

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4883 *Resolución de 11 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Granada n.º 9, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subdivisión horizontal.*

En el recurso interpuesto por don Emilio María García Alemany, notario de Pinos Puente, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Granada número 9, doña Laura Rodríguez-Rico Roldán, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subdivisión horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 8 de abril 2025 ante el notario de Pinos Puente, don Emilio María García Alemany, con el número 1.007 de protocolo, la mercantil «Momento Buildings, SL», dueño de la finca registral número 15.601 del término municipal de Maracena, que era un local comercial sito en la planta baja de un edificio, con cuota de participación de 27,831%, la dividía, resultando los siguientes elementos independientes: 49 trasteros y local destinado a cochera número 1; local destinado a cochera número 2, y estudio profesional y 6 estudios profesionales tipo «E».

A cada elemento resultante de la división se le asignaba una cuota de participación en el local y otra en el edificio.

El notario hacía constar en la escritura que, de acuerdo con «a los artículos 138B de la Ley 7/2021, (Lista de Andalucía), y 293B de su Reglamento, se ha presentado ante el Ayuntamiento de Marcena [sic] la correspondiente declaración responsable», justificando el resguardo de recepción.

Igualmente, hacía constar la remisión de copia de la escritura al Ayuntamiento de Maracena de conformidad al artículo 66.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

II

Presentada el día 16 de mayo de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Granada número 9, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (art. 18 y 19 bis L. H.).

Notario/autoridad judicial/funcionario: Emilio María García Alemany.

Naturaleza: notarial.

N.º protocolo/juicio/procedimiento: 1007/2025.

Fecha de autorización: 08/04/2025.

Fecha de presentación: dieciséis de mayo del año dos mil veinticinco.

N.º de entrada: 1427.

Asiento: 650 Diario: 2025.

Hechos:

I. El día 16/05/2025, fue presentada escritura otorgada con el número de protocolo 1007/2025, ante el Notario de Pinos-Puente, don Emilio María García Alemany, el día ocho de abril del año dos mil veinticinco, en la que Momento Buildings SL, dueño de la finca número 15601 del término municipal de Maracena, que es un local comercial número (...), sito en planta baja del edificio en calle (...), la divide resultando los siguientes elementos independientes: Trastero número uno; trastero número dos; trastero número tres; trastero número cuatro; trastero cinco; trastero número seis; trastero número siete; trastero ocho, trastero nueve: trastero diez; trastero once; trastero once; trastero doce; trastero trece trastero catorce: trastero quince; trastero dieciséis; trastero diecisiete; trastero dieciocho; trastero diecinueve; trastero veinte; trastero veintiuno; trastero veintidós; trastero veintitrés; trastero veinticuatro; trastero veinticinco; trastero veintiséis; trastero veintisiete; trastero veintiocho; trastero veintinueve; trastero treinta; trastero treinta y uno; trastero treinta y dos; trastero treinta y tres; trastero treinta y cuatro; trastero treinta y cinco; trastero treinta y seis; trastero treinta y siete; trastero treinta y ocho; trastero treinta y nueve; trastero cuarenta; trastero cuarenta y uno; trastero cuarenta y dos; trastero cuarenta y tres; trastero cuarenta y cuatro; trastero cuarenta y cinco; trastero cuarenta y seis; trastero cuarenta y siete; trastero cuarenta y ocho; trastero cuarenta y nueve; local destinado a cochera número uno; local destinado a cochera número dos; estudio profesional E uno; estudio profesional E dos; estudio profesional E tres; estudio profesional E cuatro; estudio profesional E cinco y estudio profesional E seis, que ha causado el asiento de presentación n.º 650 del Diario 2025.

II. Que el Registrador que suscribe, en base al principio de calificación registral que dimana del art. 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la propiedad, emite con esta fecha calificación negativa del documento presentado, por los siguientes defectos:

En la escritura presentada se describe la finca registral 15.601 de Maracena, (finca urbana número veintiocho, local comercial señalado con el número [...], en la planta baja del edificio [...], en término municipal de Maracena, calle [...] con fachada también a la [...]) que es objeto de división.

A continuación, se describen las 57 fincas en que se divide dicho local comercial (49 trasteros, 2 locales destinados a cochera y 6 estudios profesionales), indicando su naturaleza y clase, superficies (construida con zonas comunes, construida propia y útil), linderos y cuotas respectivas (en el local y en el edificio).

1. Al comienzo de la descripción de cada elemento se señala “dentro del local situado en la planta baja, del edificio (...), en término municipal de Maracena, calle (...), con fachada también a la calle (...)”.

Es necesario que se complete dicha descripción aclarando que se sitúan dentro del local comercial señalado con el número (...), a efectos de que quede totalmente identificada su ubicación.

2. Los dos locales destinados a cochera y los seis estudios profesionales constan identificados con número de orden (del número veintiocho-cincuenta al número veintiocho-cincuenta y siete, ambos inclusive).

Sin embargo, los trasteros no constan correctamente identificados con número de orden, ya que, únicamente consta el número veintiocho del local y el número de trastero, lo que debe ser objeto de modificación, ya que conforme al artículo 5 de la Ley de Propiedad horizontal y al artículo 8.4 de la Ley Hipotecaria, a cada elemento independiente se le asignará un número correlativo escrito en letra.

