

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5484 *Resolución de 26 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 9, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y cambio de uso de local a tres viviendas.*

En el recurso interpuesto por don D. B. A., abogado, en nombre y representación de don R. J. M. V., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 9, don Alberto Muñoz Calvo, por la que se suspende la inscripción de una escritura segregación y cambio de uso de local a tres viviendas.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 22 de enero de 2025 por el notario de Pozuelo de Alarcón, don Adolfo Pries Picardo, con el número 283 de protocolo, se pretendía el cambio de uso de local comercial a 3 viviendas de la finca registral número 140.223 (código registral único número 28096000949346) del Registro de la Propiedad de Madrid número 9, que tenía una superficie construida de 181,63 metros cuadrados y útil de 168,52 metros cuadrados, con una cuota de 0,5654 % respecto del total edificio y de 4,4269 % respecto del bloque.

Para ello, de dicha finca se segregaban las siguientes:

- Vivienda B-2, con una superficie construida de 58,63 metros cuadrados y útil de 47,10 metros cuadrados, con una cuota de 0,1825 % respecto del total edificio.
- Vivienda B-3, con una superficie construida de 61,00 metros cuadrados y útil de 46,60 metros cuadrados, con una cuota de 0,1899 % respecto del total edificio.

Quedando descrito el resto de la finca originaria como:

- Vivienda B-1, con una superficie construida de 62,00 metros cuadrados y útil de 49,80 metros cuadrados, con una cuota de 0,1930 % respecto del total edificio.

Para estas operaciones, en el título presentado se decía «que en las normas de comunidad del edificio que constan inscritas en el Registro de la Propiedad, consta lo siguiente, que transcribo literalmente de copia que me exhibe, sin que en lo omitido, por innecesario, haya nada que modifique, limite, condicione o contradiga lo inserto: “Estatutos de la comunidad de propietarios de los edificios ubicados en la Unidad de Ejecución (...) Artículo 11.^a Los propietarios de viviendas y local, quedan autorizados a realizar las obras interiores que en un futuro puedan estimarse oportunas, siempre que no afecten a la estructura del edificio o elementos comunes, sin previa autorización de la Comunidad de Propietarios, igualmente los propietarios de viviendas podrán efectuar segregaciones, divisiones materiales y agrupaciones, tanto física como registralmente, distribuyendo o sumando los coeficientes de las fincas objeto de dichos actos entre las fincas resultantes, siempre que ello no afecte a las demás fincas del edificio; todo ello sin necesidad de previa autorización de la Comunidad, ni de los propietarios colindantes. En el caso del local, podrán acondicionar a fachada en función de la actividad prevista a ejercer en él”.

A su vez, en la escritura se decía que «el compareciente obtuvo del Ayuntamiento de Madrid con fecha 4 de septiembre de 2024, conformidad con la declaración responsable presentada, y conforme al informe técnico favorable efectuado por la entidad urbanística colaboradora AB-EIC Control Reglamentario, S.L., para división y transformación a uso residencial de vivienda, del local situado en planta baja de edificio residencial en calle (...) con obras de acondicionamiento y exteriores, generándose tres viviendas, tal y como resulta de certificado de conformidad que me exhibe, en el que consta un CSV cuya veracidad he comprobado, e incorporo a la presente».

II

Presentada el día 2 de julio de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 9, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La precedente escritura fue presentada en esta oficina el día 2 de julio de 2025.

Se corresponde con una escritura autorizada el día 22 de enero de 2025, por el Notario de Pozuelo de Alarcón, Don Adolfo Pries Picardo, con el número 283/2025 de protocolo.

Don Alberto Muñoz Calvo, registrador de la Propiedad de Madrid número nueve y su distrito hipotecario, que suscribe la presente manifiesta que:

Conforme al artículo 19 bis de la ley Hipotecaria, previa calificación del precedente documento en el plazo legal, y una vez examinados los antecedentes del Registro, el mismo presenta defectos que impiden su inscripción, en base a los siguientes:

Hechos.

En la escritura objeto de esta calificación se pretende el cambio de uso de local comercial a 3 viviendas de la finca registral número 140223 (CRU 28096000949346), que tiene una superficie construida de 181,63 m² y útil de 168,52 m², con una cuota de 0,5654 % respecto del total edificio y de 4,4269 % respecto del bloque.

Para ello de dicha finca se segregan las siguientes:

- Vivienda B-2, con una superficie construida de 58,63 m² y útil de 47,10 m², con una cuota de 0,1825 % respecto del total edificio.
- Vivienda B-3, con una superficie construida de 61,00 m² y útil de 46,60 m², con una cuota de 0,1899 % respecto del total edificio.

Quedando descrito el resto de la finca originaria como:

- Vivienda B-1, con una superficie construida de 62,00 m² y útil de 49,80 m², con una cuota de 0,1930 % respecto del total edificio.

I. Para estas operaciones se dice “que en las normas de comunidad del edificio que constan inscritas en el Registro de la Propiedad, consta lo siguiente, que transcribo literalmente de copia que me exhibe, sin que en lo omitido,— por innecesario, haya nada que modifique, limite, condicione o contradiga lo inserto: estatutos de la comunidad de propietarios de los edificios ubicados en la unidad de ejecución (...) Artículo 11.º Los propietarios de viviendas y local, quedan autorizados a realizar las obras interiores que en un futuro puedan estimarse oportunas, siempre que no afecten a la estructura del edificio o elementos comunes, sin previa autorización de la Comunidad de Propietarios, igualmente los propietarios de viviendas podrán efectuar segregaciones, divisiones materiales y agrupaciones, tanto física como registralmente, distribuyendo o sumando los coeficientes de las fincas objeto de dichos actos entre las fincas resultantes, siempre que ello no afecte a las demás fincas del edificio; todo ello sin necesidad de previa autorización de la Comunidad, ni de los propietarios colindantes. En el caso del local, podrán acondicionar a fachada en función de la actividad prevista a ejercer en él”.

