

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**12251** *Resolución de 3 de febrero de 2026, 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 Colmenar Viejo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un cambio de uso.*

En el recurso interpuesto por don Luis Félix López Sanz, notario de Colmenar Viejo, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, doña María López Álvarez, por la que se suspende la inscripción de un cambio de uso.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública de ampliación de obra nueva terminada por antigüedad, cambio de uso y división de edificio en régimen de propiedad horizontal, autorizada el día 22 de abril de 2025 por don Luis Félix López Sanz, notario de Colmenar Viejo, con el número 1.385 de protocolo, los titulares registrales de la finca número 4.780 del término de Manzanares El Real, con código registral único 28078000157631, doña M. P. y don J. J. L. F., solicitaban la inscripción de una declaración de ampliación de obra nueva por el régimen de antigüedad, declarando un nueva planta en el edificio, planta tercera o bajo cubierta, resultando en ella 2 viviendas, letras A y B., un cambio de uso de las plantas baja (parcial) y planta primera, resultando en planta baja 2 viviendas y 1 local comercial, y en planta primera 3 viviendas y la división de todo el edificio completo en régimen de propiedad horizontal.

A dicha escritura se incorporaba como documentación complementaria:

a) certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el día 22 de abril de 2025 relativa a una parcela catastral urbana, localizada en Manzanares El Real, referencia catastral 7092201VL20798S0001BF, siendo una parcela construida sin división horizontal, que según los declarantes se correspondía con la realidad física de la finca.

b) expediente de antigüedad y prescripción elaborado por don V. V. S., arquitecto, en mayo de 2024, para la justificación de las dos viviendas creadas por la ampliación de la zona de buhardilla o bajo cubierta, cuya firma era considerada legítima por el notario autorizante, y además el propio arquitecto compareciente reconoce su autenticidad.

c) licencia municipal de obras expedida el día 22 de enero de 2021 por el Ayuntamiento de Manzanares El Real, en la que consta la concesión de licencia de obra menor para acondicionamiento de local para 2 viviendas en local sito en la planta baja del edificio.

d) certificación expedida el día 16 de abril de 2021 por don J. V. G. y don V. V. S., arquitectos colegiados del Colegio de Madrid, en el que certificaban que la obra de acondicionamiento de local para dos viviendas del edificio situado en Manzanares El Real, había sido terminada en igual fecha de expedición, según el proyecto aprobado y la documentación técnica que lo desarrolla por ellos redactada.

e) notificación municipal expedida el día 31 de octubre de 2017 por el Ayuntamiento de Manzanares El Real, en la que constaba la concesión de licencia de primera ocupación para 3 viviendas en calle de ese municipio, cuya primera ocupación está relacionada con el expediente de licencia de obra menor número 64/16, concedida

mediante decreto de Alcaldía número 1224 de fecha 17 de noviembre de 2016, para acondicionamiento de local para 3 viviendas y 2 locales en dicha dirección.

## II

Presentada telemáticamente el día 22 de mayo de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acto jurídico/Título: Ampliación de obra nueva y división horizontal.  
Naturaleza título: Escritura Pública - N.º Orden: 1385/2025.  
Autorizante: Luis Félix López Sanz - Clase Presentación: telemática.  
Fecha asiento presentación: 22/05/2025.  
Entrada: 2019/2025 / Asiento: 1304 / Diario: 2025.  
Incidencias procedimiento registral.  
22/05/2025: Presentación.  
17/06/2025: Calificación negativa.  
Docs. complementarios tenidos en cuenta.

a) Certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el día veintidós de abril de dos mil veinticinco (22/04/2025), relativa a la finca urbana, localizada en calle (...) de Manzanares El Real, en la que consta su referencia catastral y que se trata de una parcela construida sin división horizontal.–

b) Expediente de antigüedad y prescripción elaborado por Don V. V. S., en mayo de dos mil veinticuatro (05/2024), para la justificación de las dos (2) viviendas creadas por la ampliación de la zona de buhardilla o bajo cubierta, cuya firma es considerada legítima por el Notario autorizante, y además el propio arquitecto compareciente reconoce su autenticidad.–

c) Licencia municipal de obras expedida el día veintidós de enero de dos mil veintiuno (22/01/2021) por el Ayuntamiento de Manzanares El Real, en la que consta la concesión de licencia de obra menor para acondicionamiento de local para dos (2) viviendas en local sito en la planta baja del edificio que nos ocupa.–

d) Certificación expedida el día dieciséis de abril de dos mil veintiuno (16/04/2021) por Don J. V. G. y Don V. V. S., arquitectos colegiados número (...) del Colegio de Madrid, en el que certifican que la obra de acondicionamiento de local para dos (2) viviendas del edificio situado en calle (...) de Manzanares El Real (Madrid), ha sido terminada en igual fecha de expedición, según el proyecto aprobado y la documentación técnica que lo desarrolla por ellos redactada.–

e) Notificación municipal expedida el día treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete (31/10/2017) por el Ayuntamiento de Manzanares El Real, en la que consta la concesión de licencia de primera ocupación para tres (3) viviendas en calle (...) de ese municipio, cuya primera ocupación está relacionada con el expediente de licencia de obra menor número 64/16, concedida mediante Decreto de Alcaldía número 1.224 de fecha diecisiete de noviembre de dos mil dieciséis (17/11/2016), para acondicionamiento de local para tres (3) viviendas y dos (2) locales en dicha dirección.–

Aportación impuestos

Autoliquidaciones por el impuesto sobre actos jurídicos documentados.

María López Álvarez, registradora de la propiedad de Colmenar Viejo 2, con relación al documento cuyo asiento de presentación e incidencias más relevantes en su procedimiento registral se ha hecho constar en el párrafo anterior,

Certifica:

Que calificado el documento reseñado, en unión de los complementarios enumerados, y tras examinar los antecedentes del Registro, suspendo su inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

Hechos

En la escritura presentada, los titulares registrales de la finca 4.780 de Manzanares El Real (Madrid), CRU 28078000157631, es decir, Doña M. P. y Don J. J. L. F., instrumentan varias operaciones sobre el edificio declarado sobre la misma, a saber:

1) Ampliación de obra nueva por antigüedad, declarando un [sic] nueva planta en el edificio, planta tercera o bajo cubierta, resultando en ella 2 viviendas, letras A y B. 2) Cambios de uso de las plantas baja (parcial) y planta primera, resultando en planta baja 2 viviendas y 1 local comercial, y en planta primera 3 viviendas. 3) Declaración del edificio completo en régimen de división horizontal.

Con relación a la operación 1), ampliación de obra nueva, nada obstruye su inscripción, si bien, dado que se hará en base al artículo 28.4 de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, requerirá notificación al Ayuntamiento una vez inscrita la misma como parte del edificio antes de su división; según los defectos que se indican seguidamente, y el documento complementario que los subsane, podrá contener el conocimiento del ayuntamiento y agilizar su inscripción conjunta; no obstante, queda a elección del presentante conseguir la inscripción parcial de esa ampliación.

Con relación a la operación 2), cambios de uso en plantas bajas y primera, hay que indicar que los documentos aportados para acreditar el cambio de uso de la planta primera (de local a 3 viviendas), es decir, el documento letra e), se trata de una conformidad a licencia de 1.ª ocupación de la operación, sin que conste acreditado la licencia o documento confirmatorio del cambio de uso. (Defecto 1: falta de licencia administrativa para cambio de uso).

Con relación a la operación 3), división horizontal, y dado que los documentos aportados no permiten la acreditación de la concesión de todas las licencias de elementos del edificio, se requiere licencia administrativa que autorice la división del edificio en régimen de propiedad horizontal, consistente en los 11 elementos resultantes, es decir, 1 local garaje, 1 local comercial y 9 viviendas. (Defecto 2: falta de licencia administrativa para división horizontal).

Fundamentos de Derecho.

– Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículo 98 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a facultades de calificación.

– Artículo 28.4 de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

– Artículo 53, titulado “Requisitos de los títulos de constitución de propiedad horizontal”, de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

– Artículo 5, titulado “Licencias y autorizaciones administrativas”, 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.

En virtud de lo cual, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la inscripción del relacionado documento, hasta que se subsanen los indicados 2 defectos.

Con la remisión que se hace de esta calificación por vía electrónica se da por notificado al autorizante del título, que además es el presentante, el notario Don Luis

Félix López Sanz, por lo que desde el momento de la recepción del referido envío, puede proceder a su complemento o lo que estime más conveniente.

Contra esta resolución (...)

Colmenar Viejo, a 17 de junio de 2025.–Firma digital, María López Álvarez (...) Registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo 2».

Para subsanar tales defectos, el mismo notario de Colmenar Viejo, don Luis Félix López Sanz otorgó el día 9 de julio de 2025 escritura pública de aclaración y/o subsanación de otra, con el número 2.474 de protocolo, en la que, respecto al cambio de uso y a la división del edificio en régimen de propiedad horizontal, incorporaba licencia primitiva de obra nueva, concedida según decreto de Alcaldía 1224/2016, manifestando que era doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, formulada en Resoluciones como la de 7 de julio de 2022, que el cambio de uso podía acreditarse con el otorgamiento de la licencia de obras o la de primera ocupación.

Aportada esta escritura de aclaración y/o subsanación el día 11 de julio de 2025 al Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acto jurídico/Título: Ampliación de obra nueva y división horizontal.  
Naturaleza título: Escritura Pública - N.º Orden: 1385/2025.  
Autorizante: Luis Félix López Sanz - Clase Presentación: telemática.  
Fecha asiento presentación: 22/05/2025.  
Entrada: 2019/2025 / Asiento: 1304 / Diario: 2025.  
Incidencias procedimiento registral.  
22/05/2025: Presentación.  
17/06/2025: Calificación negativa.  
11/07/2025: Aportada escritura de aclaración y subsanación, solicitando esta inscripción parcial de ampliación de obra nueva antigua.  
27/08/2025: Despachado parcialmente.  
Docs. complementarios tenidos en cuenta.  
Los ya indicados en nota de calificación negativa, que tiene código CSV: (...)

Aportación impuestos

Autoliquidaciones por el impuesto sobre actos jurídicos documentados.

María López Álvarez, registradora de la propiedad de Colmenar Viejo 2, con relación al documento cuyo asiento de presentación e incidencias más relevantes en su procedimiento registral se ha hecho constar en el párrafo anterior,

Certifica:

Primero. Que calificado positiva y parcialmente el documento reseñado, en unión de los complementarios enumerados, y tras examinar los antecedentes del Registro, únicamente en lo relativo a la declaración de ampliación de obra nueva por antigüedad, se han practicado los siguientes asientos registrales y operaciones accesorias necesarias, sobre las fincas que constan en la siguiente relación: (...)

En el día de hoy se procede a notificar al Ayuntamiento correspondiente la declaración de obra nueva contenida en la inscripción practicada, conforme al artículo 28.4.b) de la Ley de Suelo, aprobada por 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, por no haberse acreditado que la obra declarada haya obtenido la correspondiente licencia municipal de obras, ni que se ajusta a la vigente ordenación urbanística.–

Segundo. Que las alegaciones relativas a doctrina y resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para subsanar el resto de defectos encontrados en la indicada calificación negativa no se consideran aplicables a este caso

concreto, por lo que dichos defectos siguen siendo impedimento de inscripción del resto de actos jurídicos; constan en la indicada cert. expresiva de calificación, con código CSV (...)

Operaciones accesorias practicadas (...)