3. Aunque la escritura se califica como “división”, deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

a) Los 49 trasteros y 5 estudios profesionales (E-1, E-2, E-3, E-5 y E-6) tienen señalada una superficie construida con elementos comunes y una cuota de participación en el local en el que se ubican.

En este caso parecen existir elementos del local comercial número (...) que son comunes a los citados 54 elementos.

(i) Atendiendo a estas circunstancias parece pretenderse la constitución de una subdivisión horizontal en dicho local surgiendo como subelementos independientes los 54 elementos anteriormente mencionados, por existir elementos del local comercial número (...) que son comunes a los citados 54 elementos, lo que debe ser objeto de aclaración.

(ii) Además, si lo que efectivamente se pretende es constituir una subdivisión horizontal de un elemento privativo (número [...], local comercial) este tiene que mantener su cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal y cada uno de los subelementos independientes resultantes de la subdivisión horizontal deben tener su cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal constituido sobre el elemento privativo.

Por tanto, estos subelementos independientes no deben tener, además, una cuota de participación en el régimen de propiedad principal, conforme a los artículos 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

b) El local destinado a cochera n.º 1 y el local destinado a cochera n.º 2 no tienen superficie con inclusión de zonas comunes, y el estudio profesional E-4 tiene una superficie con inclusión de zonas comunes coincidente con su superficie construida propia.

Además, ninguna de las 3 fincas tiene cuota en el local que es objeto de división.

De dichas circunstancias y del plano aportado parece desprenderse que no existen elementos del local comercial número (...) que sean comunes a estos tres elementos anteriormente mencionados, los cuales, además, tienen salida propia a la vía pública, lo que debe ser objeto de aclaración.

En este caso, lo que procedería sería practicar la segregación de dichos elementos como fincas independientes, eliminando de su descripción que se encuentran ubicados dentro del local situado en planta baja, teniendo únicamente cuota en el edificio (previo reajuste de la cuota asignada al local comercial número [...]), y modificando su número de orden (ya que no podrían identificarse como elementos número veintiocho-cincuenta, número veintiocho-cincuenta y uno, y número veintiocho cincuenta y cinco, correlativos con los de la subdivisión horizontal, a efecto de no inducir a confusión), pudiendo acudir en este caso de formación de nuevos elementos independientes a la utilización de números bis o incluso letras junto al número, siendo también necesaria la licencia de segregación.

Dicha licencia resultaría necesaria, pues de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, tras la reforma de la Ley 8/2013, de 26 de junio, se requiere autorización administrativa para la división de locales, siempre que la misma implique un incremento de los elementos independientes de la división horizontal, lo que sucede en el supuesto planteado.

4. Además, se observa un error en las descripciones de las siguientes fincas: del trastero 1, trastero 45, y estudio profesional E-2, ya que se indica que lindan:

- el trastero 1: por la izquierda con el trastero 1;
- el trastero 45: por la derecha con el trastero 45;
- y el estudio profesional E-2: por la izquierda con el estudio profesional E-2.

No es posible la descripción de una finca indicando que linda con ella misma, por lo que es necesario rectificar los linderos indicados, de conformidad con el principio de especialidad y el principio de claridad y precisión de los asientos registrales.

5. Además tampoco existe congruencia en los linderos de los trasteros 17 y 16, 22 y 25, 26 y 24, 31 y 32, y los estudios profesionales E-1 y E-4, E-4 y E-5, ya que:

- el trastero 17 linda con el trastero 16, pero el trastero 16 no linda con el trastero 17;
- el trastero 25 linda con el trastero 22, pero el trastero 22 no linda con el trastero 25; y en cambio, el trastero 24 linda con el trastero 25, pero el trastero 25 no linda con el 24.
- el trastero 26 linda con el trastero 24, pero el trastero 24 no linda con el trastero 26; y en cambio, el trastero 25 linda con el trastero 26, pero el trastero 26 no linda con el 25.
- el trastero 31 linda con el trastero 32, pero el trastero 32 no linda con el trastero 31.
- el estudio profesional E-1 linda con el estudio profesional E-4, pero el estudio profesional E-4 no linda con el estudio profesional E-1, sino con el E-2 (el cual no linda con el E-4).
- el estudio profesional E-4 linda con el estudio profesional E-5, pero el estudio profesional E-5 no linda con el estudio profesional E-4, sino con el E-2 (el cual no linda con el E-5).

No es posible la descripción de una finca indicando que linda con otra finca sin que esta última linde con la primera, por lo que es necesario rectificar las expresadas incongruencias en los linderos indicados en las descripciones de las fincas en el título presentado, de conformidad con el principio de especialidad y el principio de claridad y precisión de los asientos registrales.

6. No se acompaña la preceptiva licencia para constituir la subdivisión horizontal.

En Andalucía toda división horizontal está sujeta a licencia urbanística (salvo que el número y características de los elementos resultantes estuvieran ya previstos en la licencia de obras, lo que no consta en este caso), sin que esté exceptuada la subdivisión horizontal, según el art. 137.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Y ello con arreglo a los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

1. En base a los principios hipotecarios básicos entre los que se encuentran el principio de especialidad registral (artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), así como los principios de claridad y precisión de los asientos registrales (artículo 98.2 Reglamento Hipotecario).

2. Artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal: "El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total

del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.”

Artículo 8. Cuarto.—de la Ley Hipotecaria: “Cuarto.—Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada. En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo, escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados.”

3. Como señala la Resolución de la DGRN de 16 de julio de 2007: “2. A la hora de determinar el ámbito de la calificación registral en materia de interpretación de los documentos calificados, esta Dirección General ha entendido que, de igual forma que, por un lado, el registrador ha de extender la nota de calificación emitiendo juicios inequívocos y concluyentes, sin aventurarse en conjeturas o hipótesis (vid. Resoluciones de 19 de diciembre de 1993 y 20 de enero de 2004), no puede, por otro lado, modificar los términos del negocio calificado para hacer posible su reflejo registral (Resolución de 6 de marzo de 1997), ni suplir la intención o consentimiento de las partes, haciendo deducciones o interpretaciones sobre cuál ha sido su voluntad (Resolución de 5 de abril de 2005).”

Conforme al artículo 396 Código Civil: “Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser 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, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.”

Artículo 3 Ley 49/1960, sobre Propiedad Horizontal:

“En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.

Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.”

Artículo 5 Ley 49/1960, sobre Propiedad Horizontal:

– Como señala la Resolución de la DGRN de fecha 19 de julio de 2019:

“4. Finalmente, respecto de la constitución de una comunidad funcional o de intereses respecto de las tres fincas en las que materialmente y de hecho está dividido el elemento privativo en cuestión, se dice expresamente en el apartado número 5 de sus normas que ‘cada uno de los espacios delimitados como de uso exclusivo adscritos a las tres cuotas indivisas reseñadas, tienen acceso directo a elementos comunes de la propiedad horizontal del edificio del que forma parte la finca; por lo que no existe ningún elemento común exclusivamente circunscrito a la comunidad funcional’.

Como primer requisito, se entiende que la constitución de una «subcomunidad de viviendas» dentro de un departamento independiente de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal deberá adoptar la forma jurídica de «subdivisión horizontal», siempre que existan elementos comunes entre dichas viviendas que los justifiquen, pero no el de ‘comunidad funcional’.

A este respecto es de aplicación el artículo 8.5.º de la Ley Hipotecaria que, desarrollando el artículo 396 del Código Civil, dispone que ‘se inscribirán como una sola finca (es decir, como finca registral independiente) los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen’, lo que es aplicable también a las «subcomunidades horizontales», y excluye que se puedan configurar como partes integrantes no independientes de una unidad arquitectónica mayor distintos pisos a locales susceptibles de aprovechamiento independiente.

La ‘comunidad funcional’ es una figura jurídica reservada por el artículo 68 del Reglamento Hipotecario a las cuotas indivisas de las fincas registrales destinadas «a garaje o estacionamiento de vehículos con asignación de uso exclusivo», y que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha extendido exclusivamente a las fincas registrales destinadas a trasteros —ej. Resolución de 26 de junio de 2018—, por su mismo carácter accesorio respecto de los elementos principales y siguiendo la antigua admisión del antiguo artículo 68.3 y 4 del Reglamento Hipotecario, anulados por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de enero de 2001, por falta de cobertura legal, pero que revela la intención del legislador de reducir las comunidades funcionales a estos tipos de elementos. Por tanto, se entiende que el citado artículo reglamentario constituye una excepción a la regla general de la configuración jurídica de las subcomunidades que no puede ser elevada a categoría general.

En base a lo expuesto, si lo querido por los otorgantes fuera la constitución de una «subcomunidad», debe tenerse en cuenta que para que exista tal subcomunidad es preciso que varios propietarios de elementos privativos dispongan en régimen de comunidad de ciertos elementos o servicios comunes que sean independientes y diferenciados respecto de otros de la misma división horizontal (artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal), y tal como ha reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 22 de febrero de 2017. Dice esta Resolución ‘la definición de subcomunidad la encontramos en la letra d) del artículo 2 de la Ley sobre propiedad horizontal cuando dispone que se entiende por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica. En el presente caso no existe una subcomunidad en el sentido indicado en el precepto. No hay varios propietarios de elementos privativos que dispongan en régimen

de comunidad de ciertos elementos o servicios comunes que sean independientes, diferenciados respecto de otros de la misma división horizontal, como ocurre, por ejemplo, en los habituales casos de subcomunidades de portales o garajes’.

En el presente caso, se declara expresamente que no existe ningún elemento común adscrito a la comunidad funcional. Por lo que la necesidad de la autorización de la comunidad de propietarios deriva, a falta de norma estatutaria permisiva, del hecho de que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, al igual que la constitución o modificación de un conjunto inmobiliario, a los que se asimilan legalmente por la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, requerirán además de la obtención de la correspondiente autorización administrativa, la citada autorización, siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos destinados a viviendas previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación.