En la misma comunidad, consta también inscrito el siguiente estatuto: Artículo 10.º Destino de las viviendas, plazas de garaje, y local comercial.—El destino de las viviendas será para uso residencial, despacho, consulta oficina o establecimiento mercantil, con las únicas limitaciones que establezca el Ayuntamiento de Madrid para esa zona residencial.—El destino del local, será el especificado para las viviendas con idénticas limitaciones, exceptuando el uso residencial. Respecto al garaje, las plazas serán destinadas a aparcamiento exclusivamente de coches y motocicletas, en sus respectivos espacios, sin invadir otras plazas o zonas comunes de paso de vehículos o peatones, limitándose al espacio marcado como plaza de aparcamiento, quedando totalmente prohibido depositar en las plazas de aparcamiento, muebles, enseres o cualquier otro tipo de material o mercancía. No se permite el lavado de coches ni el derrame de aceites, carburantes, etc.—Los propietarios de viviendas tendrán como anexo inseparable un trastero, designado a cada vivienda antes de realizar la compra de la misma.—Los propietarios de las plazas de aparcamiento de coches no podrán hacer uso del derecho de preferente adquisición en las transmisiones de las participaciones indivisas del local garaje, que se realicen a favor de otras personas, ni pedir la división de la cosa común, es decir, la cesión en el proindiviso dado el destino de la finca, que es el expreso de aparcamiento de vehículos, y dado que de dividirse la misma, resultaría inservible para el uso a que se destina.

Examinado el contenido del artículo 10.º de los estatutos, se requiere de la unanimidad de la comunidad de propietarios, para realizar el cambio de uso pretendido.

II. En la escritura se dice que “el compareciente obtuvo del Ayuntamiento de Madrid con fecha 4 de septiembre de 2024, conformidad con la declaración responsable presentada, y conforme al informe técnico favorable efectuado por la entidad urbanística colaboradora AB-Eic Control Reglamentario, S.L., para división y transformación a uso residencial de vivienda, del local situado en planta baja de edificio residencial en calle (...) con obras de acondicionamiento y exteriores, generándose tres viviendas, tal y como resulta de certificado de conformidad que me exhibe, en el que consta un CSV cuya veracidad he comprobado, e incorporo a la presente”.

No se acredita documentalmente el informe favorable del Ayuntamiento de Madrid, no siendo suficiente para obtener la inscripción, el informe favorable efectuado por la entidad urbanística colaboradora.

III. Como ya se ha dicho, la finca originaria tiene dos cuotas, una en el total edificio y otra en el bloque. Al realizarse las segregaciones y descripción de resto, se observa que la cuota de 4,4269 % respecto del bloque, no ha sido tenida en cuenta y no se encuentra distribuida entre las 3 nuevas fincas.

IV. En cuanto a las superficies, se observa que la suma de las superficies útiles de las 3 nuevas fincas arroja un valor de 143,50 m², que difiere del de la finca originaria de 168,52 m².

- Superficie útil finca originaria: 168,52.
- Superficies útiles 3 nuevas fincas: 47,10 + 46,60 + 49,80 = 143,50.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 3, 5 y 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 159 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículos 29 a 32 de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid.

Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación. Según el mismo, para que los títulos puedan ser objeto de inscripción se precisa la clara determinación del derecho inscribible, de modo que queden delimitados todos sus contornos para que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. Este principio aparece consagrado en diversos preceptos de nuestro Ordenamiento Jurídico, siendo en

este caso de aplicación el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y artículo 51 del Reglamento Hipotecario al precisar todas las circunstancias que debe contener la inscripción.

Calificación.

Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, se suspende la inscripción solicitada hasta que se subsanen los defectos observados.

No se practica la anotación preventiva a que se refiere el artículo 66 y siguientes de la Ley Hipotecaria, por no haber sido, expresamente, solicitada.

Contra la presente calificación (...)

Firmado electrónicamente en Madrid, por el Registrador de la Propiedad, don Alberto Muñoz Calvo. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alberto Muñoz Calvo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 9 a día veintitrés de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. B. A., abogado, en nombre y representación de don R. J. M. V., interpuso recurso el día 26 de agosto de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera. Sobre la exigencia de unanimidad de los propietarios para la segregación y cambio de uso.

La calificación negativa sostiene que el artículo 10 de los estatutos de la Comunidad de Propietarios requiere el acuerdo unánime de los propietarios para el cambio de uso del local y que, como dicho acuerdo no se ha presentado, no procede la inscripción.

Discrepamos de esta conclusión, por ser contraria a la propia literalidad de los estatutos (que no contiene una prohibición expresa que impida el cambio de uso del local, sino una mera descripción de los usos permitidos) y a la jurisprudencia y normativa aplicables. Procedemos a ampliar estas objeciones:

1. La existencia o no de un acuerdo comunitario es irrelevante, toda vez que existe base legal para realizar la transformación del local en viviendas sin necesidad de autorización por parte de la Comunidad de Propietarios (más adelante volveremos sobre esta cuestión). En este punto debemos recordar cómo el artículo 1255 CC impide los acuerdos o pactos contrarios a las leyes.

Si la transformación está autorizada por la normativa aplicable, ninguna comunidad de propietarios podrá impedirla ni aprobar acuerdos que la obstaculicen, de ahí que señalemos la irrelevancia de la existencia o no de un acuerdo comunitario.

