 (1.^a) de marzo, 22 de abril (2.^a), 28 de mayo, 17 de octubre y 24 de noviembre de 2014, 7 de octubre de 2015, 11 de julio de 2017, 15 de febrero y 10 de septiembre de 2018 y 21 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 y 28 de julio y 12 de noviembre de 2020.

1. Para la resolución de este recurso son relevantes los siguientes hechos:

Mediante escritura objeto de la calificación impugnada, de declaración de obra nueva en construcción, división en régimen de propiedad horizontal y constitución de complejo inmobiliario, la sociedad “Sereniavulco, S.L.U.” declaró, sobre la finca registral 56.688 de Adeje, estar construyendo un conjunto de siete viviendas unifamiliares aisladas (descritas en el citado título), indicándose que dicha obra en construcción forma parte de un conjunto residencial que se constituye sobre las fincas registrales 56.684, 56.686 y 56.688 de Adeje, estructurado en las fases que en el mismo se contemplan.

Interesa transcribir determinados apartados de la escritura negativamente calificada:

«(...) Autorización administrativa: La presente constitución del complejo inmobiliario no requiere autorización administrativa específica, si se atiende la doctrina establecida por la Dirección General de los Registros y el Notariado en Resolución de fecha once de julio de dos mil diecisiete, que admite expresamente que podrán constituir elementos privativos del complejo inmobiliario parcelas aun no edificadas, sin que sea necesario describir en la constitución del complejo las futuras edificaciones a las que se destinan dichas parcelas ni presentar las correspondientes licencias de edificación. Tampoco requiere previa agrupación de las fincas, pues al ser las mismas colindantes entre si se halla amparado en la previsión contenida en el segundo párrafo del artículo 26.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (...).

Sexto. Estatutos del complejo residencial y de la propiedad horizontal. La compareciente, según interviene, establece, para regir el complejo inmobiliario y la propiedad horizontal constituida, los siguientes: “estatutos de la Comunidad de Propietarios del conjunto residencial (...), Adeje, Tenerife” (...).

Séptimo. Debido a que el conjunto residencial se desarrolla en fases independientes entre sí, las diferentes fincas tendrán asignadas dos cuotas, una de participación en los elementos y gastos comunes de la fase a la que pertenecen, y otra de participación en los elementos y gastos comunes de la totalidad del conjunto residencial.

La fase número uno cuenta con una cuota conjunta en el total del conjunto residencial del dieciocho con noventa y nueve por ciento (18,99%).

Las fases número dos y tres contarán cada una con una cuota conjunta en el total del conjunto residencial del cincuenta y nueve con diecinueve por ciento (59,19%) y del veintiuno con ochenta y tres por ciento (21,83%) respectivamente, que se distribuirá a su vez entre los elementos privativos de cada una en proporción a la cuota individual que para cada elemento privativo se fijase en cada fase.

Octavo. Al edificar la fase dos y la fase tres, la entidad otorgante podrá, por sí sola, ampliar la declaración de obra nueva y modificar la propiedad horizontal del edificio, con el fin de añadir las nuevas fincas independientes, todo ello de conformidad con las correspondientes licencias de obras, distribuyendo entre ellas la cuota de participación en los elementos y gastos comunes del complejo que le ha sido asignada a cada fase, siguiendo en esta distribución las mismas pautas de proporcionalidad a superficies que ha servido de base en la fase uno, sin necesidad de contar para ello con el consentimiento de los eventuales nuevos propietarios o titulares de cualesquiera derechos reales sobre las fincas de la fase número uno.

“Sereniavulco, Sociedad Limitada” Unipersonal se reserva el derecho a edificar, disponer, gravar y comercializar libremente las parcelas correspondientes a las fases dos y tres del complejo».

En la licencia incorporada a la escritura se indica lo siguiente:

«(...) “Visto el expediente instruido a instancia de la Entidad Sereniavulco SLU, con NIF (...), para la obtención de la preceptiva licencia urbanística al proyecto básico 7 viviendas unifamiliares aisladas a ejecutar en parcela A-3. R3 del sector (...) de este

Término, con Referencia Catastral 086G2020CS3006S0000YD; conforme a proyecto redactado por el Arquitecto D. (...), visado por el respectivo Colegio Profesional con el n.º (...) de fecha 24/09/19 y documentación febrero 2020.

Visto que se han emitido los pertinentes informes técnico y jurídico sobre el particular, siendo los mismos favorables tal como se exige en el artículo 342 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en cuanto la adecuación del proyecto a la legalidad ambiental, territorial y urbanística”.

La Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación efectuada por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto número ALC/350/2019, de 27 de junio (Publicado en el BOP núm. 86, de 17 de Julio), acuerda:

Primero. Conceder licencia urbanística al proyecto básico 7 viviendas unifamiliares aisladas a ejecutar en parcela A-3. R3 del sector (...) de este Término, con referencia Catastral 086G2020CS3006S0000YD, promovido por la Entidad Sereniavulco SLU; conforme a proyecto descrito en el encabezamiento, de las siguientes características (...)».

La nota de calificación expresa lo siguiente:

«(...) ha quedado inscrita la obra nueva declarada “en construcción” sobre la finca 56.688 de Adeje, así como el dominio de las fincas resultantes de la división horizontal, a favor de la entidad “Sereniavulco, Sociedad Limitada.”

Nota: En las descripciones de las fincas resultantes por división horizontal registrales 56.659 a 56.671 (impares), no se ha hecho constar ni la cuota en el total complejo, ni que las mismas forman parte de la fase número I, del Conjunto Residencial denominado “(...)”, toda vez que no se ha inscrito la constitución de complejo inmobiliario o conjunto residencial, por los hechos y fundamentos de derecho que se dirán.

Suspendida la inscripción respecto de la constitución de complejo inmobiliario o conjunto residencial, establecido en el otorgan cuarto, y por tanto también la inscripción de los estatutos de la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial (...), Adeje, Tenerife, que constan en el otorgan sexto, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

En el otorgan cuarto, se constituye un complejo inmobiliario o conjunto residencial, formado por veintisiete viviendas unifamiliares aisladas que compartirán un local de telecomunicaciones, sobre las parcelas A-3. R3 (S3), A-3. R2 (Ss) y A-3. R1 (S1), del Proyecto de Compensación del Plan Parcial Sector 1 de las Normas Subsidiarias de Adeje, fincas registrales 56.688, 56.686 y 56.684 de este Registro, colindantes entre sí, todas ellas propiedad de la entidad “Sereniavulco, S.L.”. En el título que se califica, únicamente se describe la finca 56.688, no así, las otras dos fincas sobre las que igualmente se constituye el Complejo Inmobiliario, y solo se halla incorporada al título, Licencia Urbanística para Proyecto Básico de 7 Viviendas Unifamiliares Aisladas, sobre la parcela A-3. R3. registral 56.668 de Adeje.

Fundamentos de Derecho:

No comprendiendo la licencia de edificación la totalidad de los elementos privativos de que se compone el complejo y afectándose tres fincas registrales al mismo, sin agrupación material de las mismas, es necesario la preceptiva licencia administrativa (...)».

El recurrente alega:

– Que esta Dirección General define, en Resolución de 11 de julio de 2017, los complejos inmobiliarios como «(...) un conjunto -complejo- de inmuebles, y éstos a su vez, pueden ser tanto edificaciones, como partes de edificaciones susceptibles de uso

independiente, como porciones de suelo, subsuelo o vuelo, e incluso servicios o instalaciones de naturaleza inmobiliaria (...)).»

– Que la cuestión que se plantea por medio del presente recurso es si es aplicable la exigencia de autorización administrativa que contiene el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo para la constitución del complejo, siendo la finalidad perseguida por el legislador al exigir la autorización administrativa evitar que la constitución de complejos inmobiliarios pueda utilizarse como instrumento para llevar a cabo configuraciones jurídicas con las que defraudar la normativa urbanística, dando lugar a la creación de espacios de suelo objeto de propiedad separada, o dotados de tal autonomía que supongan una verdadera división o fraccionamiento de terrenos, como podría ser el caso de la comúnmente denominada propiedad horizontal tumbada.

– Que el artículo 26.6 dispone: «(...) La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma (...)).»

Pero dicha exigencia no es absoluta, sino que, en coherencia con la finalidad pretendida, el mismo precepto continúa: «(...) No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes: a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel. b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos (...)).»

– Que, en definitiva, la cuestión que se plantea es si es aplicable la excepción del anterior apartado a), y la respuesta ha de ser forzosamente afirmativa.

– Que de la argumentación de la Resolución citada en la nota se deduce, a «sensu contrario», que sin creación de nuevos espacios del suelo objeto de propiedad separada no se justifica la exigencia de licencia, pues para esta Dirección General, la preocupación que siempre ha subyacido en materia de complejos inmobiliarios es que a través de los mismos se produzcan actos de parcelación, tal y como se aprecia estudiando, por citar algunas, las Resoluciones de 21 de enero y 17 de octubre de 2014, siendo ésta por otra parte la interpretación comúnmente compartida por la doctrina. A mayor abundamiento, podría argumentarse con claridad en favor de la tesis ahora defendida que las parcelas podrían indiscutiblemente haber sido objeto de agrupación sin necesidad de licencia alguna.