Así, el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal señala que será necesaria autorización administrativa, ‘previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación’, para, entre otros, «los actos de división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, cuando concurren los requisitos del artículo 17-6 de la Ley del Suelo de 2008 –hoy el citado artículo 26.6 de la Ley del Suelo de 2015–; lo que comprende dado la citada remisión, según la propia doctrina de la Dirección General, aquellas modificaciones en el régimen de propiedad horizontal que provoquen un incremento de los elementos privativos inicialmente constituidos, en especial de unidades residenciales que puedan afectar a la densidad habitacional previsto en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana.”

4.y 5. En base a los principios hipotecarios básicos entre los que se encuentran el principio de especialidad registral (artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), así como los principios de claridad y precisión de los asientos registrales (artículo 98.2 Reglamento Hipotecario).

6. Artículo 91 Ley 7/2021: Artículo 91. Parcelación urbanística:

“1. Se considera parcelación urbanística:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

3. Las licencias de parcelación, segregación y división sobre el suelo, el vuelo y/o subsuelo requerirán los informes o autorizaciones de la Administración sectorial, según la finalidad de las mismas.

4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres

meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.

5. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

6. Para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal.

7. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.”

Artículo 137 Ley 7/2021:

“1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia.

Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable.”

– Como señala la Resolución de la DGRN de 26 de junio de 2018:

“4. Entrando ya en el fondo del asunto, en el caso del presente expediente la discusión versa sobre el título administrativo habilitante exigido a efectos de inscribir la división en cuotas ideales atributivas de derechos de utilización exclusiva realizada sobre un local comercial en régimen de división horizontal, estando el local destinado a uso comercial.

Procede pues analizar el contenido los preceptos invocados por el registrador en su nota, comenzando, en primer lugar, por el artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, que establece lo siguiente: ‘Requerirán autorización administrativa, en todo caso: (...) b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio’.

Como ya ha afirmado esta Dirección General en reiteradas ocasiones (cfr. Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, 15 de febrero y 13 de mayo de 2016 y 25 de septiembre de 2017), no hay duda de que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento. Sin embargo este requerimiento no es pleno, ya que se condiciona en el inciso final del

párrafo primero de la letra b) antes transcrito a que «concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo» (actualmente, 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), precepto con el que está estrechamente relacionado, operando ambos de forma complementaria.

Dispone el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo 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. 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'.

A tal efecto, cabe comenzar atendiendo a los antecedentes normativos de la disposición objeto de análisis, que se pueden encontrar, de modo más claro, en el artículo 53.a) 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, que respecto de la inscripción de los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito establece lo siguiente: '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'.

Este criterio recogido en el citado precepto reglamentario ha quedado ahora confirmado y elevado a rango legal (con lo que han de darse por superados los reparos doctrinales a su aplicación generalizada), pues la exigencia de autorización administrativa para este tipo de actos, es decir, la creación de un nuevo elemento privativo por vía de segregación, agregación o división de otro preexistente, no sólo se impone en el citado artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, sino que encuentra también reflejo en 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, referido a los actos de constitución o modificación de conjuntos inmobiliarios, habiendo sido redactados ambos preceptos por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que entró en vigor el día 28 de junio de 2013.

Así mismo, debe tenerse en cuenta que si bien dicho precepto reglamentario, como antes se ha indicado, constituye un antecedente normativo del actual artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, ello no significa que el precepto legal se haya limitado a plasmar con rango legal la misma redacción del artículo reglamentario, sino que la redacción legal es deliberadamente distinta de la reglamentaria, y en dicha redacción legal se ha suprimido el inciso o exención especial relativa a los locales comerciales o plazas de garaje. Por tanto, y en virtud de la derogación normativa de cualquier precepto

legal o reglamentario anterior que se oponga o resulte contrario a la nueva redacción legal, ha de concluirse que la excepción alegada por el recurrente quedó tácitamente derogada y por tanto no resulta de aplicación.

Es cierto que la redacción del citado artículo 26.6 difiere del anterior artículo 17.6 del texto de 2008 en su última redacción, por cuanto el actual texto vigente se refiere específicamente al 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'; mas no debe obviarse que el precepto de aplicación directa a los actos de división o segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal es el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, que parte precisamente de la distinción del supuesto del complejo inmobiliario privado regulado en el artículo 24 de la misma ley, y que es al que se refiere de forma específica el apartado a) del mismo artículo 10.3.

En cambio, sí serán de plena aplicación las excepciones contenidas en el artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por remisión directa del citado artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, por lo que no será exigible la intervención administrativa 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, y b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

5. Recuérdesse que se trata de normativa que según la disposición final decimonovena de la Ley 8/2013 tiene el carácter de legislación básica, debiendo ser interpretados y aplicados ambos preceptos 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, de la citada Ley 8/2013 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» (vid. también la disposición adicional segunda del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de la Ley aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

6. Cabe afirmar, no obstante el carácter básico de la normativa citada, que la determinación del concreto título administrativo habilitante exigido para los actos de división o segregación de locales y demás previstos en el citado artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, corresponderá a la legislación autonómica competente en

materia de ordenación territorial y urbanística, según la doctrina reiterada de este Centro Directivo, acorde con los pronunciamientos del Tribunal Constitucional.

