

3. URBANISMO

*DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y CONSTITUCIÓN EN RÉGIMEN
DE PROPIEDAD HORIZONTAL. RESERVA DE LEY PARA
LA EXIGIBILIDAD DE LICENCIA RESPECTO DE LA CREACIÓN
DE MAYOR NÚMERO DE ELEMENTOS PRIVATIVOS
DE LOS PERMITIDOS EN LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN
[Examen de los arts. 17.2 del TRLS 2008 y el art. 53.a)
del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio]*

por

GABRIEL SORIA MARTÍNEZ

Abogado

COMENTARIO A LA DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO MANIFESTADA EN RESOLUCIONES COMO LAS DE 18 DE JULIO DE 1996, 7 DE OCTUBRE DE 1999 Y 16 DE ENERO DE 2002, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 17.2 EL TEXTO RE-FUNDIDO DE LA LEY DE SUELO (RDL 2/2008, DE 20 DE JUNIO)

I. RESUMEN DE LOS HECHOS Y DE LA DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL EN LA MATERIA

El caso que comentábamos en el número 678 de esta Revista versaba sobre la negativa a la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal sobre una finca en la que la obra nueva consistía en un edificio de cuatro plantas destinado a vivienda unifamiliar que se dividía horizontalmente dando lugar a dos viviendas unifamiliares independientes, de cuatro plantas cada una de ellas, constituidas en lo que la doctrina ha denominado régimen de propiedad horizontal tumbada.

En la licencia municipal de edificación aportada con el título constaba que se refería a una sola vivienda, además de la edificabilidad máxima permitida y la computable edificada.

Presentado el título ante el Registro de la Propiedad, número 33 de Madrid, había sido calificado negativamente por el Registrador con la siguiente nota: «sólo la obra nueva se puede inscribir, solicitándolo en el Libro Diario, pero para inscribir la división en régimen de propiedad horizontal, por tratarse de vivienda unifamiliar, hay que acompañar la licencia municipal prevista en el artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Arreglar el error de la Cláusula Quinta».

Tras el correspondiente recurso gubernativo y la oportuna apelación a la Dirección General, ésta dictó su Resolución de 16 de enero de 2002 en la que resumía la que viene siendo su doctrina en los últimos años al respecto. Así en sus Fundamentos de Derecho exponía:

«Vistos los artículos 33 de la Constitución; 348, 396 y 400 del Código Civil; 12, 13, 14, 95 y 96 del Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones; 30, 5, 38,

39, 48.1.c), 53, 143 y 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid; la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, 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; y las Resoluciones de 18 de julio de 1996 y 7 de octubre de 1999.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad copia autorizada de una escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal de un edificio chalé de cuatro plantas, de la que resultan dos elementos privativos (dos viviendas unifamiliares independientes, situadas una a la izquierda y otra a la derecha del edificio), que llevan como anejo inseparable el uso y disfrute exclusivo de una parte de la parcela no ocupada por la edificación dedicada a jardín.

El Registrador rechaza la inscripción por estimar que, al tratarse de una vivienda unifamiliar, según la licencia municipal unida a la escritura calificada, no puede inscribirse la división en régimen de propiedad horizontal sin que se acompañe nueva licencia que, conforme a lo establecido en el artículo 53.a) del Real Decreto 1092/1997, de 4 de julio, acredite que se permite constituir como elementos independientes más de una vivienda.

2. Este Centro Directivo abordó ya una cuestión análoga a la presente mediante Resolución de 18 de junio de 1996, según la cual las exigencias de la ordenación urbanística no pueden llevarse al extremo de determinar el grado de ocupación material de cada una de las viviendas permitidas en la zona de actuación; si bien es cierto que corresponde al planeamiento la determinación de la intensidad edificatoria de cada zona de suelo, ello debe agotarse en el señalamiento del volumen edificable o de los metros cuadrados de edificación residencial por hectárea de terreno [véanse arts. 12, 13, 14, 95 y 96 del Decreto 1346/1976, de 9 de abril, vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura calificada como consecuencia de la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo; y 30, 4, 38, 39, 48.1.c), 53, 143, 146 y 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, si bien, esta Ley, por su fecha, no resulta aplicable al presente supuesto], pero, en modo alguno, implican la determinación del número de personas o familias que pueden alojarse en cada una de las viviendas construidas de conformidad con el planeamiento urbanístico, so pena de agudizar un problema ya de por sí, grave; por ello, si el número de personas que residen en una edificación urbanísticamente regularizada, es ajeno a la normativa urbanística, igualmente ajeno debe ser a tal normativa la configuración jurídica que sus ocupantes den a la titularidad de la vivienda ocupada, si no se altera con ello el uso residencial asignado o su estructura y aspecto exterior, como ocurre en el caso de la división horizontal, habida cuenta de su significación jurídica (confróntense arts. 396 y 400 de la Ley de Propiedad Horizontal).

