

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12831 *Resolución de 25 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3, por la que se suspende y deniega la inscripción de una escritura de adaptación de finca a Catastro, segregación, determinación de resto, extinción de condominio y agrupación de fincas.*

En el recurso interpuesto por don Joaquín Borrell García, notario de Valencia, contra la nota de calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, por la que se suspende y deniega la inscripción de una escritura de adaptación de finca a Catastro, segregación, determinación de resto, extinción de condominio y agrupación de fincas.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 30 de enero de 2024 por el notario de Valencia, don Joaquín Borrell García, con el número 298 de protocolo, los consortes doña B. M. Z. y don R. G. F., y don A. M. L., como titulares de un local compuesto de dos partes situadas a dos niveles, una a ras de suelo y otra a nivel de entresuelo, integrado en un edificio de varias plantas del que formaban parte diferentes pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, no constituido formalmente en régimen de propiedad horizontal, sin que por ello constase número de orden del elemento ni cuota de participación en la comunidad, modificaban su descripción, rectificando su superficie, por resultar errónea la consignada en el título, según manifestaban, instando la coordinación entre la superficie registral y la catastral, de donde se habían tomado las medidas para la nueva descripción, mediante el acceso de esta última a los datos registrales, para lo cual solicitaban la práctica del asiento registral previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la concordancia de la superficie inscrita de dicho elemento privativo con la que consta en la certificación catastral protocolizada. Manifestaban que, a tal efecto, esa operación se hallaba autorizada de forma unánime por la comunidad de propietarios, para lo cual aportaban una certificación expedida por el secretario-administrador de la comunidad de propietarios del edificio de la que formaba parte la finca que se rectificaba, cuya firma legitimaba el notario autorizante y que quedaba incorporada a la escritura.

Aseveraban los citados titulares que, desde la fecha de su adquisición, hacía nueve años, no se había realizado ninguna obra que implicase modificación de la superficie, manteniéndose inalterada la que recibieron al tiempo de la adquisición, así como los linderos de su propiedad privativa, y asimismo manifestaban que la rectificación solicitada carecía de efecto inmatriculador alguno, ya que el local estaba integrado en un edificio, cuya superficie de solar que ocupaba, que constaba inscrita, amparaba sobradamente la inscripción de los datos catastrales de los elementos privativos por planta.

A continuación, doña B. M. Z., don R. G. F. y don A. M. L., como propietarios de la finca registral que constituía el local, haciendo uso de la autorización que les había sido concedida por acuerdo adoptado por unanimidad por la comunidad de propietarios del edificio, según resultaba de certificación expedida por el secretario-administrador de la comunidad de propietarios, con el visto bueno del presidente, cuyas firmas constaban

legitimadas y que quedaba incorporada a la escritura, y al amparo y de conformidad con la legalización de obras de división, segregación y agregación otorgada por el Ayuntamiento de Valencia, firmada electrónicamente, con código seguro de verificación que había comprobado el notario autorizante y que quedaba incorporada también a la escritura, procedían a segregar una porción del local, describiendo la porción segregada y el resto de finca matriz tras la segregación.

Tras dicha segregación, doña B. M. Z., don R. G. F. y don A. M. L. extinguían el condominio existente entre ellos sobre ambas fincas, la segregada y el resto de finca matriz, adjudicándose a don A. M. L. la finca segregada, correspondiente al atillo de la finca originaria, y a doña B. M. Z. y don R. G. F., con carácter ganancial, el resto de finca matriz, siendo igual a sus respectivos haberes en la comunidad el valor de las respectivas adjudicaciones.

Finalmente, don A. M. L., como titular de la finca segregada y de otra finca registral integrada en el mismo edificio, y que se describía como piso entresuelo, siendo ambas fincas colindantes y formando una unidad patrimonial, y no existiendo ningún impedimento a nivel estructural, ya que ambas tenían la misma cota, ni existiendo ningún elemento divisorio entre ambas, según manifestaba, las agrupaba, formando una finca que se describía en la escritura y cuya inscripción como finca nueva y bajo número diferente expresamente solicitaba.

Con posterioridad, don A. M. L. otorgaba el día 11 de junio de 2025 ante el mismo notario de Valencia, don Joaquín Borrell García, con el número 2.097 de protocolo, una escritura complementaria de la anterior, en la que aclaraba determinadas cuestiones relativas a la descripción de las fincas de partida y a la mecánica de las operaciones realizadas.

II

Presentadas copias autorizadas de dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Devuelto el 10 de julio de 2025, fuera del plazo de la prórroga por calificación negativa del asiento de presentación 1494 del diario 110, ha sido nuevamente presentada bajo el asiento 4029 del diario 2025 la precedente escritura autorizada el treinta de enero de dos mil veinticuatro, por don Joaquín Borrell García, Notario de Valencia, número de protocolo 298, en unión de escritura complementaria autorizada por el mismo Notario el día once de junio de dos mil veinticinco, protocolo 2097, y acreditada la autoliquidación del Impuesto, previo el examen y calificación preceptivos de la misma y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, obtenidas en fecha dos de abril de dos mil veinticuatro copias verificadas de la licencia y la certificación catastral descriptiva y gráfica que se protocolizan en la escritura, y en base a los siguientes:

Hechos.

1.º En la escritura que se califica, como acto previo a la segregación del entresuelo, extinción de comunidad y agrupación que constan en la escritura, doña B. M. Z., R. G. F. y don A. M. L., titulares de la finca registral 9.149 de la sección [...], local existente a la izquierda entrando del patio o puerta de lo que fue [...] de esta capital, en el Pasaje de tal nombre, con una superficie total de doscientos trece metros y quince decímetros cuadrados, el cual consta de dos partes, una de ellas a ras del suelo, que tiene un pequeño sótano al fondo y mide una superficie de ciento sesenta y ocho metros con noventa y siete decímetros cuadrados, y la otra parte a la altura aproximada de un entresuelo, que mide cuarenta y cuatro metros sesenta y ocho decímetros cuadrados, modifican la descripción de dicho local con el fin de adaptarlo a la realidad catastral, describiendo nuevamente dicho local, haciendo constar que el local tiene una superficie total de trescientos ochenta y ocho metros cuadrados, y consta de dos partes, una de

ellas a ras de suelo, que tiene un pequeño sótano al fondo de dieciocho metros cuadrados, y mide una superficie de ciento setenta y dos metros cuadrados, y la otra parte está a la altura aproximada de un entresuelo, que mide setenta y cinco metros cuadrados.