2. A mayor abundamiento hemos de indicar cómo la segregación del local sí está expresamente autorizada en el artículo 11 de los estatutos de la Comunidad (que presentamos como documento 2), por lo que el cambio de uso y la segregación sólo dependen de la obtención de la correspondiente autorización administrativa (artículo 10.3, apdos. a) y b) LPH).

El hecho de que la transformación de uso y la segregación solo afecten a un elemento privativo (el local), sin afección de elementos comunes o estructurales, ni de los servicios comunes del edificio (actuaciones, por tanto, amparadas en el artículo 7.1 LPH), refuerza la idea de que el acuerdo del resto de los propietarios no es necesario toda vez que ningún efecto o perjuicio se puede derivar para ellos.

La eventual modificación de las cuotas de participación en los elementos comunes tampoco requiere de un acuerdo expreso por parte de la Comunidad de Propietarios, porque ni se deriva del cambio de uso, sino que es una consecuencia de la segregación que, como hemos visto, ya está previamente autorizada por el artículo 11 de los estatutos.

En consecuencia, la definición de las nuevas cuotas de participación se ha de producir de forma automática.

3. La transformación de uso de locales comerciales a uso residencial es una decisión de política urbanística, impulsada con la última reforma del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM), en la que se ha añadido la Sección Tercera al Capítulo 7.3 (sobre el uso residencial) para regular estos procesos. En el ámbito APE (...) esta transformación de uso de locales comerciales vacíos a viviendas parece una solución razonable y especialmente útil cuando, como es el caso, el local lleva más de diez años sin uso comercial.

En cuanto a la segregación, y además de que está contemplada en los estatutos de la Comunidad de Propietarios, forma parte de la intensificación de uso prevista en el artículo 8.1.6.2 PGOUM, que permite un uso más racional de la superficie existente.

4. De todo lo anterior se infiere que el propietario tiene plena libertad para establecer el uso de un inmueble en el contexto de la propiedad horizontal, y puede modificarlo siempre y cuando el cambio no conlleve una alteración de los elementos comunes del inmueble.

Así lo recuerda la Sentencia TS, Sala de lo Civil, Sección Primera, núm. 419/2013, de 25 de junio (ROJ: STS 4089/2013), FD 3.º (las negritas son nuestras):

A) Esta Sala ha declarado que existe una plena libertad a la hora de establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal. Efectivamente, como se razona en el recurso, la jurisprudencia ha señalado que en el ámbito de la propiedad horizontal los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria. La sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 2011 declaró en su fallo “Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa”.

B) (...) La jurisprudencia de esta Sala ha declarado reiteradamente que la ejecución de obras en elementos comunes requieren del consentimiento unánime de la comunidad (...) la citada sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 2011 (RC 527/2008), examina un supuesto muy similar al ahora analizado, en el que se mantuvo la validez del cambio de destino del inmueble de local de negocio a vivienda acordando, sin embargo, la reposición de aquellas actuaciones que habían supuesto una alteración en los elementos comunes del edificio. (...) Estos argumentos conducen a la estimación del recurso de casación y a la estimación en parte de la demanda formulada, puesto que se debe declarar la validez del cambio de uso llevado a cabo por la parte demandada y la ilegalidad de las obras realizadas que afectan a elementos comunes del edificio.

5. Al comienzo hemos indicado que la calificación negativa era contraria a la propia literalidad de los estatutos; y es así porque el artículo 10 de los estatutos de la Comunidad de Propietarios sólo contiene una descripción de los usos en los siguientes términos:

El [sic] destino de las viviendas será para uso residencial, despacho, consulta oficina o establecimiento mercantil, con las únicas limitaciones que establezca el Ayuntamiento de Madrid para esa zona residencial.

El destino del local, será el especificado para las viviendas con idénticas limitaciones, exceptuando el uso residencial.

En el resto de ese artículo no se recoge ninguna prohibición expresa a la modificación del tipo de uso descrito del local de planta baja; de hecho, las únicas prohibiciones se aplican a los propietarios de las plazas de aparcamiento, a los que se impide el uso del derecho de adquisición preferente en las transmisiones de participaciones indivisas del local de garaje, y también se les impide que insten la división de la cosa común.

La diferencia de tratamiento que se debe dar a las prohibiciones y a las descripciones de uso la explica la Sentencia TS, Sala de lo Civil, Sección Primera, núm. 358/2018, de 15 de junio (ROJ: STS 2202/2018), FD 2.º.

El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (...) en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa (...).

(...) es doctrina de esta Sala (...) considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca.

(...) la citada sentencia 728/2011, de 24 de octubre, afirma que: “Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa”.

(...) La interpretación de las limitaciones (...) debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad, siendo contundente la jurisprudencia (...).

Abundando en lo anterior, la Sentencia AP Málaga, Sección Cuarta, núm. 391/2023, de 2 de junio (ROJ: SAP MA 1062/2023), FD 3.º, precisa aún más...:

Esta Audiencia Provincial de Málaga se ha pronunciado en diversas ocasiones en el mismo sentido. (...) Esta misma Sala se ha pronunciado en sentido favorable a la admisión del cambio de uso de local a vivienda, en el ámbito de la propiedad horizontal, sin exigencia de acuerdo unánime de la junta de propietarios (...).

Atendiendo a las circunstancias concretas del caso enjuiciado y en aplicación de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, en los términos que han quedado antes expuestos, se llega a las siguientes conclusiones:

– No consta que el Título constitutivo del régimen de propiedad horizontal de la comunidad demandada contenga limitación o prohibición alguna relativa al cambio de uso de los pisos y locales que integran el edificio, pudiendo verificarse dicho cambio por la propia voluntad de los propietarios de los locales en el ejercicio de sus facultades dominicales. La limitación de facultades dominicales, no puede presumirse, pues la eficacia de la prohibición exige de una cláusula o estipulación que así lo prevea de modo expreso.