2. La multiplicidad de situaciones fácticas respecto de la organización de la propiedad horizontal, determina, «a priori», la no imposición de construcciones jurídicas específicas, sino el reconocimiento a los particulares de la facultad de elección del instrumento jurídico que, entre los varios que proporciona el ordenamiento, resulte más adecuado al caso concreto en función de sus características peculiares y de los fines o intereses perseguidos, siempre que esta libertad de configuración se mueva dentro del respeto a las exigencias estructurales del sistema y los límites derivados de la transcendencia «erga omnes» del estatuto jurídico de los bienes (cfr., entre otras, las Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de julio de 1987, 23 de octubre de 1998 y 20 de julio de 2020). Y, también, con pleno respeto de las exigencias –de creciente relevancia– que vengan impuestas por la legislación urbanística y de ordenación del territorio.

En lo que atañe a los complejos inmobiliarios –cuestión que motiva este recurso– y con independencia de las diversas construcciones dogmáticas o doctrinales que se han venido proponiendo al respecto, tras la reforma de la Ley de suelo de 2008 por la Ley 8/2013, de 26 de junio, en el último párrafo del artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015, se define legalmente lo que debe entenderse por tales, al indicar que: «A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo

régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos».

Esta definición legal, basada en la coexistencia de elementos privativos y elementos comunes, y en la particular vinculación entre ellos, es en realidad, y esencia, la misma que se ya se formulaba en el artículo 396 del Código Civil, el cual, con otras palabras, también alude a la existencia de elementos privativos «susceptibles de aprovechamiento independiente» y «objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute».

Ahora bien, dentro de la categoría general del complejo inmobiliario resultan encuadrables muy diversos supuestos concretos, en función de cual sea la configuración física o incluso arquitectónica de esos concretos inmuebles privativos y de los inmuebles o elementos comunes. Y a todos ellos resulta de aplicación ese mismo régimen jurídico esencial, formulado tradicionalmente en el artículo 396 del Código Civil desarrollado en la Ley sobre propiedad horizontal, pues dicha ley, que según su artículo 1 «tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal», resulta de aplicación, según el artículo 2, tanto «a las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil» (estén o no formalmente constituidas) –apartados a) y b)–, como «a los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley» –apartado c)–. Y reafirma esta idea el artículo 24, cuando proclama que «el régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable 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, vales, instalaciones o servicios».

En conclusión, pues, un complejo inmobiliario, es un conjunto de inmuebles, y éstos a su vez, pueden ser tanto edificaciones, como partes de edificaciones susceptibles de uso independiente, como porciones de suelo, subsuelo o vuelo, e incluso servicios o instalaciones de naturaleza inmobiliaria. Y dado que la regulación vigente admite expresamente que se pueda constituir un complejo inmobiliario en el que los elementos privativos sean, no sólo ni necesariamente edificaciones, sino también «parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales», lo que si carecería de fundamento normativo sería la exigencia de que se describan «ab initio» las edificaciones que ulteriormente se construirán en la finca matriz o en cada una de las parcelas independientes.

Pero como se ha apuntado ya, un complejo inmobiliario, para adquirir virtualidad jurídica como tal, habrá de ajustarse a derecho, para lo cual será preciso cumplir cuantas exigencias vengan determinadas por la legislación urbanística y de ordenación del territorio; por mucho que este Centro Directivo haya aplicado cierta flexibilidad a la hora posibilitar su constitución y reflejo tabular, como cuando ha declarado, por ejemplo, que carece de fundamento normativo la exigencia de que «se describan “ab initio” las edificaciones que ulteriormente se construirán en la finca matriz o en cada una de las parcelas independientes» (cfr. Resolución de 11 de julio de 2017).

3. En relación con lo anterior, y respecto de la legislación urbanística y de ordenación del territorio, no es en absoluto ocioso reiterar de nuevo algunas consideraciones ya formuladas por este Centro Directivo con anterioridad sobre el régimen competencial en materia de urbanismo.

Así, es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo –fundamento

jurídico 5– y 164/2001, de 11 de julio –fundamento jurídico 4–), lo que en el caso de la Comunidad de Canarias se plasma en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. En segundo lugar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa.