Se manifiesta en la escritura que “En relación con la ausencia de efecto inmatriculador alguno derivado de la presente operación manifiestan que la superficie inscrita del solar, según se ha indicado en la integración del edificio, de una superficie total de 870,30 metros cuadrados, ampara sobradamente la inscripción de los datos catastrales de los elementos privativos por planta.”, y se solicita “la práctica del asiento registral previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la concordancia de la superficie inscrita del elemento privativo Finca Registral 9.149, con la que consta en la certificación catastral protocolizada”.

2.º Se protocoliza en la escritura certificación catastral expedida el 30 de enero de 2024, firmada electrónicamente, con CSV [...], de la que resulta que el local con Referencia Catastral 5726404YJ2752F0010UK, está formado por un espacio en planta baja de ciento setenta y dos metros cuadrados, un altillo de setenta y tres metros cuadrados, un sótano de dieciocho metros cuadrados, un entresuelo de setenta y cinco metros cuadrados, y cincuenta metros cuadrados de elementos comunes, lo que da una superficie total de trescientos ochenta y ocho metros cuadrados.

3.º Se protocolizan en la escritura certificación expedida el once de septiembre de dos mil dieciocho, por don D. B. L., Secretario Administrador de la Comunidad de Propietarios, sin que se acredite dicho cargo, de la que resulta que por acuerdo de trece de octubre de dos mil catorce se autoriza a los titulares del bajo 3 a “...subdividir la referida finca registral, segregarla formando otras susceptibles de aprovechamiento independiente, agruparla, o agregarla y unirla total o parcialmente a otras del mismo edificio, comunicarla horizontal o verticalmente con las entidades contiguas. La fijación de los nuevos coeficientes se hará por división o adición de los preexistentes.”, y certificación de fecha catorce de septiembre de dos mil veintitrés expedida por dicho Secretario Administrador, en la que no consta el Visto Bueno del Presidente, en la que en referencia al mismo acuerdo certifica que se autoriza al titular del bajo 3 a “...inscribir en el Registro de la Propiedad la superficie real que conste en el Catastro.”.

4.º En la escritura se segrega de la citada finca registral el entresuelo de setenta y cinco metros cuadrados, designando a la finca segregada el número de local 14-Uno de Propiedad Horizontal, y sin atribuir al *[sic]* misma cuota de participación en elementos comunes. Tras la segregación expresada, se determina un resto de “doscientos sesenta y tres metros cuadrados”, que queda señalado con el número de local 14 de Propiedad Horizontal, y al que no se atribuye cuota de participación en elementos comunes.

5.º En cuanto a la superficie del local finca matriz después de la segregación, en la escritura se le atribuye una superficie de doscientos sesenta y tres metros cuadrados, que no se corresponde con el resultado de restar los setenta y cinco metros cuadrados segregados a la superficie total de trescientos ochenta y ocho metros que se atribuyen a la matriz en la escritura, ni tampoco corresponde al resultado de restar esos setenta y cinco metros segregados a la suma de las superficies atribuidas en la escritura a las distintas partes que componen la finca matriz de dieciocho metros cuadrados, ciento setenta y dos metros cuadrados, y setenta y cinco metros cuadrados.

6.º Finalmente se agrupa la finca segregada como Local 14-uno a la finca registral 3.411, no asignando al local resultante de la agrupación ni número de orden de propiedad horizontal ni cuota de participación en elementos comunes.

7.º Examinados los libros del Registro, las fincas registrales 9.419 y 3.411 forman parte del edificio en Valencia, conocido con el nombre Pasaje [...], con dos fachadas recayentes, una a la calle [...], señalada con el número [...] y otra a [...], señalada con el número [...], finca registral 603 de la sección de [...], el cual tiene una superficie de seiscientos cincuenta y seis metros cuadrados en la parte cubierta, ciento noventa y dos metros que ocupa el pasaje que comunica la calle [...] con [...] y veintidós metros treinta decímetros cuadrados los patios de luces, o sea una superficie total de ochocientos

setenta metros treinta decímetros cuadrados. Dicho edificio está en régimen de propiedad horizontal denominado “de facto”, sin que conste de los asientos registrales el número de orden de propiedad horizontal de los departamentos que lo integran, ni su cuota de participación en elementos comunes ni la descripción pormenorizada de la mayoría de ellos.

Fundamentos de Derecho

1.º En cuanto a la finca registral 9.149, después de su modificación, existe contradicción entre la suma de las superficies señaladas en la escritura que constan en el punto 1.º de los Hechos, que son a ras de suelo de ciento setenta y dos metros cuadrados, más un pequeño sótano al fondo de dieciocho metros cuadrados, y un entresuelo de setenta y cinco metros cuadrados según catastro, cuya suma total sería de trescientos treinta y ocho metros cuadrados, y la superficie total de trescientos ochenta y ocho metros cuadrados que se le atribuye en la escritura, la cual se corresponde a la suma de todas las superficies que constan en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se protocoliza en la escritura, que se corresponde a un espacio en planta baja de ciento setenta y dos metros cuadrados, un altillo de setenta y tres metros cuadrados -el cual no se menciona en la escritura-, un sótano de dieciocho metros cuadrados, y un entresuelo de setenta y cinco metros cuadrados, y cincuenta metros cuadrados de elementos comunes, lo que da la superficie de trescientos ochenta y ocho metros cuadrados que se recoge en la escritura. Por tanto, dicha superficie atribuida en la escritura engloba un altillo que no está declarado y una superficie en elementos comunes que no puede ser objeto de inscripción, por lo que se infringe el *[sic]* principio registral de especialidad, según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque solo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial. La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación.

No siendo posible además la inscripción de los trescientos ochenta y ocho metros a que se refieren tanto la escritura como la certificación catastral protocolizada, al incluir un altillo de setenta y tres metros cuadrados -el cual no se declara en la escritura-, de conformidad con el principio del tracto sucesivo del artículo 20 de la misma Ley, según el cual “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”; y cincuenta metros cuadrados de elementos comunes, dado que la superficie construida con repercusión en elementos comunes de los departamentos integrantes en una propiedad horizontal no puede ser objeto de inscripción, por ser contrario al concepto de elemento privativo de conformidad con los artículos 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, y de conformidad con el Principio de especialidad o determinación según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque solo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial. La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación.