– La transformación del destino del local en vivienda no supone una contravención de prohibición legal, al no traspasarse los límites establecidos en el art. 7 LPH, ya que no se ha acreditado en modo alguno que dicha transformación comporte menoscabo o alteración de la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario (...).

– Por lo que respecta a la cuota de participación asignada al local en el Título constitutivo, el cambio de uso no impone necesariamente una modificación de dicha cuota (...).

Por todo lo anterior se ha de concluir, en definitiva, con el derecho que asiste a la actora para modificar el uso del local de su propiedad, convirtiéndolo en viviendas, sin necesidad de contar para ello con el consentimiento de la Comunidad de Propietarios. De lo que se infiere la nulidad del acuerdo impugnado, adoptado en el punto 4.º del orden del día de la Junta General ordinaria de la Comunidad de Propietarios demandada, celebrada el día 6 de agosto de 2018, por el que se desestima la autorización para el cambio de uso del local a viviendas.

Y la Sentencia AP Madrid, Sección Décima, núm. 33/2024, de 24 de enero (ROJ: SAP M 430/2024), FD 3.º, que, aplicando toda la doctrina reseñada, concluye que “no consta prohibición alguna de usos en el título constitutivo, que además es de carácter descriptivo, luego el cambio de uso de local a vivienda es lícito”.

En consecuencia, la dicción del artículo 10 de los estatutos de la Comunidad no contiene ninguna prohibición al cambio de uso del local, por lo que la exigencia de un acuerdo unánime de los propietarios autorizando el cambio de uso carece de base legal y estatutaria y supone una limitación injustificada del derecho de propiedad.

Segunda. Existencia de un informe favorable del Ayuntamiento de Madrid a la segregación y cambio de uso.

El régimen urbanístico de los cambios de uso de locales a viviendas está sujeto a sistema de control de declaración responsable según establece el artículo 155.b de la Ley del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid; y la Ordenanza 6/2022 del Ayuntamiento de Madrid, en su Anexo II-A, considera como actuaciones sujetas a declaración responsable las obras que impliquen un incremento del número de viviendas o locales del edificio y la transformación de locales a viviendas en edificios no catalogados.

Por otro lado, el artículo 7.3.14 PGOUM señala que las viviendas resultantes de la redistribución han de respetar las NNUU en lo relativo a las condiciones de habitabilidad y seguridad y, en caso de transformación de uso, el artículo 7.3.15 PGOUM autoriza la intervención en la fachada del local según lo previsto en el artículo 6.10.6.1 (lo que en este caso supuso modificar las cristalerías del local para atender las exigencias sobre aislamiento acústico y térmico, garantizando que el resultado es homogéneo en relación con el conjunto del edificio).

Aportamos (...) la resolución del Ayuntamiento de Madrid de 20 de enero de 2025, que declara:

Reconocer la eficacia de la declaración responsable presentada por (...), a través de la Entidad Colaboradora Urbanística AB-EIC control reglamentario, S.L., con fecha 04/09/2024, para división y transformación a uso residencial vivienda de local situado en planta baja de edificio residencial con obras, generándose 3 viviendas, en el inmueble sito en Calle (...), toda vez que, de acuerdo con el certificado de conformidad número 1301524012943 y con el informe favorable de comprobación material, de fecha 10-12-2024, se acredita que la actuación proyectada y su ejecución material se ajusta a lo declarado y a la normativa urbanística de aplicación, todo ello de conformidad con el artículo 32 de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (“Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid” de 17 de mayo de 2022).

Al mismo tiempo, se han generado las correspondientes referencias catastrales (...)

En consecuencia, la objeción señalada en la calificación negativa está adecuadamente justificada.

Tercera. Cálculo de las cuotas de participación en el bloque.

Según la información registral (...), al local comercial le correspondía un coeficiente de participación respecto del total del edificio del 0,5654 por 100; esta cuota ha sido distribuida de forma proporcional entre las tres viviendas resultantes de la segregación y cambio de uso.

Pero en la calificación negativa se utiliza una expresión chocante (“se observa”, aunque sin identificar el asiento registral concreto analizado), para señalar que una eventual cuota de 4,4269 por 100 respecto del bloque no se ha tomado en consideración ni distribuida entre las 3 nuevas fincas.

La falta de precisión de la calificación registral negativa es notable y hace materialmente imposible para el propietario subsanar un dato cuyo origen desconoce y que no forma parte de la información registral que obra en su poder (ya en la escritura de

compraventa –inscrita sin objeciones– se hacía constar que el coeficiente de participación era del del 0,5654 por 100).

Que en la calificación negativa se aluda a las “segregaciones” resulta confuso pues, dada la información registral sobre la finca, esas segregaciones no pueden ser las que ahora se pretenden inscribir y quizás sean las previas a la división horizontal (lo que debería haber sido aclarado por el Registro de la Propiedad); en cuyo caso se trataría de un error material anterior a la escritura que se califica negativamente (insistimos en que la escritura de compraventa no fue objetada), que debería ser subsanado por el propio Registro (como responsable de ese error material) de conformidad con los artículos 211 y ss. LH.

En definitiva, el propietario no puede subsanar una carencia que ni le consta, ni ha provocado con la escritura cuya inscripción solicita.

Cuarta. Cálculo de la superficie útil de las viviendas segregadas.

Resulta físicamente imposible que, tal y como se sostiene en la calificación negativa, la suma de las superficies útiles de las tres viviendas resultantes de la segregación coincida con la superficie útil que tenía el local diáfano previo.