Es por tanto la respectiva legislación urbanística autonómica la que determinará, en última instancia, el tipo de intervención administrativa, sea licencia, declaración responsable o comunicación previa, en el caso concreto de división de locales integrados en una propiedad horizontal, determinación que constituye un presupuesto previo o 'prius' respecto de su exigencia en sede registral –cfr. por ejemplo, el artículo 187 bis del texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, introducido por Ley 16/2015, de 21 de julio, de simplificación de la actividad administrativa de la Administración de la Generalidad y de los gobiernos locales de Cataluña y de impulso de la actividad económica, pues ciertamente se trata de un ámbito, el de la actividad comercial, donde se han introducido importantes medidas de simplificación administrativa, afectando, incluso, a la normativa urbanística.

En caso de no concretar dicha normativa el tipo de título administrativo habilitante, y a los efectos de cumplir la exigencia de autorización administrativa requerida 'en todo caso' por el citado artículo 10, esta Dirección General (cfr. Resolución de 26 de octubre de 2017) ha estimado suficiente, a efectos de inscripción, que se acredite la resolución administrativa de la que resulte autorizado el acto de división de locales, como puede ser la licencia o, en su caso declaración responsable, de obra para segregación de local, independiente del uso final del mismo, o cuando el mencionado elemento ya se encuentra autorizado en una licencia de obra u actividad, interpretación apoyada en la propia excepción que ampara el artículo 26.6.a) de la Ley de Suelo, todo ello de modo conforme a la ley urbanística autonómica y por remisión de ésta, a las ordenanzas locales respectivas.

De otro modo se estarían regulando actos sujetos a licencia urbanística al margen de la legislación autonómica y normativa local competente, circunstancia no perseguida, desde luego, por el legislador estatal.

7. El artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a diferencia de lo que ocurre en otras legislaciones autonómicas (vid. «ad exemplum» el artículo 66.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), no contiene previsión específica alguna en cuanto a los actos de división o segregación de pisos o locales en edificios existentes como actos sujetos a licencia urbanística, sin que se trate del supuesto de «parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación» al que se refiere el artículo 151.1.a) de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid (cfr. Resolución de esta Dirección General de 26 de octubre de 2017)."

Acuerdo.

Se suspende la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley hipotecaria.

Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, a la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preceptiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el anterior acuerdo (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Laura Rodríguez-Rico Roldán registrador/a titular de Registro de la Propiedad Granada n.º 9 a día ocho de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Emilio María García Alemany, notario de Pinos Puente, interpuso recurso el día 8 de agosto de 2025 en virtud de escrito en el que recurría únicamente dos de los defectos de la nota, en concreto:

«A) Hechos.–

a) (...)

c) Nota de calificación.–Se suspende la inscripción, entre otros motivos que no son objeto de recurso (...)

– Por no ser posible, en caso de subdivisión horizontal de un elemento privativo, asignar a esos nuevos elementos una cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal principal además de la que ya tienen asignada en el nuevo régimen de propiedad horizontal constituida sobre el elemento privativo conforme a los artículos 3 y 5 de la ley de propiedad horizontal.

– Por no acompañar la preceptiva licencia para constituir la subdivisión horizontal exigible según el artículo 137.1 de la ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

B) Fundamentos de Derecho.–

1. En cuanto a que los nuevos elementos independientes, caso de subdivisión horizontal, no deben tener además una cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal original, conforme a los artículos 3 y 5 de la ley de propiedad horizontal:

A juicio de este recurrente, de las normas citadas no se desprende dicha necesidad de no asignación:

– Dice el Art. 3 LPH: “A cada piso o local se le atribuirá una cuota de participación...”

Aquí, “piso o local” significa cualquier elemento privativo inscrito como finca independiente dentro del régimen general. Si, tras la subdivisión, los trasteros pasan a ser nuevas fincas registrales independientes, cada uno pasa a ser “piso o local” a efectos de la LPH y, por tanto, necesita cuota propia,

– Dice Art. 5 LPH: “El título constitutivo describirá cada piso o local... y la cuota de participación que corresponde a cada uno...”

La cuota no es solo interna: es parte obligatoria de la descripción registral de cada finca privativa.

Si no se asigna cuota en el régimen principal, la inscripción de esos nuevos elementos no será completa conforme al art. 5.

– No hay norma prohibitiva concluyente de la que se desprenda la necesidad de no asignación de cuota en el régimen general.

Por el contrario, la fijación de esa cuota en el régimen general parece necesaria, sin ánimo exhaustivo, a los efectos siguientes: repartir los gastos comunes del edificio (art. 9.1.e LPH), determinar el peso en los acuerdos comunitarios (art. 17 LPH) o expresar la proporción de copropiedad sobre los elementos comunes (art. 396 CC).

Si los nuevos elementos no tienen cuota propia en el régimen principal: No habría certeza en cuanto cómo imputarles gastos generales (ascensor, cubierta, seguro, etc.), habría un vacío sobre su participación en la propiedad común y sobre su peso a la junta a la hora de las votaciones.

