

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6354 *Resolución de 3 de abril de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 3 a inscribir la asignación de un derecho de uso exclusivo de una porción de terreno a un elemento independiente de una división horizontal.*

En el recurso interpuesto por don R. P. J. S. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Eivissa número 3, don Antonio Pons Mir, a inscribir la asignación de un derecho de uso exclusivo de una porción de terreno a un elemento independiente de una división horizontal.

Hechos

I

Don R. P. J. S. es propietario en pleno dominio y con carácter privativo de una finca rústica en el término municipal de Sant Joan de Labritja, y en escritura autorizada por el notario de Sant Antoni de Portmany, don Germán María León Pina, el día 11 de noviembre de 2011, declara que desde hace más de ocho años se encuentra construida sobre la misma una vivienda desarrollada en planta baja, planta primera y semisótano (se indican sus superficies y distribución) y que igualmente existe sobre la finca otra edificación en planta baja con una superficie construida y de ocupación de ciento sesenta metros cincuenta decímetros cuadrados. Seguidamente declara su voluntad de establecer sobre la finca descrita el régimen de propiedad horizontal tumbada y divide la misma en dos viviendas: Una, descrita como vivienda en planta baja, planta primera y semisótano, y la segunda, como edificación en planta baja, señalando que a la primera le corresponde el uso exclusivo y excluyente de una porción de terreno de quince mil metros cuadrados de superficie que la rodea y, a la segunda, el uso exclusivo y excluyente de una porción de terreno de veinticuatro mil trescientos metros cuadrados de superficie que la rodea.

En los estatutos consta que son elementos comunes el terreno restante de la finca excluido de las superficies integrantes de las construcciones (punto 1.2), y que correrá de cuenta de cada entidad registral los gastos que ocasionen el mantenimiento y conservación de los respectivos terrenos de uso exclusivo, así como de cualquier elemento que se encuentre en los mismos (punto 4.2).

II

Presentada, con fecha 21 de noviembre de 2011, la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 3, el registrador, con fecha 9 de diciembre de 2011, inscribe la obra nueva y el régimen de propiedad horizontal tumbada, pero suspende la inscripción «(...) en cuanto a la asignación del derecho de uso exclusivo y excluyente de la porción de terreno no edificado que se le atribuye a las entidades registrales números 1 y 2, resultantes de la división horizontal, y el párrafo segundo del apartado 4 «Régimen de gastos», de los estatutos, al contener los mismos una asignación de porciones de terreno de uso exclusivo y excluyente de dichas entidades registrales, que implica una división o parcelación del suelo, sin que se acredite la correspondiente licencia de segregación o la declaración municipal de su innecesariedad (...) Base legal: Artículo 396 del Código Civil; artículos 13, 20 y 25 de la ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Islas Baleares; artículo 19.4 de la Ley 10/1990 de Disciplina Urbanística de las Islas Baleares; 78 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; y Sentencia firme de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 9.ª, número 431/2008, de 3 de octubre de 2008, estimando demanda contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 14 de junio de 2004. Esta nota de calificación (...) Eivissa, nueve de diciembre de dos mil once. El Registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Don R. P. J. S. interpone recurso mediante escrito, de fecha 10 de enero de 2012, suscrito por don G. B. M., y ratificado por aquél en virtud de diligencia de fecha 13 de enero de 2012, en los siguientes términos: 1.º-No hay norma alguna del ordenamiento autonómico que sujete la validez de las normas que rigen un inmueble dividido en régimen de propiedad horizontal tumbada a la obtención de la licencia de segregación o de la certificación de innecesariedad de la misma. El artículo 13 de la ley del suelo rústico de las Islas Baleares, en el que se ampara el registrador en su calificación presenta el siguiente tenor literal: «1. En el suelo rústico sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto o consecuencia la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas cuando sean conformes con lo dispuesto en esta Ley y en la legislación agraria propia de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. 2. Los actos a que se refiere el punto anterior estarán sujetos a la obtención de licencia municipal previa. Serán nulos los que se efectúen sin esta licencia»; 2.º-La naturaleza jurídica de un elemento común en el régimen de propiedad horizontal dista notoriamente de la propiedad dominical de una parcela de terreno individualizada. Como se ve en la legislación autonómica, estarían sujetos a licencia únicamente los actos de parcelación, segregación y división, y el documento objeto de calificación registral no contiene acto alguno de tal naturaleza. Con la asignación del uso privativo de unas parcelas de terreno no se produce la división del terreno, manteniéndose la unidad jurídica de la finca, no alterándose su forma, ni superficie, ni linderos. La asignación de uso no puede confundirse con el derecho real de propiedad; no equivale a la adjudicación de una parcela en propiedad, y al no existir tal adjudicación, no puede hablarse en ningún momento de la existencia de parcelación o división (se mantiene el régimen de copropiedad con las especificaciones y estipulaciones que se establezcan, pero manteniendo la comunidad, con sujeción a las normas de la propiedad horizontal del artículo 396 del Código Civil). Por ello no le será de aplicación el referido artículo 13 y debería inscribirse en su totalidad; y, 3.º-El registrador fundamenta su calificación en la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 3 de octubre de 2008 (Sección Novena, número 431/2008). La sentencia en cuestión no puede ser de aplicación al caso presente, por cuanto se refiere a la calificación registral que se basa en la legislación autonómica de Madrid, no aplicable en el territorio balear, por cuanto las competencias en el ámbito urbanístico residen en las autonomías. Son numerosas las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que sientan que hay que acudir a la legislación sustantiva, que es la autonómica, para dilucidar los casos en que se necesita licencia (Resoluciones de 10 de diciembre de 2003, 27 de enero de 2006 y 3 de diciembre de 2009). En muchas autonomías (Andalucía, Madrid, Comunidad Valenciana) se exige licencia para llevar a cabo la división horizontal tumbada, «si bien en principio tal división horizontal no supone una división de terreno», se razona en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero de 2006, y tal ha de ser el criterio del legislador balear, quien no incluye las divisiones horizontales tumbadas, con asignación de los usos que sean permitidos por la normativa de la propiedad horizontal, entre los actos sujetos a la obtención de licencia.