Y de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de julio de 2014 que establece en su fundamento de derecho 5: “5.–Pero, además, debe, ahora sí, abordarse una cuestión conceptual, antes meramente apuntada, y que ahora sí procede desarrollar, relativa a la diferencia conceptual entre la

superficie privativa de un elemento privativo en una propiedad horizontal y la parte proporcional que se le impute en la superficie de los elementos comunes. Legalmente, en un régimen de propiedad horizontal, es elemento común todo lo que no conste configurado expresamente como elemento privativo. Y a la inversa, la configuración y descripción de un elemento privativo no debería ni puede incluir, (ni siquiera en parte) elementos comunes, ni parte proporcional de elementos comunes es cierto que el dato de la superficie proporcional de zonas comunes imputable a un determinado elemento privativo puede ser relevante a ciertos efectos, todos ellos extrarregistrales, tales como el cálculo del precio máximo de venta en viviendas protegidas, o la determinación del valor catastral u otros valores o bases imponibles tributarias referidas a aquél. Pero ello no permite eludir la necesaria precisión exigida legalmente por el principio de especialidad registral para la delimitación clara y precisa de lo que es elemento privativo y lo que es elemento común en un régimen de propiedad horizontal. Por esa razón, registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de 'su superficie con inclusión de elementos comunes', por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). Incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad. En el presente caso, en el acta notarial autorizada por el notario ahora recurrente, se confunden los conceptos y se emplean términos de forma notoriamente desacertada, por ejemplo, cuando respecto de los tres primeros elementos se dice que «no tienen la superficie construida que figura inscrita en el Registro de la Propiedad sino una mayor», pero cuando expresan esa supuesta mayor superficie resulta que en realidad no es tal, sino que, a la superficie privativa, que no se altera, se añade la mención de los metros cuadrados correspondientes 'a elementos comunes', en términos coincidentes con el desglose de superficies que aparece en cada una de las respectivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se incorporan al acta. Como se ha indicado, la mención de la parte de superficie correspondiente en elementos comunes, ni es propiamente un exceso de cabida de la superficie privativa inscrita, (por lo que el recurrente yerra al llamarlo así) ni es un extremo susceptible de constancia registral (por lo que yerra también al pretender su inscripción). Por eso, la calificación registral en cuanto a esos tres primeros elementos sí es acertada, pues, en esencia, hace lo procedente, es decir, denegar la mención registral de la parte de superficie en elementos comunes, por las razones antes expuestas, y en cambio, desechado ese concreto dato que figura y debe figurar en la institución catastral pero no es relevante ni debe figurar en la institución registral, sí admite la constancia registral de la referencia catastral, pues al cotejar las superficies privativas inscritas con las superficies privativas catastradas, sí resultan coincidentes..."

Y recientemente resolución de 3 de diciembre de 2020: "registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de 'su superficie con inclusión de elementos comunes', por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad".

Y de conformidad con los principios registrales de salvaguardia judicial de los asientos registrales, recogido en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria y legitimación registral recogido en el artículo 38 de la citada Ley, que se citarán.

2.º En cuanto a la finca matriz y a la finca segregada, se les atribuyen los números 14 y 14-Uno de Propiedad Horizontal, respectivamente, y no se les asignan cuotas de participación en elementos comunes, y en cuanto a la finca resultante de la posterior agrupación de la finca segregada con el local colindante, finca registral 3.411, no se le atribuye número de orden de propiedad horizontal ni cuota de participación en elementos comunes. Además, en las certificaciones del acuerdo de la Junta de Propietarios citadas en el punto 3.º de los Hechos, se identifica la finca objeto de modificación y posterior segregación como local 3, sin que conste dicha numeración en los asientos registrales, por lo que no puede identificarse la finca a que se refiere el acuerdo. Todo ello infringe el principio de especialidad, que se citará, y el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal: “El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano. En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes. 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. 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.”

Como se ha hecho constar en el punto 7.º de los Hechos, las fincas objeto de la escritura forman parte de un edificio constituido en lo que se viene denominando en propiedad horizontal de facto, en la cual todos los departamentos que lo integran no están configurados en la forma exigida por el ordenamiento jurídico.

El edificio en que se integran las fincas objeto de la escritura está en régimen de propiedad horizontal denominada “de facto”, es decir que nació antes de la publicación de la Ley de Propiedad Horizontal, pero que se rige por las disposiciones de la misma, conforme establece el artículo 2. b de la Ley 49/1960, de 21 julio: “Esta Ley será de aplicación: b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros...” y la Disposición Transitoria Primera de la misma según la cual: “La presente Ley regirá todas las comunidades de propietarios cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma. En el plazo de dos años a contar desde la publicación de esta Ley en el «Boletín Oficial del Estado», las comunidades de propietarios deberán adaptar sus estatutos a lo dispuesto en ella en lo que estuvieren en contradicción con sus preceptos...”.

Dicho régimen de propiedad horizontal de facto queda constituido, entre otros supuestos, desde el momento mismo en que los pisos o locales, susceptibles de aprovechamiento independiente, pasan a pertenecer por cualquier título a personas distintas, y por tanto está sujeto a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal. En este sentido se manifiesta las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de febrero 1971 y 25 de mayo 1984, las Resoluciones del Centro Directivo de 18 de julio

de 1995, 5 de junio 1998, 19 de febrero de 1999, 23 de mayo de 2001, 26 de septiembre, 5 de octubre, y 12 de diciembre de 2002, 11 de marzo de 2004 y ello de conformidad con los Artículos 1, 3, 8, 20, 38 de la Ley Hipotecaria, artículos 2, 5, 15, 16, 17 y siguientes y disposición transitoria Primera de la Ley de Propiedad Horizontal, artículo 397 del Código Civil.