Colmenar Viejo, 27 de agosto de 2025.–Firma digital, María López Álvarez (...) Registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo 2».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Madrid número 15, don Eduardo de la Barrera Arriola, quien confirmó, el día 26 de septiembre de 2025, la calificación de la registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Luis Félix López Sanz, notario de Colmenar Viejo número, interpuso recurso el día 3 de noviembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«El primer y fundamental defecto señalado por la Registradora es el cambio de uso de local a vivienda con licencia de primera ocupación, pero sin licencia de obra. Sin embargo, siguiendo el criterio de la DGSJFP de 7 de julio de 2022, solicitando el cambio de uso por la vía del artículo 28.1 de la Ley del Suelo, no es necesario aportar licencia de obras si se aporta licencia de ocupación, salvo que la modificación de uso lleve aparejada una obra que suponga una variación esencial de la composición general del exterior, la volumetría o del conjunto estructural del edificio, sin que la licencia de primera ocupación pueda imponer condiciones o limitaciones no exigidas al concederse la licencia de obras.

Además, en la escritura de subsanación se aporta una licencia de obras del origen del edificio donde constan las viviendas, pero no sé si se ha tenido en cuenta porque la Registradora no lo menciona en su calificación. El segundo defecto es consecuencia del anterior, ya que no se inscribe la división horizontal porque falta la autorización administrativa del cambio de uso. Por tanto, en caso de que se inscriba éste, se debería inscribir la división horizontal.

Por tanto, solicito la revocación de la calificación y la inscripción de los cambios de uso de local a vivienda de la planta baja y primera y la declaración del edificio completo en régimen de división horizontal».

### V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 11 de noviembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 143, 145, 151 y 159 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; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de enero de 1992, 3 de abril de 2000 y 12 de marzo y 3 de diciembre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los

Registros y del Notariado de 12 de abril de 2011, 30 de noviembre de 2016 y 1 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de julio de 2022, 21 de febrero de 2023, 9 de abril de 2024 y 25 de junio y 10 de julio de 2025.

1. Son datos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Mediante escritura pública se declara una ampliación de obra por antigüedad sobre un edificio, consistente en la declaración de una nueva planta en el edificio, que es la planta tercera o bajo cubierta, donde se declaran 2 viviendas, letras A y B, y en la planta baja y primera se modifica la obra, con un cambio de uso, resultando en planta baja 2 viviendas y 1 local comercial, y en planta primera 3 viviendas, dividiéndose posteriormente el edificio en régimen de propiedad horizontal. Se incorpora a la escritura licencia de primera ocupación otorgada por el Ayuntamiento de Manzanares El Real, otorgada mediante decreto 3276/2021.

La registradora suspende la inscripción, básicamente, porque no se acredita el otorgamiento de la preceptiva licencia de cambio de uso y de constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal.

El notario autorizante subsana la escritura incorporando la licencia de obra menor otorgada por Decreto 1224/2016 de la Alcaldía del Ayuntamiento de Manzanares El Real, que complementa la licencia de primera ocupación y para subsanar el defecto alegado referente a la división del régimen en propiedad horizontal. La registradora reitera su exigencia mediante nueva nota de calificación, frente a la que el notario autorizante interpone recurso, por entender que la exigencia de la registradora contraviene la doctrina de la Resolución de la Dirección General de 7 de julio de 2022, que admite que la licencia de cambio de uso y división horizontal se entienden concedidas con el otorgamiento de la licencia de obras de 2016.

2. Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre las autorizaciones de los cambios de uso recientemente. Así, las Resoluciones de 25 de junio y 10 de julio de 2025, referidas ambas a dos declaraciones de obra nueva por antigüedad del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, han declarado que para admitir como medio de prueba del carácter consolidado de las obras que determinan el cambio de uso o destino de una finca integrada en edificios ya declarados es necesario acreditar el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística.