En conclusión, fijar también cuota en el régimen horizontal principal en caso de subdivisión horizontal de un elemento privativo:

No es solo conveniente, es coherente con los arts. 3 y 5 LPH.

Garantiza seguridad jurídica, evita conflictos y asegura con certeza que la suma de cuotas del edificio siga siendo el 100%.

La cuota interna (en caso de subcomunidad) es complementaria y no sustituye la del régimen general.

2. En cuanto a la necesidad de acompañar la preceptiva licencia para constituir la subdivisión horizontal (art. 137.1 de la ley 7/2021 Andalucía):

1. Del artículo 10.3 letra B de la Ley de Propiedad Horizontal se deduce que corresponde a la legislación urbanística autonómica determinar en última instancia el tipo de intervención administrativa aplicable a las divisiones o segregaciones de locales comerciales (licencia, declaración responsable, o ninguna).

2. La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en el ámbito de intervención municipal en materia de uso del suelo y edificación, contiene, en lo que interesa a este expediente, la siguiente normativa: El artículo 137 establece que están sujetos a previa licencia urbanística municipal: "1. (...) las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable. 2. No requieren previa licencia: a) Los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, según el artículo 138 (...)." Por su parte, el artículo 138 dispone que están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, las siguientes actuaciones: "1. (...) a) La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente. Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellos supuestos en que las actuaciones carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos, en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa. b) Las obras en edificaciones o instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas (...)

d) La ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación (...)

f) Los cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no incrementen el número de viviendas y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación (...)

3. La declaración responsable irá unida al proyecto técnico o memoria descriptiva y gráfica de edificación exigible y obligatoria en función del tipo de edificación, instalación, uso y actividad cuando permita la ejecución de obras, al certificado final de obras cuando habilite la

ocupación o utilización de nuevas obras o al certificado descriptivo y gráfico cuando habilite la ocupación o utilización de edificaciones existentes (...) 5. La declaración responsable faculta para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.”

En parecidos términos se manifiestan los artículos 291, para las licencias, y 293, para las declaraciones responsables del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Del análisis sistemático de estos preceptos pueden extraerse las siguientes conclusiones principales:

– que el régimen de intervención administrativa de las actuaciones urbanísticas de divisiones y segregaciones de locales comerciales en edificios existentes (no así de viviendas) en Andalucía es el de declaración responsable, entendiéndose incluido en el supuesto del artículo 138.1.b), que solo excluye de su ámbito a la división de viviendas; no pudiendo entenderse comprendido en los supuestos del artículo 137, porque ni las obras de nueva planta, ni las parcelaciones o divisiones de terrenos, ni la constitución de una propiedad horizontal son actos que pueda equiparse urbanísticamente a la división de los locales. A “sensu contrario”, al no estar incluidas en el artículo 138, las divisiones y segregaciones de viviendas (y de locales comerciales que se transformen en viviendas), si conllevan incremento final de viviendas (artículo 138.1.b), están sujetas al requisito de la previa licencia urbanística municipal.

– que estos preceptos confirman, a efectos registrales, que la realización de los actos urbanísticos de divisiones y segregaciones de locales en la Comunidad de Andalucía no necesitan, como título habilitante licencia municipal.

C) Solicitud. Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de los defectos recurridos.»

Se acompañaban al escrito de interposición de recurso una copia de la escritura de división y otra escritura de aclaración y subsanación otorgada por el citado notario el día 6 de agosto de 2025, con el número 1.763 de protocolo, la cual no se tuvo a la vista en el momento de la calificación y, por lo tanto, no debe tenerse en cuenta a efectos del recurso.

IV

La registradora emitió informe el día 25 de agosto de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 396 del Código Civil; 5, 7,8, 10.3.b) y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 11, 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; 137 y 138 y las disposiciones adicionales novena y décima de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; los artículos 45, 52 y 53 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; 288, 290, 291, 292, 293 y 314 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo; las

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero de 1989, 9 de abril de 1991, 4 de marzo de 1993 y 19 de junio de 2001, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de octubre de 2024 y 15 de julio de 2025.

1. Se plantea en el presente expediente la procedencia de inscribir una escritura de subdivisión horizontal de un local comercial en cuarenta y nueve trasteros, dos locales destinados a cochera y seis estudios profesionales.

A cada elemento resultante de la división se le asigna una cuota de participación en el local y otra «cuota en el edificio».

El notario hace constar en la escritura que se ha presentado ante el Ayuntamiento la correspondiente declaración responsable, justificando el resguardo de recepción.

Igualmente hace constar la remisión de copia de la escritura al Ayuntamiento de conformidad al artículo 66.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La registradora califica negativamente la escritura por los defectos expresados en la nota de los que solo son objeto de recurso los siguientes:

– en primer lugar, la registradora considera que si lo que efectivamente se pretende es constituir una subdivisión horizontal de un elemento privativo (número [...], local comercial) este tiene que mantener su cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal y cada uno de los subelementos independientes resultantes de la subdivisión horizontal deben tener su cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal constituido sobre el elemento privativo.

Por tanto, estos subelementos independientes no deben tener, además, una cuota de participación en el régimen de propiedad principal, conforme a los artículos 3 y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal.