Por consiguiente en situaciones de propiedad horizontal de facto es necesario que los copropietarios constituyan formalmente el edificio en propiedad horizontal, con todos los requisitos habituales relativos a los elementos privativos y elementos comunes, entre ellos fijación de los números de orden de propiedad horizontal y cuotas de participación en elementos comunes, antes de poder practicar operaciones de modificación de la propiedad horizontal o de rectificación de alguno de los elementos privativos, como es el caso de la escritura calificada en la que se rectifican las superficies de la finca registral, se crea un nuevo departamento por segregación, se atribuyen a la finca segregada y el resto número de orden de propiedad horizontal, y se crea un nuevo departamento por agrupación de la finca segregada con otra colindante del mismo edificio, y para ello se requiere unanimidad y el consentimiento individualizado de todos los copropietarios titulares registrales afectados, de conformidad con la resolución del Centro Directivo de 5 de septiembre de 2019: “2.–Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en Resoluciones, entre otras, de fechas 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril de 1998, 26 de septiembre de 2002 o 7 de abril de 2006 que el régimen de propiedad horizontal existe desde que ‘los varios pisos o locales pasan a pertenecer a diferentes personas aun cuando todavía no se haya formalizado e inscrito la constitución del régimen’. Asimismo, las Resoluciones de 17 de octubre de 2010 o 27 de noviembre de 2013 destacan que ‘cuando la situación fáctica de un edificio es de división horizontal le es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal, aunque los propietarios no hayan otorgado el correspondiente título constitutivo’, como menciona en la disposición transitoria primera de la Ley 49/1960, de 21 de julio sobre propiedad horizontal y se desprende de su propio artículo primero...Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, Resoluciones de 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril de y 23 de junio de 1998, 26 de septiembre de 2002, 7 de abril de 2006, 17 de octubre de 2010, 27 de noviembre de 2013 o 12 de noviembre de 2014 que sobre una propiedad horizontal de mero hecho no puede constituirse, en unos de sus elementos privativos segregados, una propiedad horizontal formalmente sin antes proceder a la regularización en propiedad horizontal formal del elemento privativo de hecho segregado de la finca matriz. No pueden constituirse nuevos elementos independientes en el edificio sin constituirlo en régimen de propiedad horizontal. Esta misma doctrina, en especial, Resoluciones de 7 de abril de 2006 o 12 de noviembre de 2014, establece que a un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho le es de aplicación, la normativa sobre propiedad horizontal, como se indica en la nota de calificación y el recurrente reconoce expresamente. Pero no se debe confundir la no necesidad de constituir el régimen de propiedad horizontal para estas situaciones de hecho, y permitir realizar actos dispositivos sobre los elementos privativos ‘de hecho’ ya segregados de la finca matriz, con la necesidad de deber constituir el régimen de propiedad horizontal cuando sobre los elementos privativos ‘de hecho’ no se van a realizar actos dispositivos sino operaciones de segregación o división, esto es, actos de modificaciones hipotecarias, como en el presente caso donde se divide el elemento privativo de hecho en dos partes y se pretende configurarlas, exclusivamente a ellas, en régimen de propiedad horizontal y no así al resto de partes determinadas segregadas del edificio. Tal pretensión no es conforme a la doctrina de este Centro Directivo, bajo pretexto que un elemento privativo de un edificio ha sido registralmente segregado de su finca matriz y se ha constituido como finca registral independiente –por no encontrarse en vigor en el momento en que se practicó tal segregación una ley de propiedad horizontal– para que como finca registralmente autónoma proceder a realizar operaciones de modificación de obra o constitución de régimen de propiedad horizontal con total independencia del edificio del que forma parte y del que se segregó.

En conclusión y conforme a la doctrina consolidada de este Centro Directivo debe confirmarse que toda constitución de un régimen de propiedad horizontal requiere que se dé cumplimiento a los requisitos que para su constitución se determinan en la ley de propiedad horizontal, tanto en el supuesto de configuración 'ex novo' de tal régimen como en el caso de mutación de un régimen fáctico a uno formalmente constituido. En consecuencia, se debe destacar que no sólo es necesario el consentimiento de todos los titulares registrales de las distintas partes del edificio, sino que debe describirse adecuadamente cada uno de los elementos independientes que se crean, con determinación expresa de su número de orden y de la cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal en el título constitutivo de todos y cada uno de los distintos elementos privativos que se crean, como se ha mencionado."

Doctrina que ha sido reiterada por la resolución de 2 de junio de 2020.

3.º En cuanto a la superficie del local finca matriz después de la segregación, al que se atribuye una superficie de doscientos sesenta y tres metros cuadrados, dicha superficie no se corresponde con el resultado de restar los setenta y cinco metros cuadrados segregados a la superficie total de trescientos ochenta y ocho metros que se atribuyen a la matriz en la escritura, ni tampoco corresponde al resultado de restar esos setenta y cinco metros segregados a la suma de las superficies atribuidas en la escritura a las distintas partes que componen la finca matriz de dieciocho metros cuadrados, ciento setenta y dos metros cuadrados, y setenta y cinco metros cuadrados, por lo que debe aclararse cuál es la superficie del resto declarado, que debe ser coincidente con el resultado de restar a la superficie del local inicial la parte segregada, y ello en base a los Fundamentos de Derecho indicados en los puntos 1.º y 2.º que preceden.

4.º En cuanto a las certificaciones del acuerdo de fecha trece de octubre de dos mil catorce adoptado por la Junta de Propietarios, por el que se autorizan las operaciones objeto de la escritura, no se acredita el cargo y plazo de vigencia del secretario que expide el certificado, ni consta en la certificación expedida el día catorce de septiembre de dos mil veintitrés el visto bueno del Presidente de la Comunidad, y si no fuera el mismo que consta en la certificación de fecha once de septiembre de dos mil dieciocho, debería acreditarse además el nombramiento del mismo, lo cual es necesario ya que así lo establece la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 26 de junio de 1987 que en su fundamento de Derecho 4.º establece: "El segundo de los defectos recurridos se enmarca en el ámbito del acceso al Registro de la Propiedad de los acuerdos internos de determinadas organizaciones privadas, personificadas jurídicamente o no, legalmente constituidas, y cuya existencia, en cierto modo, se impone al individuo en función de las exigencias socio-económicas actuales. Convergen en este tema presupuestos diversos, a veces contradictorios: la necesidad de constancia auténtica de los actos que pretenden su acceso al Registro -artículo 3 de la Ley; la conveniencia de arbitrar mecanismos ágiles, eficaces y seguros de desenvolvimiento interno de aquellas organizaciones; el respeto y cobertura suficiente de los intereses individuales comprometidos; la consideración del carácter netamente privado de aquellas organizaciones. Ciñéndonos a los acuerdos de la Junta de propietarios en régimen de propiedad horizontal, entre la necesidad de intervención notarial en la Junta correspondiente como vía de autenticación de aquéllos y de comprobación de la observancia de los requisitos exigidos para su válida adopción, y la superficie de la simple certificación privada expedida por quien confirma ostentar el cargo al que se anuda la facultad certificante, caben soluciones intermedias que, aprovechando todos los elementos que la Ley suministra, proporcionen si no la certeza absoluta sí una aceptable garantía de veracidad y exactitud del acuerdo cuya operatividad registral se pretende, proporcionada a su trascendencia en relación con el régimen de la propiedad horizontal y los derechos individuales de los diversos propietarios. En este sentido, no debe olvidarse la exigencia legal de incorporación de todos los acuerdos de la Junta a un libro de actas rodeado de peculiares garantías de identidad y conservación -artículos 17 y 18-5.º de la Ley de Propiedad Horizontal-, y aunque se estimara, contra lo resuelto por el Tribunal Supremo en Sentencia de 10 de octubre de 1985, que dicha incorporación no es