Como ha tenido ocasión de afirmar este Centro Directivo en las Resoluciones de 29 de octubre (2.^a) y 3 de diciembre (1.^a) de 2012, 15 de abril de 2013 (2.^a) y 4 y 11 (1.^a) de marzo, 22 de abril (2.^a) y 24 de noviembre de 2014, entre otras, «procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa»; y según la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, son competencia exclusiva del Estado las normas que en la legislación urbanística se refieran rían 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 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, así como la fijación de los plazos de prescripción de las acciones de disciplina urbanística o su imprescriptibilidad.

Por tanto, 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, el artículo 26 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, impone a notarios y registradores, en la autorización e inscripción de escrituras de segregación o división de fincas, 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 artículo 28 de la misma ley, por su parte, hace lo propio respecto a las escrituras de declaración de obra nueva, con la salvedad de permitir, en su apartado 4, un procedimiento especial de inscripción, sin acreditación de autorización administrativa previa, respecto a las «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes».

Es, pues, 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. Y en este caso ha de tenerse en cuenta, como norma sustantiva, lo dispuesto en el artículo 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, según el cual: «1. Están sujetas a previa licencia urbanística municipal las actuaciones que seguidamente se relacionan: (...) h) La constitución y modificación de complejo inmobiliario, salvo en los casos en que legalmente quede exonerada su autorización administrativa».

Debe recordarse, por último, que el artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone lo siguiente:

«(...) La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.

No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

- a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.
- b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos».

Y conforme a la normativa autonómica de aplicación al caso, el título administrativo habilitante es la licencia urbanística municipal.

4. En tanto que preceptos invocados en la nota de calificación hay que partir de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal («requerirán autorización administrativa, en todo caso: a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en sus mismos términos (...)); y en el ya citado artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Como ya indicó este Centro Directivo en Resolución de 28 de mayo de 2014, «ambos preceptos deben ser interpretados y aplicados de forma coordinada dada la estrecha relación existente entre los mismos, en cuanto expresión de una misma idea: la constitución o modificación de un conjunto inmobiliario al igual que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, requerirán en todo caso la obtención de la correspondiente autorización administrativa, siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación. Por tanto, es la propia normativa estatal la que impone la necesidad de autorización administrativa previa, y lo hace simultáneamente en ambos supuestos y en virtud de la reforma introducida por una misma Ley (Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), que incide coordinadamente en dos normas estatales. La primera, garantiza la igualdad en el ejercicio de los derechos vinculados a la propiedad del suelo, que tiene naturaleza estatutaria, determinando los derechos y deberes urbanísticos del propietario (Texto Refundido de la Ley de Suelo); mientras que la segunda (Ley sobre Propiedad Horizontal), tiene un contenido más puramente civil. Los títulos competenciales que amparan dicha modificación resultan de la disposición final decimonovena, número 1, que establece que “la presente Ley tiene el carácter de legislación básica sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución”. Añadiéndose en el número 2, apartado 2.º, en relación con los artículos 17 del Texto Refundido Ley de Suelo y 10.3 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, que se redactan “al

amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a y 18.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre legislación civil, procedimiento administrativo común, legislación sobre expropiación forzosa y el sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas».

Debe añadirse que el hecho diferencial que distingue el complejo inmobiliario de la propiedad horizontal tumbada se encuentra en que en esta última se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos. El régimen de la propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo y vuelo como elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Se rige por la Ley especial, que en su artículo 2 declara la aplicación no sólo a las comunidades formalmente constituidas conforme a su artículo 5, o a las que reúnan los requisitos del artículo 396 del Código Civil pese a la carencia de un título formal de constitución, sino también a los complejos inmobiliarios privados en los términos establecidos en la propia Ley, lo cual no significa que tales complejos inmobiliarios sean un supuesto de propiedad horizontal (cfr., por todas, las Resoluciones de 21 de enero de 2014 y 10 de septiembre de 2018).

Precisamente, esa inexistencia de fragmentación de terreno es lo que inspira el sentido (rectamente entendido, en tanto el complejo haya sido legalmente constituido) del artículo 26.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, 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 18».