– en segundo lugar, suspende la inscripción porque no se acompaña la preceptiva licencia para constituir la subdivisión horizontal.

Considera que en Andalucía toda división horizontal está sujeta a licencia urbanística (salvo que el número y características de los elementos resultantes estuvieran ya previstos en la licencia de obras, lo que no consta en este caso), sin que esté exceptuada la subdivisión horizontal, según el artículo. 137.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

2. El primero de los defectos que ha de ser objeto de examen consiste en determinar si resulta o no procedente, no ya exigible, la fijación de cuotas de participación en la propiedad horizontal de una finca matriz para cada uno de los elementos resultantes de una subdivisión horizontal de un elemento privativo que tiene su respectiva cuota en la propiedad horizontal.

En definitiva, la registradora considera que esos subelementos independientes no deben tener, además, una cuota de participación en el régimen de propiedad principal.

Como ha señalado esta Dirección General ningún obstáculo existe para admitir la subdivisión de un concreto local en otros varios que integran entre sí una subcomunidad, con su particular régimen jurídico, incluso aunque una parte de aquél permanezca en comunidad, como elemento anejo a parte de tales locales por el que tienen su acceso en proporción a la cuota que en tal subcomunidad se les asigna.

Ante supuestos similares las Resoluciones de 20 de febrero de 1989, 9 de abril de 1991 y 19 de junio de 2001 admitieron la creación de subcomunidades dentro de un concreto elemento privativo en propiedad horizontal, conservando éste su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal y sin modificación de la composición personal de la Junta de propietarios, solución a la que por otra parte se acude con frecuencia, sin plantear problemas su admisibilidad, a la hora de configurar jurídicamente los locales destinados a plazas de garaje.

Como señalara la Resolución de 4 de marzo de 1993, de acuerdo con los principios de libertad que rigen el dominio de cada departamento en régimen de propiedad

horizontal, su propietario puede gozar y disponer del mismo sin más limitaciones que las establecidas en las leyes o en los estatutos o del respeto debido a los derechos de los demás copropietarios (cfr. artículos 348 del Código Civil y 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). Pero las limitaciones no se presumen y son de interpretación estricta.

No hay duda, pues, de que el propietario de cada departamento puede enajenarlo, ya a una, ya a varias personas, en comunidad ordinaria o especial, para que lo gocen los cotitulares por sí mismos o por terceros, y realizar en él las modificaciones de los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios que no alteren o modifiquen la seguridad del edificio, su estructura general o fábrica, configuración o estado exterior, ni impliquen alteración de sus elementos comunes (cfr. artículo 7 de la Ley sobre propiedad horizontal).

Respetando estas limitaciones nada se opone a que aquellas facultades de libre configuración y disposición se traduzcan en la creación, dentro de cada departamento, de cada «espacio arquitectónico acotado» en palabras de la Resolución de 18 de mayo de 1983, de nuevas unidades económicas susceptibles de ser objetos de derecho independientes, siempre que se cumplan los requisitos de determinación jurídica y de viabilidad económica, lo que exige la concreción de las unidades inmobiliarias que se crean y el especial régimen de comunidad que se constituya.

Y ninguna duda cabe que en el caso de que la creación de esas nuevas unidades independientes se haga a través del establecimiento de un régimen de propiedad horizontal específico, se cumpliendo las exigencias de concreción de unidades y régimen jurídico.

No es pues un supuesto de modificación del régimen de propiedad horizontal existente a través de la división de una de las entidades que lo integran en otras que se pretenda queden integradas en él y al que se refiere el artículo 8 de la Ley especial, sino de la coexistencia de dos regímenes independientes, de un lado el preexistente, en el que la finca subdividida conservará su identidad, número, cuota y representación unitaria cual si no se subdividiera, y el de ésta, referido tan sólo a ella, con sus propios elementos independientes a los que corresponderá una participación en sus propios elementos comunes entre los que necesariamente estará la cuota de participación que al elemento subdividido corresponde en la propiedad horizontal.

La cuota de participación que se asigne a cada elemento de la subdivisión en la finca dividida ya representa la participación en sus elementos comunes, entre los que se encuentra la cuota de participación en la propiedad horizontal matriz.

En este sentido resulta admisible la expresión de cuota de cada elemento subdividido en la propiedad horizontal matriz cuando la misma se haga por equivalencia matemática de la aplicación de su respectiva cuota en la subdivisión horizontal.

Sin embargo, resulta contrario al principio de especialidad la asignación de una cuota de participación propia «en el edificio» a cada uno de los elementos de la subdivisión, ya que la misma no puede ser independiente de la cuota de participación del local subdividido y de la respectiva participación en ésta de los elementos resultantes.

En el presente caso, el defecto debe ser revocado. Debe entenderse correcta la redacción dada en la escritura, de modo que la cuota fijada en relación con el edificio es una mera información, sin que ello signifique que cada propietario de la subcomunidad pueda participar en las juntas de la comunidad general.