presupuesto de validez o eficacia de aquéllos, sí, al menos, habrá de serlo de su operatividad registral por cuanto es el mecanismo legalmente previsto para dar garantía de exactitud, de manera que sea a través de este libro como los acuerdos pertinentes puedan acceder al Registro –cfr. artículo 108-1.º a) del Reglamento del Registro Mercantil–. Ello, a su vez, plantea un doble interrogante: la determinación del sujeto o sujetos que hayan de redactar y autorizar el acta correspondiente, y la determinación del que se halla facultado para certificar de su contenido. El primero de ellos carece de regulación en la vigente Ley de Propiedad Horizontal, sin embargo, cabe aplicar la solución que para hipótesis similares prevé nuestro Ordenamiento jurídico, confiando tal cometido al secretario del órgano decisor con la aprobación en su caso, del presidente –vid. artículos 78 de la Ley de Sociedades Anónimas, y 4-1.º del Código Civil–. En cuanto al segundo, el traslado del acta al Registro puede verificarse por una doble vía: ya a través del testimonio notarial de su contenido (aplicación analógica del artículo 108-1.º b) del Reglamento del Registro Mercantil), ya por certificación expedida por el órgano de la comunidad de propietarios al que corresponda esa facultad; ahora bien, puesto que esta segunda posibilidad implica una doble certificación: del acuerdo concreto cuyo acceso registral se pretende y de aquél por el que se designa al autor para el cargo con facultad certificante, así como su vigencia; y puesto que esto último resulta contrario a la exigencia de imparcialidad –artículo 139 del Reglamento Notarial–, es indudable, en este segundo caso, la necesidad de aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio del cargo alegado y sin que quepa alegar, en contra, la imposibilidad de extender la labor autenticadora del Notario a extremos que escapan a su seguro conocimiento o percepción, pues si bien ese libro no contiene todas las posibles causas de cese en el ejercicio de los cargos legal o estatutariamente establecidos, sí habrán de ser reflejados todos los nombramientos, y procede por tanto la aplicación, como en sede de representación voluntaria, de la presunción de vigencia del cargo cuyo nombramiento se acredita.” Reiterada por resoluciones de 20 de abril de 2006 y 5 de junio de 2015: “La acreditación de los cargos del presidente y secretario de la comunidad puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del libro de actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas que quien solicita la inscripción ostente el cargo que alega.”

Y todo ello, además, en base a los principios registrales de: salvaguardia judicial de los asientos registrales, recogido en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria según el cual “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”; el principio de legitimación registral recogido en el artículo 38 de la citada Ley según el cual “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”; el principio del tracto sucesivo del artículo 20 de la misma Ley y el Principio de especialidad o determinación, citados en el punto 1.º de los presentes Fundamentos de Derecho. En dicho sentido la Dirección General de los Registros y del Notariado manifiesta en su resolución de 13 de febrero de 2007: “Uno de los principios estructurales de nuestro Derecho registral, es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos 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 (artículos 9 y 112 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento al

precisar todas las circunstancias que debe contener la inscripción; artículo 54 del Reglamento al exigir que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisen la porción ideal de cada uno de los condueños con datos matemáticos que permitan conocerla de forma indubitada). Es así doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio de especialidad impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos como en cuanto a su alcance y contenido, afirmándose en la Resolución de 21 de Junio de 1991, que una de las circunstancias esenciales del asiento de inscripción es la fijación o extensión del dominio, lo que falta cuando no está claramente determinada la cuota objeto de inscripción.”. Y el principio de legalidad en su modalidad de calificación registral recogido en el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria según el cual: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. Y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1998 según la cual “el registrador puede calificar la validez o nulidad de cualquier acto o negocio que pretenda su acceso al registro.” Y 19 de abril de 2006 según la cual: “En cuanto a la validez de los actos dispositivos, por tal expresión habrá de entenderse el control de legalidad que compete al registrador atendido el negocio o acto jurídico documentado y las normas que rigen el mismo, esto es, el análisis de si dicho negocio o acto jurídico cumple los requisitos legalmente previstos, examinada su naturaleza jurídica y norma que rige a los mismos.”.

Acuerdo, en esta fecha, denegar la inscripción respecto de la rectificación de la superficie del local finca matriz antes de la segregación, en cuanto a los metros correspondientes a los elementos comunes, y se suspende la inscripción en cuanto a los metros correspondientes al altillo que consta en el apartado 1.º de los presentes Fundamentos de Derecho, siendo subsanables los restantes defectos que constan en los puntos 2.º a 4.º de los presentes Fundamentos de Derecho.

Se advierte respecto a la solicitud de “la práctica del asiento registral previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la concordancia de la superficie inscrita del elemento privativo Finca Registral 9.149, con la que consta en la certificación catastral protocolizada”, que el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria tiene como finalidad la inscripción de la representación gráfica del suelo sobre el que se ubican las edificaciones, no siendo posible en el caso que nos ocupa al formar parte las fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, en cuyo caso la inscripción gráfica debería realizarse respecto del total edificio, no siendo posible la inscripción gráfica de un único local integrante de dicha propiedad horizontal, como expresamente viene regulado en dicho artículo 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Contra la expresada calificación [...].

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Ana María del Castillo González, Registrador del Registro de la Propiedad de Valencia Tres, a veintisiete de octubre de dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Joaquín Borrell García, notario de Valencia, interpuso recurso el día 27 de noviembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«En esencia se parte de una escritura en la que la propiedad de dos fincas registrales actúa al amparo de autorización unánime de la comunidad de propietarios para subdividir el bajo 3, segregarla, agruparla o agregarla y unirla total o parcialmente a otras del mismo edificio, extensiva a adaptar e inscribir en el Registro de la Propiedad la superficie real que conste en Catastro. El otorgamiento resulta igualmente autorizado por la licencia municipal denominada “legalización de obras de división, segregación y

agregación". Conforman a dichas autorizaciones segregan de la primera de ellas el entresuelo y lo agrupan con la segunda, interesándose, dentro de la operación global, la adaptación de las superficies registradas a Catastro, también de forma autorizada por el acuerdo de comunidad.

Se estima relevante a efectos del recurso que dichas fincas radican en un edificio antiguo, situado en el mismo centro de Valencia, integrado por un elevado número de entidades de considerable valor. Obviamente tales consideraciones fácticas no deben alterar los razonamientos jurídicos pero sí ser tenidas en cuenta en pro del servicio público y el interés económico general, por cuanto determinadas exigencias derivadas de una interpretación excesivamente rigorista de los precedentes, pueden conducir a la imposibilidad de actuar, intrínseca por falta de consentimiento de terceros o fáctica por exceso de costes asociados, sin otro fundamento que la aplicación de unos principios registrales creados en favor del tráfico jurídico y no para obstaculizarlo.