IV

El notario autorizante, don Germán María León Pina, informó, con fecha 16 de enero de 2012: 1º-Que la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid que esgrime el

registrador está dictada al amparo de la legislación autonómica de Madrid y no constituye jurisprudencia; 2º-Que en la Comunidad Autónoma Balear no existe ninguna disposición normativa que impida la constitución del régimen de propiedad horizontal en suelo rústico ni la asignación de usos privativos, ni que equipare la propiedad horizontal tumbada a una parcelación urbanística; 3º-Que el registrador confundiría la propiedad horizontal tumbada con los complejos inmobiliarios, distinción que recogen las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de diciembre de 2003 y 3 de diciembre de 2009; y, 4º-Que el artículo 13 de la Ley del suelo rústico de las Islas Baleares tiene por finalidad evitar las parcelaciones urbanísticas ilegales en suelo rústico y, de este modo, impedir la aparición de complejos inmobiliarios privados o urbanizaciones que constituyan una verdadera parcelación, pero no prohíbe las divisiones horizontales tumbadas, debiendo interpretarse de acuerdo con la teleología enunciada y no más allá de su letra ni de su espíritu.

V

El registrador emitió su informe el día 24 de enero de 2012 y elevó el expediente a este Centro Directivo. En el informe deja claro que no se discute la constitución de la propiedad horizontal tumbada, sino la asignación de usos exclusivos y excluyentes a los elementos independientes, que considera una verdadera parcelación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil; 5 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal; 259.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 6 de junio; 13, 20, 25, 31, 33 y 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares; 1, 14, 19 y 61 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre de disciplina urbanística de las Islas Baleares; 53 y 78 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; la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, por la que se declararon inconstitucionales determinados preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de julio de 1996, 16 de junio y 10 de noviembre de 1999, 12 de febrero de 2001 y 12 de abril, 14 de mayo y 24 de agosto de 2011.

1. En el supuesto de hecho planteado se divide en régimen de propiedad horizontal «tumbada» una finca rústica en la que existen dos construcciones, creando dos elementos independientes (1. Vivienda en planta baja, planta primera y semisótano; y 2. Edificación en planta baja) señalando que a la primera le corresponde el uso exclusivo y excluyente de una porción de terreno de quince mil metros cuadrados de superficie que la rodea y, a la segunda, el uso exclusivo y excluyente de una porción de terreno de veinticuatro mil trescientos metros cuadrados de superficie que la rodea. En los estatutos consta que son elementos comunes el terreno restante de la finca excluido de las superficies integrantes de las construcciones y que correrá de cuenta de cada entidad registral los gastos que ocasionen el mantenimiento y conservación de los respectivos terrenos de uso exclusivo, así como de cualquier elemento que se encuentre en los mismos.