3. Respecto del segundo de los defectos objeto de recurso, este Centro Directivo ha afirmado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, 15 de febrero y 13 de mayo de 2016, 26 de octubre de 2017, 16 de septiembre de 2020 y 7 de febrero de 2022), que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en

régimen de propiedad horizontal requiere la autorización administrativa que corresponda para:

a) la constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en sus mismos términos.

b) cuando así se haya solicitado, y de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento; si bien, por la remisión que tal precepto contenía al artículo 17.6 del texto refundido de la Ley del suelo (actualmente, 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), se entendió que serían de plena aplicación las excepciones contenidas en dicho artículo 26.6: 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, y b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

Según el citado artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, en redacción dada por Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, «estarán sujetas al régimen de autorización administrativa que corresponda: (...) b) Cuando así se haya solicitado, y de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte, la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes».

Como señala el Preámbulo del citado Real Decreto-ley, el objetivo de la modificación que se introduce en el apartado 3 del artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, es clarificar la sujeción al régimen de autorización administrativa establecido en la legislación estatal para los complejos inmobiliarios, así como a los regímenes de autorización establecidos en la legislación de ordenación territorial y urbanística para la realización de determinadas intervenciones en los edificios.

En este sentido, la Resolución de 5 de junio de 2024 señaló que el 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, estableció en su artículo 11, con el carácter de legislación básica, al menos, dos parámetros regulatorios a observar en el ámbito específico de las actividades de uso del suelo y edificación.

De un lado, el apartado tercero dispone que todo acto de edificación requiere de «conformidad, aprobación o autorización administrativa», lo que supone que la legislación autonómica puede determinar las técnicas de control administrativo que estimen adecuadas con fundamento en el necesario juicio de necesidad y proporcionalidad; y de otro, el apartado cuarto expresa el resultado de ese juicio realizado por el Estado en el que se concluye el sometimiento a licencia urbanística de determinadas actuaciones, en particular, las «obras de edificación de nueva planta», declarándose inconstitucionales y nulos los incisos relativos a «parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo» de la letra a) por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre.

De este modo, la reforma reconduce la utilización de la técnica de autorización previa a los supuestos en los que así lo exijan los mencionados principios de necesidad y proporcionalidad, lo que supone la posibilidad de reducción de gran número de licencias

urbanísticas existentes en la actualidad y su sustitución por un sistema de intervención administrativa posterior a través de las declaraciones responsables.

Dentro de los supuestos sometidos preceptivamente al régimen de autorización previa o licencia sigue vigente la previsión del artículo 26.6 de la ley de Suelo, relativa a 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, pero de forma diferenciada a los estrictos actos de división o segregación de fincas a que se refiere el apartado segundo de aquel precepto, sujetos a 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», teniendo en cuenta la definición de finca contenida en el apartado primero.

Esta diferenciación, en cuanto a la posibilidad de que la legislación urbanística autonómica concrete otro tipo de intervención diferente a la licencia para los actos de división o segregación de fincas integrantes de un edificio en propiedad horizontal es lo que ha querido clarificar el legislador estatal en la reforma por Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre.

Recuérdese que el artículo 26.1 de la Ley de Suelo estatal define finca como la unidad de suelo o «de edificación» atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo.

Por su parte, el artículo 26.2 impone que, 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.

Por su parte, el apartado sexto del mismo precepto señala 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.

Añadiendo a continuación que «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 el presente expediente, en la escritura calificada se constituye una subdivisión horizontal, que es un complejo inmobiliario en el sentido del artículo 26.6 de la Ley de Suelo y se forman «ex novo» cuarenta y nueve trasteros, dos locales destinados a cochera y seis estudios profesionales, por lo que resulta aplicable la exigencia contenida en la normativa básica estatal en cuanto a la exigencia de que se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.

Igual conclusión se desprende de lo previsto en la normativa sustantiva, en particular, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en el ámbito de intervención municipal en materia de uso del suelo y edificación.

Así, el artículo 137 establece que están sujetos a previa licencia urbanística municipal:

«1. (...) las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia (...).

2. No requieren previa licencia:

a) Los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, según el artículo 138 (...)

d) La constitución y modificación de complejos inmobiliarios en los supuestos exceptuados en la legislación estatal.»

Por tanto, en el presente expediente en el que se pretende una subdivisión horizontal de una finca en diversos elementos independientes que no coinciden con los existentes en la declaración de obra nueva, debe confirmarse el criterio de la registradora en cuanto a la exigencia de licencia.

No cabe confundir este supuesto con el analizado por Resolución de 15 de octubre de 2024 en la que se trataba de una segregación de local comercial y en la que se consideró suficiente la declaración responsable pero siempre que se acompañe de acto de conformidad municipal por los fundamentos expuestos en dicha Resolución. En el caso de esa Resolución un local se dividía en dos, mientras que en el presente caso estamos ante la constitución de una subpropiedad horizontal de 49 trasteros, 2 cocheras y 6 estudios.

En conclusión, en el supuesto objeto de este recurso, el título habilitante urbanístico en Andalucía a efectos de inscripción, lo constituye la licencia urbanística.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación respecto del primer defecto, y desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada respecto del segundo defecto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 11 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. S. (Real Decreto 204/2024, de 27 de febrero), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Antonio Fuentes Paniagua.