La nota de calificación negativa abarca dos aspectos diferenciados. Por un lado se extiende prolijamente para justificar que no tenga acceso al Registro la superficie calculada con inclusión de elementos comunes. Nada impide practicar la inscripción con denegación expresa de dicha constancia, citados al solo efecto de que la reseña concuerde con la licencia municipal y considerando además que, por otro lado y dicho sea con carácter general, forma parte de los datos constatados para mejor instrucción de los otorgantes susceptibles de ser incorporados a la descripción del inmueble. Por otro lado la inclusión de dichas superficies en el texto de la licencia parece denotar que constaban en el título anterior, sin poder determinar en este momento si también en su inscripción aunque no aparezcan en la nota registral que se protocolizó con la escritura.

En cuanto a los restantes extremos relativos a las superficies afectadas, no acaba de entenderse en qué materia concreta entiende inaplicable la nota la concordancia con Catastro instada en el documento, Quizá pudiera derivarse de la mención del principio de tracto sucesivo que se echa en falta una declaración explícita de adición de obra, que el propietario otorgaría al amparo de la autorización de la comunidad; lo que debería haber quedado incorporado a la nota como remedio para la subsanación.

La controversia puramente jurídica versa por tanto sobre el criterio denegatorio conforme al cual, igualmente en extracto, la operación proyectada y autorizada por el Ayuntamiento resulta inviable si el entero edificio, con riguroso cumplimiento de los preceptos de la Ley de 21 de julio de 1960, no queda adaptado en sus títulos y asientos a las exigencias de dicha ley. Cita para ello abundantes antecedentes, si bien todos ellos a los efectos de este caso concreto se resumen en un solo obstáculo: la de generar nuevas fincas registrales mientras no se realice dicha adaptación.

Por ello con carácter previo a las restantes consideraciones, conviene empezar por descartar que concurra tal supuesto: La segregación se realiza al solo efecto de su agrupación simultánea; de suerte que, al margen de la técnica registral para la generación de los asientos correspondientes, de la operación, no resulta ninguna entidad nueva, sino solamente la merma de superficie para una de ellas del correlativo aumento para la otra. Si dicha técnica registral requiriese asignar un número de finca para el tiempo, para el tiempo que media entre el despacho de un asiento y el de agrupación, inexistente a efectos prácticos, atribuir a este lapso el efecto de que se ha creado una finca nueva tendría un alcance plenamente artificial.

La nota incide además en problemas derivados de la numeración y cuotas asignadas a las fincas objeto de la escritura. En cuanto a la numeración, en este caso la asignada tiene un alcance meramente descriptivo, plenamente omisible en la inscripción registral; y en cuanto a las cuotas la propia escritura indica que la distribución realizada tiene efecto de futuro, al no resultar eficaz jurídicamente la determinación de presente.

Sobre esta base, por cuanto el criterio de la nota de calificación afecta a la plena inclusión en el tráfico jurídico de buena parte de la propiedad urbana en España, con evidente repercusión económica de hondo calado, la ocasión es oportuna para las siguientes consideraciones aplicables a la interpretación de la normativa citada.

Partamos de la base de que la ley de 21 de julio de 1960 se promulga sobre una situación jurídica vigente desde hace varios siglos: la concurrencia de propiedades de titulares diversos sobre una misma superficie solar, que es la que se califica como propiedad horizontal. Tiene por tanto carácter imperativo para todas las situaciones de tal naturaleza que se produzcan a partir de su entrada en vigor. Para las anteriores, equivalentes al casco urbano de la mayoría de las poblaciones importantes, la disposición transitoria primera aplica la norma a las comunidades anteriores y establece el plazo de dos años para la adaptación de estatutos en cuanto contradigan sus preceptos. Se entiende que la referencia a los estatutos es aplicable al régimen jurídico de la comunidad –al tiempo de la promulgación la existencia de estatutos resultaba minoritaria–. Sin embargo, sí cabe entender relevante que dicha adaptación no alude a la aplicación de los criterios descriptivos exigidos por la normativa registral.

Aunque resulte obvio, aquí importa resaltar que se trata de una norma civil, destinada a regular las relaciones entre propietarios y que, incluso aunque utilicen modos imperativos, de las normas meramente civiles deriva la posibilidad de que los particulares insten su cumplimiento. Mientras no lo hagan no existe, como parece entender la interpretación de la registradora, una suerte de ilícito jurídico, que paraliza la libre disposición de los derechos dominicales mientras no se solvete la situación irregular.

Tal ha sido la interpretación aplicada durante los 65 años de vigencia de la norma. Los edificios en tal situación en los que ninguno de los copropietarios ha instado la adaptación han continuado siendo objeto de tráfico jurídico. Las corporaciones locales, como es el presente caso, han seguido confiriendo licencias relativas a modificaciones sin que les obstara la falta de adaptación, no obstante su función jurídica como controladoras de la legalidad urbanística, todo ello sin sustraer a la circulación de bienes económicos una parte importante del patrimonio inmobiliario que, transcurridas seis décadas y media sigue siendo porcentualmente muy importante respecto de la propiedad urbana española.

A ello se suma la evidencia de que dicha adaptación no es un acto puramente potestativo del interesado. Debe contar con la aquiescencia de los copropietarios o recurrir al procedimiento judicial legalmente previsto, con el coste inherente en representación y tiempo. Incluso mediando el convencimiento de los copropietarios tampoco resulta fácil ni sencillo. El coste que acarrea incluida la imposición indirecta y los correspondientes honorarios notariales y registrales, podrían resultar exigibles a propietarios individuales; pero imponer a quien desee ejercitar sus derechos sobre su propiedad que obligue a los restantes propietarios, en este caso, como ha quedado indicado, muy numerosos, en un edificio de gran volumen situado en pleno centro de Valencia, implicaría volver inoperantes sus derechos. La nota de calificación distingue entre la posibilidad de transmitir los elementos privativos tal y como están inscritos, afortunadamente posible, con la de realizar modificaciones en su descripción; y cita jurisprudencia y antecedentes supuestamente impositivos del último extremo.

No obstante de la lectura de tales antecedentes no resulta en modo alguno una prohibición tajante de tales modificaciones. Lo que se excluye es que de éstas resulte una constitución en propiedad horizontal que no comprenda la totalidad del edificio; y aquí cabe distinguir entre los supuestos en los que la totalidad de las entidades privativas obren como una sola finca registral, supuesto al que el criterio será plenamente aplicable, y aquéllos en los que, como es el caso ya existe un folio registral distinto para cada una de ellas. Que, como en el caso concreto, al amparo de la licencia municipal, un propietario no pueda trasladar una superficie de una entidad privativa a otra, para dar satisfacción a sus fines económicos, equivale a una restricción injustificada de su derecho a la libre disposición de su propiedad.

Como resumen de lo manifestado por medio del recurso se solicita la revocación de la nota de calificación:

A) En cuanto al defecto dimanante de una supuesta aplicación de la Ley de 21 de julio de 1960, impositiva de lo realizado.