La formación de tres nuevas viviendas independientes supone la creación de cierres y divisiones interiores que antes no existían, además de armarios empotrados y conductos de instalaciones (para ventilación, bajantes de agua o cualquier otra necesidad); asimilar el cálculo de la superficie útil de un local con el de una vivienda no tiene ningún sentido constructivo.

Así por ejemplo, el artículo 4 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, contiene la siguiente definición de “superficie útil”:

Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio. No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

De lo anterior se deduce que no es posible mantener la misma superficie útil de un local diáfano en tres viviendas independientes segregadas, por lo que no existe ningún defecto que se deba subsanar.»

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En su informe el registrador hacía constar que, junto con el escrito de recurso, se acompañaba nueva documentación que no figuraba en el momento de la presentación del documento calificado al Registro, consistente en un informe de declaración responsable de fecha 20 de enero de 2025 de la Agencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no ha presentado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 8, 9 de la Ley Hipotecaria; 396 del Código Civil; 3, 5, 7, 10 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; 151, 152, 155, 157, 159, 160 y 236.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 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; la Resolución de la Dirección General de

los Registros y del Notariado de 7 julio de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 25 de marzo de 2024 (dos) y 30 de enero, 5 de febrero, 15 de julio y 29 de octubre de 2025.

1. Es objeto de este expediente el examinar la calificación de una escritura en la que se pretende la segregación y el cambio de uso de un local comercial en tres viviendas de la finca registral número 140,223 (código registral único número 28096000949346), que tiene una superficie construida de 181,63 metros cuadrados y útil de 168,52 metros cuadrados, con una cuota de 0,5654 % respecto del total edificio y de 4,4269 % respecto del bloque.

Para ello de dicha finca se segregan las siguientes:

- Vivienda B-2, con una superficie construida de 58,63 metros cuadrados y útil de 47,10 metros cuadrados, con una cuota de 0,1825 % respecto del total edificio.
- Vivienda B-3, con una superficie construida de 61,00 metros cuadrados y útil de 46,60 metros cuadrados, con una cuota de 0,1899 % respecto del total edificio.

Quedando descrito el resto de la finca originaria como:

- Vivienda B-1, con una superficie construida de 62,00 metros cuadrados y útil de 49,80 metros cuadrados, con una cuota de 0,1930 % respecto del total edificio.

Los defectos expresados en la nota de calificación y que son objeto de recurso son los siguientes:

En primer lugar, a juicio del registrador, del artículo 10 de los estatutos inscritos se deduce la exigencia de unanimidad de la comunidad de propietarios para realizar el cambio de uso pretendido.

En segundo lugar, no se acredita documentalmente el informe favorable del Ayuntamiento de Madrid, no siendo suficiente para obtener la inscripción, el informe favorable efectuado por la entidad urbanística colaboradora.

En tercer lugar, la finca originaria tiene dos cuotas, una en el total edificio y otra en el bloque. Al realizarse las segregaciones y descripción de resto, se observa que la cuota de 4,4269 % respecto del bloque, no ha sido tenida en cuenta y no se encuentra distribuida entre las 3 nuevas fincas.

En cuarto lugar, la suma de las superficies útiles de las tres nuevas fincas arroja un valor de 143,50 metros cuadrados, que difiere del de la finca originaria de 168,52 metros cuadrados.

El recurrente, por su parte, discute los defectos con los siguientes argumentos, resumidamente:

El primer defecto es contrario a la propia literalidad de los estatutos (que no contiene una prohibición expresa que impida el cambio de uso del local, sino una mera descripción de los usos permitidos) y a la jurisprudencia y normativa aplicables.

Además, si la transformación está autorizada por la normativa aplicable, ninguna comunidad de propietarios podrá impedirla ni aprobar acuerdos que la obstaculicen, de ahí que señalemos la irrelevancia de la existencia o no de un acuerdo comunitario.

A su vez, la segregación del local sí está expresamente autorizada en el artículo 11 de los estatutos de la comunidad, por lo que el cambio de uso y la segregación sólo dependen de la obtención de la correspondiente autorización administrativa.

Respecto al segundo defecto, aporta la resolución el Ayuntamiento de Madrid de 20 de enero de 2025 de conformidad a la eficacia de la declaración responsable.

Respecto al tercer defecto, argumenta que la falta de precisión de la calificación registral negativa es notable y hace materialmente imposible para el propietario subsanar un dato cuyo origen desconoce y que no forma parte de la información registral que obra en su poder (ya en la escritura de compraventa –inscrita sin objeciones– se hacía constar que el coeficiente de participación era del 0,5654 %).

Finalmente, respecto al cuarto defecto, alega que la formación de tres nuevas viviendas independientes supone la creación de cierres y divisiones interiores que antes no existían, además de armarios empotrados y conductos de instalaciones (para ventilación, bajantes de agua o cualquier otra necesidad); asimilar el cálculo de la superficie útil de un local con el de una vivienda no tiene ningún sentido constructivo.

2. Respecto al primero de los defectos expresados en la nota de calificación, la discrepancia consiste en esencia en la diferente interpretación que realizan el registrador y el recurrente del contenido del artículo 10 de los estatutos comunitarios inscritos.

Dicha norma estatutaria dispone que «el destino de las viviendas será para uso residencial, despacho, consulta oficina o establecimiento mercantil, con las únicas limitaciones que establezca el Ayuntamiento de Madrid para esa zona residencial. El destino del local será el especificado para las viviendas con idénticas limitaciones, exceptuando el uso residencial».

A juicio del registrador, dicha norma es limitativa del uso o destino del local proscribiendo el cambio de uso a residencial, por lo que dicho cambio de uso debe ser autorizado expresamente por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios.

Por el contrario, a juicio del recurrente, la norma es meramente descriptiva del destino del local y ha de ser objeto de interpretación restrictiva.