3. Esa doctrina es aplicada por la registradora en su primera nota de calificación, puesto que no consta la existencia de ninguna autorización administrativa. El notario para subsanar el defecto aporta la licencia de primera ocupación respecto al cambio de uso del local en planta primera a 3 viviendas, otorgada por el Ayuntamiento de Manzanares El Real y respecto a la división del edificio en régimen de propiedad horizontal aporta licencia de obras primitiva otorgada por el Ayuntamiento de Manzanares El Real mediante Decreto 1224/2016. Por tanto, en el presente caso, se produce una situación distinta de la que trataron las Resoluciones citadas, donde no constaba pronunciamiento expreso de la Administración Urbanística. En el presente caso, dicho pronunciamiento sí existe, por lo que no puede invocarse la misma doctrina a supuesto de hecho distinto.

4. Por tanto, es aplicable la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 30 de noviembre de 2016 y 7 de julio de 2022, alegada por el notario recurrente. En el fundamento de Derecho número 2 de esta última, declaramos: «Este Centro Directivo ha afirmado (vid. Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014, 13 de mayo, 12 de septiembre y 30 de noviembre de 2016, 27 de junio de 2018, 27 de marzo de 2019 y 21 de julio de 2021), que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de

Suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación».

En el presente caso, queda debidamente acreditado mediante al aportar la licencia de primera ocupación. En este sentido debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 159 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, relativo al «procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas», que dispone en su apartado 5: «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». Por tanto, la licencia de ocupación acredita que las obras se han realizado conforme al proyecto aprobado y a las condiciones impuestas en la licencia y que la edificación está en condiciones de ser utilizada. Por lo que el defecto alegado por la registradora ha de ser revocado, en cuanto a las tres viviendas y los dos locales, pues sí existe respecto de ellos una declaración administrativa expedida por la Administración Urbanística competente que acredita la regularidad del cambio de uso.

5. Respecto a la división del edificio en propiedad horizontal, hemos de partir de la descripción registral de la finca que es: «Urbana. Parcela en Manzanares El Real, sita en la Calle (...), que ocupa una superficie según medición posterior de mil trescientos quince metros cuadrados con setenta y cinco centímetros cuadrados (315,75). Linda por el Norte o Fondo, con el Arroyo (...), por el Este o derecha entrando, con la calle (...); por el Frente o Sur, con (...); y por el Oeste, o Izquierda, con la calle (...) Sobre la misma fue construido un edificio sito en la calle (...), que ocupa una superficie de la parcela de tan sólo ciento ochenta metros cuadrados consta de tres plantas sobre rasante y una planta en semisótano. La planta baja se destina a local comercial y portal de entrada al edificio, con una superficie útil esta planta de ciento sesenta y tres metros setenta decímetros cuadrados. La planta primera se destina a local comercial y escalera, con una superficie útil de doscientos once metros noventa y cinco decímetros cuadrados. Y en la planta segunda se destina a dos viviendas, con una superficie esta planta de ciento noventa y tres metros veintiún decímetros cuadrados. Y la planta semisótano se destina a garaje y acceso al mismo, con una superficie útil de ciento treinta y seis metros setenta y cinco decímetros cuadrados. El edificio linda al frente con la calle (...), por la derecha, entrando, con resto de finca destinado a patio; por el fondo, con la calle (...); y por la izquierda, con (...) El resto de la superficie no construida se destina a patio o jardín. Cuenta con los servicios de agua, luz y alcantarillado».

6. En el presente expediente se declara una nueva planta quinta bajo cubierta, donde existen 2 viviendas, buhardillas A y B y se crean 2 viviendas y un local en planta baja y 3 viviendas en planta primera, dividiéndose el edificio horizontalmente en 11 elementos privativos, que son: elemento número 1 local sito en planta semisótano, destinado a garaje; entidad número 2 local oficina en planta baja; elemento número 3 vivienda letra B en planta baja; elemento número 4 vivienda letra A en planta baja; elemento número 5, vivienda letra A en planta primera; elemento número 6, vivienda letra B en planta primera; elemento número 7, vivienda letra C en planta primera; elemento número 8, vivienda letra A en planta segunda; elemento número 9 vivienda letra B en planta segunda; elemento número 10 vivienda en planta ático o bajo cubierta, buhardilla A, y elemento número 11 vivienda en planta ático o bajo cubierta, buhardilla B. Por tanto, de una planta semisótano y 3 plantas sobre rasante, planta baja, primera y segunda, se añade una planta tercera, respecto de la que no existe pronunciamiento previo de la Administración Urbanística que concede licencia de obras y de primera ocupación respecto a las tres viviendas que titulan del local comercial en planta primera.