5. El notario recurrente, en defensa de su postura, distingue entre complejo inmobiliario y división horizontal tumbada, debiendo recordarse lo ya expresado al respecto: se diferencian entre sí, básicamente, en que en el primero, la formación de las fincas que componen el complejo pasan a crear espacios totalmente separados entre sí, equiparándose a una parcelación urbanística, por lo que hay unanimidad en la doctrina para exigir en estos casos la preceptiva licencia. En cambio, en la propiedad horizontal, aunque sea tumbada, entienden los autores que se mantiene la unidad jurídica de la finca que le sirve de soporte, porque no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación, pues no hay alteración de forma en cuanto a su superficie y linderos, y por ello que en estos casos no sería necesaria más licencia que la de la propia obra nueva. Con todo, cabe recordar que, tal y como afirmó este Centro Directivo en Resolución de 21 de noviembre de 2019, la constitución de un régimen de propiedad horizontal tumbada en la que se crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad separada, dotados de plena autonomía, se debe considerar, a los efectos de la aplicación de la legislación urbanística, como una verdadera división de terrenos constitutiva de un fraccionamiento, de conformidad con el artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo, y para lo cual sería necesaria la obtención de la licencia correspondiente.

Ahora bien, el recurrente en el mismo documento y pese a indicar que no considera necesaria «una autorización administrativa específica» para lo segundo, autoriza la formalización de una «división horizontal» y, al mismo tiempo, un «complejo inmobiliario» al que se afectan tres parcelas registrales –una de ellas la que contiene la división horizontal amparada en la licencia de obras y que se inscribe–; con la consiguiente atribución de cuotas a los distintos elementos independientes: de una parte, en la división horizontal y, de otra, en el complejo.

Pero se mire por donde se mire, lo cierto es que licencia incorporada a la escritura tiene un concreto y limitado alcance, que se desborda en lo tocante a la constitución del complejo pues la misma se limita a: «Conceder licencia urbanística al proyecto básico 7 viviendas unifamiliares aisladas a ejecutar en parcela A-3. R3 del sector (...) de este Término, con referencia Catastral 0862020CS3006S0000YD, promovido por la Entidad Sereniavulco SLU (...)». Para nada más, por tanto. Y, por ello, carece de todo amparo el intento de dar forma jurídica a la pretensión de constituir el complejo urbanístico proyectado; y sin que tampoco lo tenga la pretensión de estimar comprendido el supuesto que motiva este recurso en la excepción de la letra a) del artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015 («cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel»), por la sencilla razón de que la licencia concedida habilita solo para la construcción de determinadas viviendas en una parcela concreta y determinada, sin alusión alguna a un complejo urbanístico, constituido o por constituir; ni tampoco por razones obvias, y a la vista del tenor de la escritura, en su letra b) («cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos»).

Tampoco habilita esa constitución del complejo urbanístico la alusión que realiza el recurrente en su escrito en el sentido de que «la razón de ser del complejo es la previsión de un cuarto de telecomunicaciones que será común a las tres fases y que se ubica en la primera», puesto que hay otros mecanismos legales que permitirían satisfacer tal finalidad, como podrían ser las servidumbres constituidas en forma.

6. Por todo ello, y para concluir, puede afirmarse que en el supuesto analizado concurren las notas definitorias de los fraccionamientos de suelo susceptibles de ser realizados bajo la cobertura jurídica del régimen de los complejos inmobiliarios, y en particular, de los contemplados en el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal, resultando de aplicación el artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tantas veces citado, que establece que «la constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma».

Entender lo contrario y admitir la pretensión del recurrente supondría eludir el control administrativo, cuya finalidad no es otra que dar respuesta a la preocupación esencial de legislador urbanístico: evitar que se constituya un núcleo de población allí donde antes no lo hubiera, contra las previsiones del planeamiento.

Y todo ello, en aras a procurar un desarrollo urbanístico sostenible, que, como ha enfatizado la mejor doctrina, procure un adecuado equilibrio entre un eventual aumento de la densidad de viviendas y de población y las dotaciones, suministros, servicios, infraestructuras y redes públicas necesarias para el mantenimiento de una digna y adecuada calidad de vida de los ciudadanos. Preocupaciones, estas últimas, que ciertamente han sido siempre muy tenidas en cuenta por esta Dirección General, pues al fin y a la postre lo que se pretende (cfr. Resolución de 6 de junio de 1988) es impedir el establecimiento, en contra del planeamiento, de un asentamiento residencial humano generador de futuros requerimientos o de necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos.

Se trata por tanto de una autorización, por parte de la Administración competente, como instrumento de control de la legalidad urbanística y título administrativo habilitante, entendido como acto administrativo de naturaleza reglada, mediante el cual dicha Administración lleva a cabo un control preventivo sobre la actividad de los ciudadanos relacionada con los actos y usos de naturaleza urbanística, autorizando a éstos para el ejercicio de un derecho preexistente, una vez comprobado que dicho ejercicio cumple

con los requisitos legales o reglamentarios y que es el resultado de un procedimiento regulado por ley.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador.

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 enero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofia Puente Santiago.