El registrador, aunque inscribe el régimen de propiedad horizontal tumbada, que no cuestiona, suspende la inscripción en cuanto a la asignación de los derechos de uso exclusivo y excluyente de las porciones de terreno, al implicar una división o parcelación del suelo, sin que se acredite la correspondiente licencia de segregación o la declaración municipal de su innecesariedad.

El recurrente, por su parte, alega que no hay disposición alguna del ordenamiento autonómico balear que sujete la validez de las normas que rigen un inmueble dividido en régimen de propiedad horizontal tumbada a la obtención de la licencia de segregación o de la certificación de innecesariedad de la misma, que la naturaleza jurídica de un

elemento común en el régimen de propiedad horizontal dista notoriamente de la propiedad dominical de una parcela de terreno individualizada, y que con la asignación del uso privativo de unas parcelas de terreno no se produce la división del terreno, manteniéndose la unidad jurídica de la finca, no alterándose su forma, ni superficie, ni linderos.

2. Ha de precisarse, en primer lugar, la competencia de las normas estatales en materia de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de división de terrenos o de fincas en régimen de propiedad horizontal, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica, ya que, si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma Sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Baleares) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos.

Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005, 4 de mayo y 24 de agosto de 2011 y 17 de enero de 2012). Y en el contexto de esta competencia, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 12 de abril de 2011, hay que situar el artículo 53, letra a), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, conforme al cual se aplicará en la calificación de los títulos de constitución del régimen de división horizontal, y en los de modificación del régimen ya inscrito, la regla de que «no podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente que se permite mayor número», y el artículo 78 del mismo Real Decreto al establecer que «los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento», disposiciones concomitantes con la regla contenida en el párrafo segundo del número 2 del artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, conforme al cual «en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción».

3. Pues bien, como se ha señalado, es la propia legislación urbanística que resulte aplicable la que ha establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral. En efecto, la exigencia de licencia para inscribir las operaciones a que se refieren los artículos 53 y 78 del Real Decreto

1093/1997, de 4 de julio, no puede considerarse absoluta o genérica pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico.

En el supuesto al que se refiere este recurso, adquieren relevancia a estos efectos las disposiciones contenidas en los artículos 2.16 de Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares, que exige licencia para toda parcelación urbanística; y 13 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, que determina: «1. En el suelo rústico sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto o consecuencia la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas cuando sean conformes con lo dispuesto en esta Ley y en la legislación agraria propia de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. 2. Los actos a que se refiere el punto anterior estarán sujetos a la obtención de licencia municipal previa. Serán nulos los que se efectúen sin esta licencia. 3. Se exceptuarán de la necesidad de obtención de licencia, debiéndose en tales supuestos aportar certificado de su innecesariedad, los siguientes casos: a) Cuando los actos sean consecuencia de la ejecución de determinaciones del planeamiento o de las infraestructuras públicas. b) En los supuestos en que se establezca reglamentariamente».

Por tanto, la resolución del presente recurso exige examinar, por un lado, si la división horizontal llevada a cabo en la escritura calificada, en cuanto a la atribución del derecho de uso exclusivo sobre parte de la finca asignada a cada uno de los elementos privativos que se establece en la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal (extremo al que se ha de limitar este recurso conforme al párrafo primero del artículo 326 de la Ley Hipotecaria) se encuentra sujeta a licencia municipal conforme a las disposiciones autonómicas de las Islas Baleares antes citadas, y en segundo lugar, y en caso afirmativo, comprobar si para tal caso se exige por la normativa estatal, o autonómica que haya hecho uso de la protección de la legalidad urbanística que ofrece la regulación estatal a través del Registro de la Propiedad, la acreditación de la obtención de dicha licencia para su inscripción en aquél.

4. La legislación de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, a diferencia de lo que sucede en otras legislaciones autonómicas (vid. «ad exemplum» artículo 66.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; disposición adicional segunda, apartado tercero, de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo no Urbanizable de la Comunidad Valenciana), no sujeta la división horizontal, como operación específica, a licencia de forma expresa. Por su parte, el artículo 17.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido estatal de la Ley de Suelo, dispone que «la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a del apartado 1 del artículo anterior».