Además, alega que, si la transformación está autorizada por la normativa aplicable, ninguna comunidad de propietarios podrá impedirla ni aprobar acuerdos que la obstaculicen.

A su vez, argumenta que la segregación del local sí está expresamente autorizada en el artículo 11 de los estatutos de la Comunidad, por lo que el cambio de uso y la segregación sólo dependen de la obtención de la correspondiente autorización administrativa.

Entrando a analizar el primero de los defectos objeto de recurso, debe señalarse que sobre la interpretación del contenido de las normas estatutarias en sede de propiedad horizontal este Centro Directivo ha dictado numerosas resoluciones en las que no hace sino aplicar al caso concreto la doctrina jurisprudencial de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

En efecto, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente Sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido al régimen jurídico de la propiedad horizontal; y así, se señala en tales resoluciones: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

En esa línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) Es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del art. 1255 del CC, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios (...) No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones

se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

Y con anterioridad, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal; de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria; como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008 entre otras.

Por otra parte, debe recordarse que el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en su tercer párrafo, establece: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad».

Este precepto recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito, en cuya virtud la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros, en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos a cualquier propietario.

En el supuesto del presente expediente la norma estatutaria dispone que «el destino de las viviendas será para uso residencial, despacho, consulta oficina o establecimiento mercantil, con las únicas limitaciones que establezca el Ayuntamiento de Madrid para esa zona residencial. El destino del local será el especificado para las viviendas con idénticas limitaciones, exceptuando el uso residencial».

El artículo estatutario interpretado literalmente en sus justos términos («el destino del local será (...) exceptuando el uso residencial») excluye la posibilidad de destinar el local a un uso residencial como es propiamente el de vivienda.

Los párrafos citados deben interpretarse de manera conjunta, pues, conforme al artículo 1285 del Código Civil, «las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas», y esta exégesis conjunta no hace sino reforzar el criterio del registrador, por cuanto la norma es clara al exceptuar el uso residencial de los posibles a que puede destinarse el local.

Puntualizamos, además, que esta norma estatutaria no es disconforme con la más reciente jurisprudencia, por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, que exige «una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa»; prohibición que, en este caso es clara a la vista del tenor literal del artículo décimo citado.

No puede acogerse el argumento del recurrente relativo a la existencia de autorización administrativa y a los supuestos fines de la política urbanística municipal, por cuanto los mismos se desenvuelven en el ámbito administrativo y no alteran las situaciones jurídicas privadas entre el interesado y terceros –cfr. artículo 10 del Decreto de 17 de junio de 1955 que aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales–.

Toda licencia urbanística y con mayor razón un título habilitante como la declaración responsable que supone la ausencia de un acto administrativo recurrible, debe entenderse

otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero –cfr. artículo 12 del mismo Reglamento y 153.2 de la Ley del Suelo, de la Comunidad de Madrid–.

No obstante, es cierto que este planteamiento tradicional ha sido alterado por la disposición final 1.4 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, al modificar el artículo 10.1 de la Ley sobre propiedad horizontal que pasa a establecer que «tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos», entre otros, «los actos de división material de 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, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas» –cfr. artículo 10.1 letra e)–.

Pero tal previsión normativa, como el propio precepto establece, queda condicionada a la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas en los términos que defina en cada caso la legislación aplicable y que el acto que se pretenda inscribir lo sea en ejecución de tales actuaciones, lo que no resulta acreditado en el presente expediente.

Tampoco constituye argumento en contrario el hecho de que los estatutos comunitarios autoricen la división o segregación por cuanto los mismos no se refieren al cambio de uso o destino de los locales y existe una cláusula que es expresamente limitativa respecto a este último.

De acuerdo con estos fundamentos el defecto relativo a la exigencia de acuerdo comunitario unánime para el cambio de uso a vivienda debe ser confirmado.

3. El segundo de los defectos objeto de recurso se basa en la falta de acreditación documental del informe favorable del Ayuntamiento de Madrid, no siendo suficiente para obtener la inscripción el informe favorable efectuado por la entidad urbanística colaboradora.

En el presente supuesto se formaliza la segregación y cambio de uso de un local en tres viviendas que constituyen actos que, con independencia del título habilitante desde el punto de vista urbanístico, su inscripción requiere de la acreditación de la oportuna aprobación o conformidad administrativa como así resulta del artículo 28.1 de la Ley de Suelo estatal, al tratarse de la modificación de una declaración de obra nueva inscrita, como del artículo 26.2 en relación al 26.6 de la misma ley y 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, al tratarse de un acto por el que se modifica una propiedad horizontal mediante el incremento del número de sus elementos privativos –cfr. también el artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–.

La propia legislación autonómica sustantiva confirma tal exigencia al disponer en el artículo 159.5 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dentro de la regulación de los efectos de la declaración responsable en materia de urbanismo, que «la comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable en los términos antes indicados resultará en la emisión por el ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad cuando ello fuera necesario a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación. En particular, a los efectos previstos en el artículo 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana».

Nos remitimos en desarrollo de estos argumentos a los fundamentos de la Resolución de 25 de marzo de 2024 sobre la inscripción de una escritura de división material y transformación de local comercial en viviendas en el municipio de Getafe y a la resolución de igual fecha en el recurso contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 16 a inscribir una escritura de cambio de uso de local comercial a vivienda.

El recurrente alega, y así lo confirma el registrador en su informe, que junto con el escrito de recurso se acompaña un informe de 20 de enero de 2025 de la Agencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid por el que reconoce la eficacia de la declaración responsable.

Sin embargo, este documento no fue aportado en el momento de realizarse la calificación, sino que ha sido aportado con posterioridad, por lo que dicho documento no puede ser considerado en el presente recurso.