Ciertamente, el precepto invocado por el Registrador en su nota de calificación [art. 53.a)] del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, es posterior a la mencionada Resolución; mas, si se tiene en cuenta que falta una norma con rango de Ley que imponga una restricción como la debatida y que, dado el principio de libertad que rige el dominio, las limitaciones al mismo han de resultar de la Ley y ser interpretadas restrictivamente (cfr. arts. 33 de la Constitución y 348 del Código Civil), debe concluirse que en el presente caso —en el que conforme a dicha regla hermenéutica ha de estimarse que la mera indicación en la licencia de que se refiere a una vivienda, sin mayor especificación en las prescripciones generales y particulares de aquélla, no puede implicar prohibición

de que sobre dicha casa aislada se configure un régimen jurídico adecuado para que pueda ser utilizada por más de una familia— debe accederse a la inscripción solicitada».

Como se ve, era un caso típico y frecuente que permite analizar de nuevo la cuestión, a la luz de una nueva regulación legal que parece contradecir la línea mantenida por la Dirección General en esta materia.

II. COMENTARIOS

1. RESUMEN DE LA POSICIÓN CRÍTICA QUE HEMOS MANTENIDO EN RELACIÓN CON LA DOCTRINA CITADA

Como consta en distintos artículos publicados en esta Revista, desde LASO & ASOCIADOS venimos sosteniendo una posición crítica con la doctrina de la Dirección General en relación con la aplicación, o no, del artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997 a estas divisiones horizontales. Así lo planteó José Luis LASO MARTÍNEZ, en el artículo de titulado «Previsiones y conjeturas en las relaciones del urbanismo con el sistema registral», página 893 y siguientes, publicado en el número 657, más tarde, se defendía por mí en el publicado en el número 678 citado al comienzo del presente y, finalmente, aunque de manera incidental también se ha planteado en el artículo de Eugenio-Pacelli LANZAS MARTÍN, publicado en el número 697 de esta Revista, página 2116 y siguientes.

Nuestra posición se ha basado siempre en la evidencia de que en el actual Estado de Derecho español, frente a la consideración romana del dominio como un derecho prácticamente sin límites que se constituye desde el cielo hasta el infierno, la Constitución informa y delimita su contenido a través de principios como el de la función social de la propiedad que recoge el artículo 33 de la Constitución Española y la legislación urbanística ha trascendido el ámbito de la emisión de una serie de normas de policía urbana para ser la auténtica delimitadora del derecho de propiedad urbana.

Esta función delimitadora, que no meramente limitadora del dominio, somete el haz de facultades dominicales del titular del suelo y las construcciones a que éstas se ejerciten de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico. El marco jurídico en el que se desenvuelve la actividad del propietario en relación con la propiedad urbana es, en consecuencia, sólo el que define la Legislación urbanística y, por remisión de ésta, el Plan.

La Dirección General se pronunciaba en las Resoluciones comentadas inicialmente bajo la vigencia del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, que en su artículo 3 advertía que la competencia urbanística comprendía la intervención en la construcción y en el uso de las fincas [art. 3.4.f)] así como la garantía del «uso racional del suelo en cuanto al mantenimiento de una densidad adecuada al bienestar de la población» [art. 3.2.e)]. Posteriormente, se manifestó bajo la vigencia de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

La Dirección General, no obstante, como hemos visto, negó, bajo la vigencia de dichas Leyes, la aplicación de la necesidad de la autorización administrativa para la división horizontal en casos como el señalado, relativos a viviendas unifamiliares, cuya licencia así lo especificaba.

Invocando el derogado artículo 134 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de 26 de junio de 1992, hemos sostenido en nuestros anteriores trabajos que el Plan no sólo determina la configuración física de las edificaciones, sino que incide en el derecho de su titular asignando a dichas edificaciones un régimen jurídico específico y concreto y que garantizar que éste no se pervierte o tergiversa es una función propia de la Administración y los Poderes Públicos.

También hemos señalado la existencia de un principio urbanístico imperativo de control de la densidad de población, al que obedece el requisito de acreditación de la licencia previsto en el artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que pretende garantizar, entre otros aspectos, no la preservación de la configuración jurídica de una vivienda, como indica la Resolución que comentamos, sino que no se creen propiedades separadas que constituyan viviendas o unidades independientes con evidentes consecuencias urbanísticas más allá de las autorizadas cuando el número de éstas figuran en la licencia.