Ahora bien, lo que se cuestiona en el presente recurso no es la viabilidad legal o no de la inscripción de la constitución del régimen de división horizontal, formalizada en la escritura calificada, en su integridad, sino exclusivamente la inscribibilidad o no de la previsión estatutaria, contenida en la citada escritura, de la atribución a cada uno de los dos elementos privativos resultante de tal división de los respectivos derechos de uso exclusivo, excluyente y privativo sobre sendas parcelas de terreno de quince mil y de veinticuatro mil trescientos metros cuadrados de superficie que rodean tales elementos privativos, dado que la calificación negativa del registrador se ha ceñido a esta única cuestión, a la que en consecuencia deberá limitarse esta resolución (cfr. párrafo primero del artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Pues bien, como se ha señalado, el artículo 2.16 de Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares, exige licencia para toda parcelación urbanística, y el artículo 13 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, prohíbe que en suelo rústico se realicen actos que tengan por objeto o consecuencia la «parcelación, segregación o división de terrenos o fincas» cuando no sean conformes con lo dispuesto en la citada Ley y en la legislación agraria propia de la

Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, prohibición de la que se exceptúa tan sólo aquellos actos que sean consecuencia de la ejecución de determinaciones del planeamiento o de las infraestructuras públicas, o aquellas otras que se puedan establecer reglamentariamente. La infracción de estas normas se sanciona con la nulidad del acto infractor.

5. Asimismo, como pusieron de manifiesto las Resoluciones de este Centro Directivo de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010 y 24 de agosto de 2011, el concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones en fraude a su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, ha trascendido la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos.

Así resulta con claridad del propio artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio el cual, si bien se halla encabezado por el epígrafe «Divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero no sólo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surge duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto y para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable. Y en este sentido amplio deben interpretarse aquellos términos de división o segregación que también emplea el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, cuando ordena al registrador que para la inscripción de la división o segregación de terrenos ha de exigir que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad.

Y en este sentido debe entenderse que entra dentro del concepto de «división» el supuesto objeto del presente expediente en el que se atribuyen derechos de uso exclusivo y privativo a favor de los respectivos propietarios de los elementos privativos resultantes de una división horizontal sobre sendas parcelas de terreno (de quince mil y de veinticuatro mil trescientos metros cuadrados respectivamente) que forman parte de la finca matriz, finca que tiene el carácter de rústica. Así lo afirmó ya en un supuesto similar la Resolución de este Centro Directivo de 12 de febrero de 2001, pues la compatibilidad entre la persistencia de una comunidad sobre el todo (en este caso en relación con los elementos comunes, entre los que la escritura calificada incluye el terreno de la finca excluida la superficie correspondiente a las construcciones) y la atribución a cada propietario de un derecho permanente de uso exclusivo sobre una parte suficientemente determinada de aquél, exige que estas partes carezcan de la autonomía física y económica que les impida ser reputados como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, pues en otro caso (como es el ahora debatido, en que las porciones de uso exclusivo son en principio susceptibles de constituir físicamente fincas absolutamente independientes entre sí, si se satisfacen las exigencias legales de índole urbanística o agraria), aquella atribución implicará una verdadera división, cualquiera que sea la denominación elegida o el mecanismo jurídico bajo el que pretenda encubrirse. En el mismo sentido se pronunció el Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 3 de octubre de 2008, en la que se afirma que existe verdadera división de terrenos «en el caso de efectuarse una división horizontal con asignación a cada titular del uso individualizado de una parte del terreno», así como «en el supuesto de división horizontal con agotamiento de la totalidad de la finca matriz sin que exista resto de suelo que se califique como elemento común», lo que exige «la necesidad de aportar licencia de parcelación», pues «las fincas creadas tienen una autonomía tal que las permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí», por lo que «nos hallamos ante una verdadera división de terrenos (cualquiera que sea la denominación elegida por las partes o el

mecanismo jurídico bajo el que se pretenda encubrir)». Finalmente, este mismo criterio es el que se desprende del artículo 17 número 1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en el que, tras establecer que la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística, asimila a estos supuestos de división el caso de la enajenación de participaciones indivisas a las que se atribuya «el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva», operaciones que sólo serán posibles si reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística, lo que justifica su sometimiento a fiscalización municipal previa, mediante exigencia de la correspondiente licencia urbanística, o supletoria declaración de innecesariedad, con efectos de cierre registral en caso de no existir o no acreditarse las mismas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral.

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, 3 de abril de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.