Así lo dispone expresamente el artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Consecuentemente, la documentación aportada por el recurrente con su escrito de recurso, y que no fue objeto de calificación por el registrador de la Propiedad, no puede ser tenida en cuenta en la resolución del presente recurso, sin perjuicio de que, presentada nuevamente en el Registro pueda ser objeto de una nueva calificación registral –cfr. Resolución de 30 de enero de 2025–.

Por tanto, procede confirmar el defecto relativo a la acreditación de la conformidad administrativa a los actos que se pretenden inscribir sin que sea suficiente a tal efecto el informe favorable de una entidad colaboradora que no tiene naturaleza administrativa y sin perjuicio de su relevancia a efectos urbanísticos.

4. El tercero de los defectos consiste en que, dado que la finca originaria tiene dos cuotas, una en el total edificio y otra en el bloque, no ha sido tenido en cuenta ésta última al describir las fincas resultantes de la segregación sino únicamente la correspondiente al edificio.

La finca registral número 140223 (código registral único 28096000949346) tiene asignada una cuota de 0,5654 % respecto del total edificio y de 4,4269 % respecto del bloque.

En la escritura objeto de calificación se segregan las siguientes:

- Vivienda B-2, con una cuota de 0,1825 % respecto del total edificio.
- Vivienda B-3, con una cuota de 0,1899 % respecto del total edificio.

Quedando descrito el resto de la finca originaria como:

- Vivienda B-1, con una cuota de 0,1930 % respecto del total edificio.

Por tanto, resulta evidente que, al realizarse las segregaciones y descripción de resto, la cuota de 4,4269 % respecto del bloque, no ha sido tenida en cuenta y no se encuentra distribuida entre las nuevas fincas.

La determinación de las cuotas de participación en régimen de propiedad horizontal de cada uno de los elementos privativos respecto del total del edificio deberá determinarse en el título constitutivo de propiedad horizontal, conforme exige el artículo 5 de su norma reguladora. Posteriormente, las cuotas así establecidas en el título constitutivo podrán ser modificadas o redistribuidas con los requisitos establecidos en la norma reguladora del régimen de propiedad horizontal –cfr. Resolución de 2 de junio de 2020–.

En el presente caso se ha determinado la cuota de participación de los elementos formados respecto de su finca matriz. La circunstancia de que no se haya expresado la cuota en relación con el bloque no puede constituir un defecto que impida su inscripción, dado que dicha cuota puede determinarse mediante una sencilla operación aritmética.

5. El último de los defectos expresados en la nota y objeto de recurso consiste en que la suma de las superficies útiles de las tres nuevas fincas arroja un valor de 143,50 metros cuadrados, que difiere del de la finca originaria de 168,52 metros cuadrados.

El recurrente alega que la formación de tres nuevas viviendas independientes supone la creación de cierres y divisiones interiores que antes no existían, además de armarios empotrados y conductos de instalaciones para ventilación, bajantes de agua o cualquier otra necesidad, todo lo cual justifica esa discrepancia de superficie útil.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que de la nueva redacción que la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha dado al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, número 1, apartado e), se desprende que, a partir de la entrada en vigor de la nueva norma, la rectificación de cabida de elementos privativos de una propiedad horizontal deriva en la rectificación del título constitutivo de ésta –cfr. Resolución de 5 de mayo de 2025–.

En efecto, el artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria nos dice que «no podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal», sino que en tal caso «será necesaria la rectificación del título original». Y evidentemente, si ni con la tramitación del expediente de dominio regulado en el artículo 201.1 resulta posible tal rectificación, menos aún será posible sin tal tramitación al amparo del número 3 del mismo artículo.

Y ello es así porque conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, la superficie de cada elemento privativo es uno de los datos tomados en consideración por el título constitutivo para fijar la cuota correspondiente a cada elemento privativo en el régimen de propiedad horizontal, en el cual régimen, además, todo espacio o superficie que no esté expresamente contemplada como integrante de un elemento privativo ha de considerarse como elemento común.

En efecto, según su artículo 5, «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 (...) En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución».

Por tanto, si en el otorgamiento del título constitutivo se hubiera padecido algún error en la medición o superficie asignada a algún elemento privativo, la rectificación de tal error requiere la rectificación del propio título constitutivo, para lo cual no es suficiente el consentimiento unilateral del titular de elemento privativo objeto de la rectificación, sino el de todos ellos.

Ahora bien, tratándose de modificación hipotecarias amparadas en expresas autorizaciones comunitarias, como en el caso de cláusulas estatutarias que habilitan divisiones o segregaciones, resulta evidente que las mismas también deben legitimar la facultad de describir las nuevas fincas resultantes de dichas modificaciones siempre y cuando sean coherentes con la descripción de la finca matriz.

En el presente caso la finca registral que se divide tiene una superficie construida de 181,63 metros cuadrados y útil de 168,52 metros cuadrados.

De dicha finca se segregan las siguientes:

- Vivienda B-2, con una superficie construida de 58,63 metros cuadrados y útil de 47,10 metros cuadrados.
- Vivienda B-3, con una superficie construida de 61,00 metros cuadrados y útil de 46,60 metros cuadrados.

Quedando descrito el resto de la finca originaria como:

- Vivienda B-1, con una superficie construida de 62,00 metros cuadrados y útil de 49,80 metros cuadrados.

De dichos datos resulta que se respeta íntegramente la superficie construida de la finca matriz y sin embargo existe una discrepancia en la superficie útil por cuanto la suma de las superficies útiles de las tres nuevas fincas arroja un valor de 143,50 metros cuadrados, que difiere del de la finca originaria de 168,52 metros cuadrados.