Con base en estos fundamentos venimos denunciando que cuando se admite la inscripción de una división horizontal sobre una vivienda unifamiliar sin la respectiva licencia o autorización administrativa, se permite la alteración de dos parámetros urbanísticos fijados por el planeamiento de gran importancia:

a) En primer lugar, el que se refiere a la tipología edificatoria, que hoy suele constituir un uso urbanístico diferente, puesto que el planeamiento urbanístico distingue en el régimen de usos pormenorizados el que constituye una vivienda unifamiliar de lo que son viviendas colectivas y diferencia, a su vez, entre las viviendas unifamiliares las que son aisladas, adosadas o pareadas, circunstancia que puede conducir a la anulación de la licencia cuando no se cumplen los requisitos establecidos por el Plan al efecto.

En este sentido, como ya dijéramos en el artículo antes citado: «No se trata, en contra de lo que argumenta la Dirección General, de que ello simplemente permita alojarse en el edificio a más o menos personas, sino que lo que constituía una sola vivienda unifamiliar se convierte en dos viviendas de tipología colectiva para las que no se otorgó la licencia».

Esta alteración ha llevado a los Tribunales a anular licencias por no respetar el destino unifamiliar del solar sobre el que se edificaba, como, por ejemplo, el caso que mencionábamos de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada por su Sección 2.ª el 28 de enero de 1997, confirmada por la Sala Tercera del Tribunal Supremo mediante su sentencia de 17 de enero de 2002.

b) El segundo de los parámetros fundamentales que se alteran con la constitución en régimen de propiedad horizontal de una vivienda unifamiliar es el de la densidad o número de viviendas.

Frente a lo que afirma la Dirección General, la legislación urbanística considera esencial la densidad y ésta opera como un parámetro urbanístico esencial en el desarrollo urbano. La densidad, que se define como un parámetro global en el Plan, referido al sector o unidad de ejecución, cuando se refiere al uso pormenorizado de vivienda unifamiliar, es un parámetro específico para el solar concreto y no menos importante que la edificabilidad máxima o la altura de coronación.

En definitiva, desde la perspectiva global del Planeamiento existe una densidad directa o indirectamente prevista, que predetermina o configura la red pública de dotaciones, equipamientos o servicios necesaria para el normal desenvolvimiento de la vida ciudadana. Pero desde la realidad del solar, cuan-

do el uso al que está destinado es el de vivienda unifamiliar, la densidad se configura como un uso urbanístico concreto, de manera que es tan ilegal destinar el inmueble a un uso terciario como al de residencial colectivo, incrementando el número de viviendas construidas en él.

Evidentemente, el control de los usos es urbanístico y no le compete al Registrador, pero ese argumento es precisamente el que se opone a la postura de la Dirección General que ha decidido interpretar la legalidad urbanística en términos de oportunidad, como si se tratara de su función. Así lo hace cuando dice: «si bien es cierto que corresponde al planeamiento la determinación de la intensidad edificatoria de cada zona de suelo, ello debe agotarse en el señalamiento del volumen edificable o de los metros cuadrados de edificación residencial por hectárea de terreno ... pero, en modo alguno, implican la determinación del número de personas o familias que pueden alojarse en cada una de las viviendas construidas de conformidad con el planeamiento urbanístico, so pena de agudizar un problema ya de por sí, grave».

Lo primero que cabe resaltar es que el problema grave hoy día no es precisamente la insuficiencia del parque de viviendas (los últimos estudios cifran en un millón aproximadamente el stock de viviendas nuevas que no se venden en este momento de crisis inmobiliaria), sino el hacinamiento que vuelve a aparecer en las ciudades vinculado normalmente al fenómeno de la inmigración y las difíciles condiciones de vida de los inmigrantes. Lo segundo, y más importante, es que corresponde al planificador urbanístico y nunca al particular o al Registrador definir la configuración de las edificaciones y su capacidad para albergar una o más familias de acuerdo con las ordenanzas. Eso es lo que pretende garantizar el artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997.

A ello se une, como venimos defendiendo hace años, el mandato constitucional del artículo 47, que proclama el derecho a una vivienda digna, aspecto que requiere una definición técnica y el necesario control administrativo derivado del principio de desarrollo sostenible al que no es ajeno en absoluto el control de los asentamientos de población y su eventual crecimiento, con los efectos que ello tiene sobre la huella ecológica y el consumo y depuración de agua.