B) En cuanto a la concordancia solicitada con los datos catastrales, por no mediar en la nota de calificación la referencia a un verdadero defecto impeditivo derivado de la aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil; 1, 9, 40, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 1, 3, 5 y la disposición transitoria primera de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 51 del Reglamento Hipotecario; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1991, 18 de julio de 1995, 23 de junio de 1998, 26 de septiembre de 2002, 17 de octubre de 2012, 27 de noviembre de 2013, 24 de septiembre de 2015, 22 de julio de 2016, 19 de julio de 2018 y 5 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio y 26 de noviembre de 2020, 25 de febrero de 2021 y 5 de julio de 2023.

1. En el supuesto de este expediente, los propietarios de un local compuesto de dos partes situadas a dos niveles, una a ras de suelo y otra a nivel de entresuelo, integrado en un edificio de varias plantas del que forman parte diferentes pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, que no se encuentra constituido formalmente en régimen de propiedad horizontal, careciendo de número correlativo de orden y de cuota de participación en la comunidad de propietarios, proceden a rectificar su descripción, adaptando la superficie que consta en el Registro de la Propiedad a la resultante de Catastro, solicitando que se inscriba dicha rectificación conforme al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Cuentan para ello con la autorización de la comunidad de propietarios, concedida por acuerdo adoptado por unanimidad, y con licencia municipal del Ayuntamiento de Valencia para la legalización de obras de división, segregación y agregación.

Aseveran los titulares de la finca que desde la fecha de su adquisición no se ha realizado ninguna obra que implique modificación de la superficie, manteniéndose inalterada la que recibieron al tiempo de la adquisición, así como los linderos de su propiedad privativa, y asimismo manifiestan que la rectificación solicitada carece de efecto inmatriculador alguno, ya que el local está integrado en un edificio que ocupa una superficie de solar según el Registro que ampara sobradamente la inscripción de la rectificación que se solicita.

Después, los propietarios de dicha finca registral que constituye el local segregan una porción del mismo, describiendo la porción segregada y el resto de finca matriz tras la segregación, para lo cual hacen uso de la autorización que también les ha sido concedida por la comunidad de propietarios del edificio mediante acuerdo unánime, y al amparo y de conformidad con la licencia otorgada por el Ayuntamiento de Valencia para la legalización de obras de división, segregación y agregación.

Tras la segregación, extinguen el condominio existente entre ellos sobre ambas fincas, la segregada y el resto de finca matriz, y acto seguido el adjudicatario de la finca segregada agrupa esta con otra finca de su titularidad integrada en el mismo edificio, con la que colinda y con la que forma una unidad patrimonial, formando una finca que se describe en la escritura y cuya inscripción como finca nueva y bajo número diferente expresamente solicita.

La registradora señala una serie de defectos que a su juicio impiden la inscripción, unos subsanables y otros insubsanables, suspendiendo y denegando respectivamente por ello la inscripción de la escritura.

De los defectos señalados por la registradora en su nota, solo dos son objeto de recurso de acuerdo con el escrito del recurrente: el defecto dimanante de una supuesta - en palabras del recurrente- «aplicación de la Ley de 21 de julio de 1960, impeditiva de lo realizado», y la cuestión relativa a la concordancia solicitada con los datos catastrales, por no mediar en la nota de calificación a juicio del recurrente la referencia a un verdadero defecto impeditivo derivado de la aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

A estos dos defectos debe ceñirse por tanto el objeto a resolver en este expediente.

2. En relación con el primero de estos defectos, de conformidad con el artículo 2.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, las comunidades que reúnan los requisitos del artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado título constitutivo de la propiedad horizontal, como es el caso, se someten en cuanto al régimen jurídico de sus partes privativas y elementos comunes a la citada Ley.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones, entre otras, de 18 de junio de 1991, 18 de julio de 1995, 26 de septiembre de 2002, 24 de septiembre de 2015, 5 de septiembre de 2019, 2 de junio de 2020 o 25 de febrero de 2021, que el régimen de propiedad horizontal existe desde que «los varios pisos o locales pasan a pertenecer a diferentes personas aun cuando todavía no se haya formalizado e inscrito la constitución del régimen».

Asimismo, las Resoluciones de 27 de noviembre de 2013 o 5 de julio de 2023 ponen de relieve que «cuando la situación fáctica de un edificio es de división horizontal le es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal, aunque los propietarios no hayan otorgado el correspondiente título constitutivo», como se menciona en la disposición transitoria primera de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y se desprende de su propio artículo primero.

En definitiva, el régimen de propiedad horizontal es el adecuado para regular las situaciones en las que se produce una coexistencia entre derechos de propiedad individual y copropiedad sobre elementos comunes, como en el caso objeto de este expediente. Por ello, debe considerarse que se trata de una verdadera propiedad horizontal, aun cuando no se haya otorgado el título constitutivo de la misma.

Como se recoge en las Resoluciones mencionadas, en un régimen de propiedad horizontal de hecho no es posible las modificaciones de obra o la segregación de un elemento privativo sin constituir formalmente un régimen de propiedad horizontal, por mucho que ya existan elementos privativos segregados cuya validez se mantiene, y tampoco es posible en un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho, proceder sólo en una de las fincas registrales segregadas a su división material.

3. En el presente expediente se pretende, en primer lugar, aumentar los metros cuadrados inscritos de un local compuesto de dos partes situadas a dos niveles, una a ras de suelo y otra a nivel de entresuelo, integrado en un edificio en situación de propiedad horizontal de hecho, aumentándose la superficie declarada en cada nivel. Conforme a la doctrina mencionada, resulta necesario previamente, como en todo régimen de propiedad horizontal formalmente constituido, proceder a la modificación de obra de esas dos plantas en la finca registral del total edificio del que se quiere modificar la superficie inscrita de un local en planta baja y planta entresuelo. No es posible hacer una modificación de obra con aumento de superficie construida de las plantas exclusivamente en la finca registral del elemento privativo -por el hecho de ser una finca registral segregada y constituida en régimen de propiedad horizontal de hecho- y no sobre la finca registral del edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho, cuya superficie total construida del edificio, por incremento de planta baja y planta sótano, necesariamente se debiere modificar.