Por tanto, en planta baja se crean 2 viviendas tal y como se autorizó en la licencia municipal de obras expedida el día 22 de enero de 2021 por el Ayuntamiento de

Manzanares El Real, en la que consta la concesión de licencia de obra menor para acondicionamiento de local para 2 viviendas en local sito en la planta baja del edificio.

En planta primera, se crean 3 viviendas tal y como resulta de la notificación municipal expedida el día 31 de octubre de 2017 por el Ayuntamiento de Manzanares El Real, en la que consta la concesión de licencia de primera ocupación para 3 viviendas en calle de ese municipio, cuya primera ocupación está relacionada con el expediente de licencia de obra menor número 64/16, concedida mediante decreto de Alcaldía número 1224 de fecha 17 de noviembre de 2016, para acondicionamiento de local para 3 viviendas y 2 locales en dicha dirección.

En planta segunda y semisótano se mantienen los elementos descritos en el folio registral y se amplía la declaración de obra mediante una planta adicional con dos viviendas que se declaran por antigüedad acreditada con certificado técnico.

Respecto a la ampliación de obra nueva, la registradora reconoce que nada obstruye su inscripción, si bien, dado que se hará en base al artículo 28.4 de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, requerirá notificación al Ayuntamiento una vez inscrita la misma como parte del edificio antes de su división.

Resulta aplicable en este caso el criterio sentado por este Centro Directivo en su Resolución de 15 de julio de 2025:

«En resumen, según el esquema expuesto sobre la aplicación del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, en relación con el artículo 26:

- cabe aplicar el citado artículo (con prueba basada en certificado técnico, catastral, municipal o acta notarial) para inscribir la declaración de la existencia de un edificio, su ampliación o completar su descripción (en caso de descripción antigua o genérica), con las correspondientes viviendas o locales que lo integren debidamente descritos.

- cabe también la división horizontal, por antigüedad, de las viviendas o locales descritos en el edificio declarado por la vía del citado artículo 28.4. El fundamento legal se encuentra en el propio artículo 26.6 de la Ley de Suelo, en la medida que el número y características de los elementos privativos resultantes resulten de la declaración de obra nueva inscrita al amparo del artículo 28.4.

Por ejemplo, si consta declarado por antigüedad un edificio compuesto de seis viviendas y dos locales cabe formalizar e inscribir, sin autorización administrativa, la división horizontal de los mismos al amparo del artículo 28.4, en relación con el artículo 26.

- los posteriores actos de división, segregación o cambio de uso o destino de fincas integrantes del edificio ya declarado se someten al correspondiente título habilitante previsto en la normativa urbanística.

- únicamente sería admisible, a efectos registrales, aplicar el artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los mencionados actos de división, segregación o cambio de uso o destino de fincas integrantes del edificio ya declarado en régimen de propiedad horizontal si se utiliza como medio de prueba el correspondiente certificado del órgano competente municipal, dada la necesidad de ser conformes a la ordenación urbanística, su realidad interior y el carácter no contradictorio del procedimiento registral».

En el presente caso se declaran por antigüedad una nueva planta con dos viviendas y se actualiza la descripción del resto del edificio al amparo de distintas licencias de obra y ocupación procediéndose a dividir horizontalmente los elementos resultantes de dichas actuaciones por lo que debe estimarse conforme a la interpretación de este Centro Directivo del artículo 28.4 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo.

En cualquier caso, la registradora, de conformidad con el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo debe notificar al Ayuntamiento las inscripciones practicadas, por si procede adoptar alguna medida urbanística, debiendo hacer constar en la inscripción y en la publicidad dicha notificación por tratarse de una declaración por antigüedad.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.