Estos son los principales argumentos que hemos apuntado en los últimos años en contra de la doctrina reiterada de la Dirección General en esta materia, puesto que no parece conforme con la obligada comprobación de la legalidad de los actos que tienen acceso al Registro de la Propiedad impuesta por el principio de calificación registral y que alcanza a los límites ontológicos del derecho que se pretende inscribir. Nos oponemos a la doctrina de la Dirección General porque supone permitir en el sistema hipotecario lo que el ordenamiento urbanístico y los Tribunales repudian y califican como una infracción urbanística, admitiendo la inscripción de derechos que, en realidad, la Ley no reconoce cuando define y delimita el régimen jurídico de la propiedad urbana.

2. EL ARGUMENTO DE LA RESERVA DE LEY Y SU CONTESTACIÓN EN LA NUEVA NORMATIVA QUE SOSTIENE LA VINCULACIÓN DE LA DIVISIÓN HORIZONTAL A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

La Dirección General, en las Resoluciones que comentamos, argumenta su decisión de no aplicar el artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997, conside-

rando que éste vulnera el principio de reserva de Ley porque vendría a delimitar el contenido de un derecho, como el de la propiedad, que está consagrado legal y constitucionalmente, sin contar para ello con habilitación suficiente.

Como hemos defendido en nuestros anteriores trabajos, en realidad, el Real Decreto no limita el contenido de ese derecho, sino que únicamente establece un requisito formal para el acceso al Registro de la Propiedad de determinados actos jurídicos que, por afectar a determinaciones urbanísticas que forman parte de la configuración legal del dominio, requieren la conformidad con el planeamiento en base al cual fue concedida la licencia.

A su vez, el concepto de la reserva de Ley responde a un concepto abierto deducido de la titularidad del ordenamiento jurídico y susceptible de complementarse con normas de rango reglamentario. En ese sentido, el artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997, cuando exige licencia para el incremento de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente que se hayan hecho constar en la licencia que determinó la inscripción de la declaración de obra nueva, ni altera el régimen de la propiedad, ni infringe la Ley o la Constitución. Únicamente establece que, cuando en el Registro de la Propiedad consta un determinado hecho con trascendencia civil y urbanística, que ha sido objeto de la correspondiente autorización administrativa, no cabe alterar esa determinación sin la correspondiente autorización.

La Dirección General no lo entiende así y sostiene que el citado precepto reglamentario no se apoya en un texto legal vulnerando el principio de reserva de Ley. Sin embargo, publicada la nueva legislación estatal, el vigente artículo 17 determina la absoluta vinculación a la ordenación territorial y urbanística de la división y segregación de fincas, incluida la división en régimen de propiedad horizontal, lo que armoniza plenamente con el artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997. El apartado 2 del artículo 17 del Texto Refundido de la Ley se expresa así:

«2. 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. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, 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.

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.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles».

La nueva regulación legal es suficientemente expresiva y no deja lugar a dudas: la división horizontal sólo es posible si cada una de las participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de finca reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. ¿Cómo se puede entonces comprobar que ello es así?; sólo mediante la acreditación a través de

la oportuna certificación administrativa que demuestre bien la concesión de la licencia, bien su innecesariedad.

Por eso la Ley impone la obligación de que en las escrituras se incorpore «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». Este requisito, además, es imprescindible para la inscripción. La exigencia legal vincula de tal manera a Notarios y Registradores que se les impone la constancia en la descripción de las fincas, en su caso, de la cualidad de indivisibles.

La conexión entre esta norma y el artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997 conduce a considerar que la objeción de la reserva de Ley planteada por la Dirección General en este tipo de divisiones horizontales carece, desde luego, de todo fundamento en el momento presente.

El artículo 53.a) citado, titulado «Requisitos de los títulos de constitución de propiedad horizontal», lo que dice es lo siguiente:

«... Para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas:

a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión».

La legislación estatal, que determina el régimen jurídico básico de los derechos de la propiedad urbana, establece que la división de fincas, incluida la división horizontal, exige su sometimiento al régimen urbanístico derivado de la ordenación territorial y urbanística, así como la comprobación mediante testimonio de la legalidad de tales divisiones. En consecuencia, cuando el Real Decreto 1093/1997, que desarrolla la normativa hipotecaria a los efectos de la inscripción de los actos de naturaleza urbanística, impone específicamente la licencia para la división horizontal en los casos en que se pretende incrementar el número de viviendas o locales, no hace sino especificar el modo de atender el mandato legal establecido.

La ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con el artículo 3 del vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, «son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste».