El recurrente alega de forma razonable que la discrepancia se debe a razones puramente técnicas inherentes al concepto de superficie útil en el que se tiene en cuenta

los espacios ocupados por las edificaciones e instalaciones, por lo que en una actuación que supone la transformación de un local diáfano en tres viviendas lógica y necesariamente la superficie útil no puede ser la misma.

Sobre la relevancia de la denominada superficie útil a efectos registrales, particularmente en la descripción de fincas integrantes de edificaciones, tanto el artículo 9 de la Ley Hipotecaria como el 51 de su Reglamento se refieren a la «medida superficial», por su parte, el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997 alude al «total de los metros cuadrados edificados», conceptos que son entendidos, generalmente, como equivalentes a superficie construida.

Así, a efectos de tasación hipotecaria, la Orden Ministerial (Ministerio de Economía) 805/2003 de 27 de marzo, contempla diversas definiciones de lo que ha de entenderse por superficie (superficie comprobada; superficie construida con o sin partes comunes; superficie útil; superficie utilizable o computable).

De dichos preceptos, como de los artículos 202 de la Ley Hipotecaria y 28 de la Ley de suelo puede deducirse que la expresión de la superficie útil en la descripción de fincas integrantes de edificaciones no constituye un requisito imperativo a efectos registrales, salvo que así resulte de la legislación sectorial aplicable –cfr. artículo 202.1 de la Ley Hipotecaria–.

Cuestión distinta, como se dijo en la Resolución de 30 de diciembre de 2005, sería la conveniencia de que las descripciones de las construcciones (especialmente las entidades independientes integradas en una propiedad horizontal) incluyeran, como requisito exigible tanto respecto del título como de la ulterior inscripción registral, la mención, o referencia, a su superficie útil, algo que evidentemente podría establecer el legislador, por ejemplo, en aras de una mayor o mejor protección de los consumidores y usuarios; pero esa es una decisión que corresponde adoptar a otras instancias y solo a ellas, y no al registrador en su función calificadoras.

En el presente caso las fincas resultantes de la segregación respetan íntegramente la superficie construida total de la finca matriz por lo que desde este punto de vista no existe alteración del título constitutivo de la propiedad horizontal.

Sin embargo, sí existe una modificación de la superficie útil que puede venir motivada, como alega el recurrente, por la nueva distribución y configuración del espacio inicial para su uso como tres viviendas independientes.

Si se parte de la consideración que la segregación se encuentra amparada en los estatutos de la comunidad, algo que no es objeto de discusión en este expediente, debe considerarse también justificada la facultad de describir los elementos resultantes siempre que se respete la superficie inicial.

La cuestión estriba en si ello se refiere a la superficie construida o si también incluye a la superficie útil cuando ambas constan en la descripción registral de la finca.

Los conceptos de superficie útil y construida se diferencian fundamentalmente por la consideración o no de la superficie ocupada por los elementos interiores, siendo la superficie útil la correspondiente al suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un elemento de un edificio.

Atendiendo a esa diferenciación puede afirmarse que, mientras la superficie construida tiene un marcado carácter delimitador del objeto del derecho de propiedad sobre el espacio de un edificio dividido horizontalmente, la superficie útil presenta un alcance puramente interno, aunque sin duda relevante a distintos efectos.

La propia Ley sobre propiedad horizontal contempla la necesidad de diferenciar entre aquellas actuaciones con proyección exterior y las que presentan un alcance puramente interno.

En particular, el artículo 7.1 de la ley dispone que el propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el presente caso además el artículo 11 de los estatutos contemplan que «los propietarios de viviendas y local, quedan autorizados a realizar las obras interiores que en un futuro puedan estimarse oportunas, siempre que no afecten a la estructura del edificio o elementos comunes».

Es cierto que la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble es un dato esencial como módulo para la fijación de la cuota de participación que debe contener el título constitutivo –cfr. artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal– pero ello no quiere decir que la superficie útil considerada en el momento de la constitución deba ser invariable y que no pueda ser modificada por su propietario al amparo de las facultades que le reconoce el citado artículo 7, dejando a salvo los derechos de los demás y por tanto sin modificar la cuota de participación.

Bajo este planteamiento puede considerarse que las modificaciones en la descripción de fincas resultantes de segregación amparada en estatutos no suponen una modificación del título constitutivo que requiera aprobación comunitaria siempre y cuando se respete la superficie construida de la finca matriz.

Por tanto, respetando la superficie construida, las eventuales discrepancias en la suma de la superficie útil de las fincas resultantes no implican tal modificación del título aunque supongan diferencias con la superficie útil de la finca matriz, siempre y cuando tales discrepancias se justifiquen de un modo objetivo, a juicio del registrador, como puede ser mediante certificación técnica que acredite además que no se altera la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, al tratarse de obras interiores y de definición conforme a normativa técnica.

En conclusión, a diferencia del supuesto contemplado en el artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria, no se trata de rectificar el título constitutivo de la propiedad horizontal sino de una consecuencia accesoria del ejercicio de una facultad expresamente contemplada en estatutos, como es la de segregar una finca en varias siempre que se respete la superficie construida, pudiendo concretar justificadamente la superficie útil comprendida en el espacio interior de las nuevas fincas resultantes.

En definitiva, en tanto la nueva superficie útil de los elementos creados por la segregación no sea arbitraria o no encubra posibles alteraciones de las fincas registrales que oculten transmisiones, que deben ser debidamente motivado por el registrador, debe considerarse susceptible de constancia registral, por lo que este defecto, en los términos redactados, debe ser revocado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la calificación y desestimar el recurso respecto de los dos primeros defectos, y estimar el recurso y revocar la nota de calificación respecto de los defectos tercero y cuarto 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, 26 de noviembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.