La exigencia de la licencia en el artículo 53.a) del Real Decreto no supone una intromisión ilegítima en las facultades dominicales del propietario del suelo, sino un requisito razonable y legalmente previsto de comprobación del legítimo ejercicio de los derechos del propietario, que están definidos sólo por esa ordenación urbanística y sometidos *ex lege* al planeamiento, incluso en el caso de la división horizontal.

El artículo 7 del Texto Refundido de la Ley, por su parte, determina que «el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística». En conexión con él, el artículo 8

vincula el ejercicio de las facultades del propietario del suelo al «estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento» y limita la facultad de disposición al respeto al «régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 17».

En el apartado 1.b) del artículo 8, el ejercicio de la facultad de edificación se permite sólo en la «unidad apta para ello» cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquella edificabilidad y uso «y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar». Por su parte, el artículo 6.d) también impone cumplir «las condiciones previstas por la ordenación territorial y urbanística» en los actos de instalación, construcción o edificación.

Finalmente, el artículo 9.1 determina que «el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística».

La Dirección General considera que lo único que corresponde al planeamiento en cuanto a «la determinación de la intensidad edificatoria de cada zona de suelo», es «el señalamiento del volumen edificable o de los metros cuadrados de edificación residencial por hectárea de terreno», añadiendo que «las exigencias de la ordenación urbanística no pueden llevarse al extremo de determinar el grado de ocupación material de cada una de las viviendas permitidas en la zona de actuación»; y rechazando que, en modo alguno, las determinaciones de la ordenación urbanística «implican la determinación del número de personas o familias que pueden alojarse en cada una de las viviendas construidas de conformidad con el planeamiento urbanístico, so pena de agudizar un problema, ya de por sí, grave; finalmente, culmina su argumentación declarando que, si el número de personas que residen en una edificación urbanísticamente regularizada, es ajeno a la normativa urbanística, igualmente ajeno debe ser a tal normativa la configuración jurídica que sus ocupantes den a la titularidad de la vivienda ocupada, si no se altera con ello el uso residencial asignado o su estructura y aspecto exterior, como ocurre en el caso de la división horizontal».

Como hemos visto, la Ley de Suelo lo que dice es que ni la edificación, ni la utilización, ni la división, incluso la horizontal, de las fincas es ajena a la ordenación urbanística o queda liberada de su cumplimiento. Es decir, que no se trata de una mera comprobación del uso global o de la estructura y aspecto exterior, sino de circunstancias del máximo detalle propias de la ordenación más pormenorizada. A la vista de ello, teniendo en cuenta que la Dirección General de los Registros y el Notariado no ejerce la competencia urbanística y tampoco le corresponde la jurisdicción contencioso-administrativa, su interpretación es claramente discutible, pero cuando la Legislación vigente exige reiteradamente el cumplimiento de todas las condiciones y requisitos exigidos por la ordenación urbanística para edificar, utilizar el suelo y las construcciones, y sólo permite la división horizontal cuando se reúnen las características exigidas, no sólo por la legislación aplicable, sino por la ordenación territorial y urbanística, su doctrina resulta claramente superada.

La única conclusión posible es que no existe ya argumento alguno para pretender la inaplicación del artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997, que no ha sido modificado o derogado por la nueva legislación de suelo estatal, sino que ha sido confirmado y se soporta en los artículos que vinculan claramente la división horizontal y el ejercicio de los derechos y deberes de la propiedad urbana al cumplimiento de la ordenación urbanística, es decir, el Planeamiento.

RESUMEN

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

En el número 678, página 2452 y siguientes de esta Revista ya tuvimos ocasión de comentar la Resolución de 16 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, relativa a la negativa del Registrador a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal, en virtud de que no constaba la licencia urbanística del artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Publicada la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo del Estado, y posteriormente el vigente Texto Refundido de 20 de junio de 2008, algunas de las objeciones que la Dirección General ha venido planteando en relación con la exigibilidad de licencia en las divisiones horizontales de viviendas unifamiliares parece que quedarían sin fundamento. Esta cuestión es la que se aborda en el presente artículo.

SUMMARY

DECLARATION OF NEW CONSTRUCTION

In an article on page 2452 of issue 678 of this journal, we had the occasion to offer some commentary on the Decision of the Directorate-General of Registries and Notarial Affairs of 16 January 2002 concerning a registrar's refusal to register a deed declaring new construction and the creation of a horizontal property scheme because the development license required by Royal Decree 1093/1997 of 4 July, article 53.a), was not a matter of record. After the publication of Act 8/2007 of 28 May on state land and the subsequent revision that is now the law in force, it appears that some of the objections the Directorate-General has been raising in connection with whether licences are required for horizontal divisions of single-family homes may become unfounded. This is the issue addressed in this article.