Como se recoge en las Resoluciones mencionadas, en un régimen de propiedad horizontal de hecho, no es posible la segregación de nuevos elementos privativos sin constituir formalmente un régimen de propiedad horizontal, por mucho que ya existan elementos privativos segregados cuya validez se mantiene, y tampoco es posible en un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho proceder sólo en una de las fincas

registrales segregadas a su división material y a la modificación de obra alterando su superficie construida, por el mero hecho de haber sido ya segregadas cuando no existía la Ley sobre propiedad horizontal. La modificación de obra habrá de hacerse en la finca registral del íntegro edificio, aunque sólo se cambie la superficie de la planta baja y planta entresuelo y se mantenga la misma superficie construida en las demás plantas, dado que implica, en todo caso, un aumento de la superficie total construida del edificio, del mismo modo que se exige en un edificio en régimen de propiedad horizontal de derecho.

Así, esta misma doctrina, en especial, Resoluciones de 12 de noviembre de 2014 o 2 de junio de 2020, establece que a un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho le es de aplicación la normativa sobre propiedad horizontal, como se indica en la nota de calificación. Pero no se debe confundir la no necesidad de constituir el régimen de propiedad horizontal para estas situaciones de hecho, y permitir realizar actos dispositivos sobre los elementos privativos «de hecho» ya segregados de la finca matriz, con la necesidad de deber constituir el régimen de propiedad horizontal cuando sobre los elementos privativos «de hecho» no se van a realizar actos dispositivos sino operaciones de segregación o división, esto es, actos de modificaciones hipotecarias, como en el presente caso, donde, previa rectificación de la descripción de un local que forma parte de un edificio que se encuentra en esa situación de propiedad horizontal «de hecho» –en la medida en que se trata de un edificio de varias plantas donde existen diferentes pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente pertenecientes a diversos propietarios, que no ha sido formalmente constituido en régimen de propiedad horizontal–, se procede a segregar de dicho local una porción del mismo, que después se agrega a la de otro de los pisos que forma parte del mismo edificio.

No se puede soslayar la aplicación de la normativa expuesta conforme a la doctrina citada por el hecho de que la porción segregada pase inmediatamente a ser parte, por agregación, de otro de los elementos privativos existentes «de hecho», pues previamente se modifica la descripción y la superficie del elemento a segregar y además se está llevando a cabo una mutación jurídica en un régimen solo existente «de facto», lo cual exige esa previa formalización del título constitutivo. Tal pretensión no es conforme con la doctrina de este Centro Directivo, bajo pretexto de que un elemento privativo de un edificio ha sido registralmente segregado de su finca matriz y se ha constituido como finca registral independiente, para que como finca registralmente autónoma proceder a realizar operaciones de modificación de obra o división o segregación con total independencia del edificio del que forma parte y del que se segregó.

En conclusión y conforme con la doctrina consolidada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, debe confirmarse que toda constitución de un régimen de propiedad horizontal requiere que se dé cumplimiento a los requisitos que para su constitución se determinan en la ley de propiedad horizontal, tanto en el supuesto de configuración «ex novo» de tal régimen como en el caso de mutación de un régimen fáctico a uno formalmente constituido. En consecuencia, se debe destacar que no sólo es necesario el consentimiento de todos los titulares registrales de las distintas partes del edificio, sino que debe describirse adecuadamente cada uno de los elementos independientes que se crean, con determinación expresa de su número de orden y de la cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal en el título constitutivo de todos y cada uno de los distintos elementos privativos que se crean.

Por este motivo, 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. La redistribución de cuotas de un edificio en régimen de propiedad horizontal requerirá, en primer lugar y como se ha apuntado anteriormente, la constitución del mismo en régimen de propiedad horizontal en virtud de un título constitutivo con los requisitos del artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, algo que no se ha procedido a realizar, con la determinación de todas las cuotas de todos los elementos privativos -que necesariamente deben sumar 100%-.

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. Será por tanto necesario el consentimiento de todos los propietarios del edificio para constituir el régimen de propiedad horizontal y fijar las cuotas de participación de todos los elementos privativos, cuya modificación, salvo previsión estatutaria expresa, deberá constar con el consentimiento de todos los titulares del edificio en régimen de propiedad horizontal sin que pueda realizarse unilateralmente por el titular de una parte privativa de hecho.

Conforme a la doctrina citada, no es admisible tampoco, según lo que argumenta el recurrente en su escrito, que se fije una cuota de participación para los nuevos elementos creados –puesto que a pesar de que no se incrementa el número de elementos, no dejan de modificarse los dos elementos afectados, que pasan a tener una configuración y descripción diferentes–, o un porcentaje de participación de cada uno de ellos en la cuota que en su día se fije, con «efecto de futuro, al no resultar eficaz jurídicamente la determinación de presente» –en palabras del recurrente–. Precisamente esa falta de eficacia jurídica en la determinación de las cuotas es uno de los motivos que impide la realización de las operaciones realizadas conforme a la doctrina expuesta.

4. El segundo defecto que es objeto de recurso se refiere a la concordancia solicitada de la superficie registral con los datos catastrales, por no mediar en la nota de calificación, a juicio del recurrente, la referencia a un verdadero defecto impeditivo derivado de la aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En relación con este motivo de recurso, es necesario partir de la nota de calificación de la registradora, que en su parte final indica que «[S]e advierte respecto a la solicitud de “la práctica del asiento registral previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la concordancia de la superficie inscrita del elemento privativo Finca Registral 9.149, con la que consta en la certificación catastral protocolizada”, que el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria tiene como finalidad la inscripción de la representación gráfica del suelo sobre el que se ubican las edificaciones, no siendo posible en el caso que nos ocupa al formar parte las fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, en cuyo caso la inscripción gráfica debería realizarse respecto del total edificio, no siendo posible la inscripción gráfica de un único local integrante de dicha propiedad horizontal, como expresamente viene regulado en dicho artículo 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria».

Por lo tanto, la registradora fundamenta en su nota la imposibilidad de acudir en este caso al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para lograr la rectificación de la superficie y descripción de la finca mediante la concordancia de los datos registrales con los catastrales, defecto que además debe ser confirmado.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para podrá completar la descripción literaria de una finca acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la inscripción de su representación gráfica georreferenciada. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuya redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio, entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso nos encontramos ante un local integrado en un edificio en régimen de propiedad horizontal, siquiera «de hecho», al no haberse constituido formalmente dicho régimen. Si es necesaria la constitución del régimen de propiedad horizontal, como hemos concluido respecto del defecto anterior, dicho régimen podrá inscribirse por el régimen de antigüedad, acreditando el oportuno certificado del órgano

administrativo competente en materia de disciplina urbanística, como declaró la Resolución e esta Dirección General de 10 de julio de 2025, sin que sea necesaria licencia de parcelación, pues la actuación no implica reordenación de los terrenos. La innecesidad de la licencia de parcelación, a la que se refiere el artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, implica que, no existiendo reordenación de los terrenos, la georreferenciación no es circunstancia necesaria del asiento.

5. Sin embargo, la anterior afirmación no excluye que pueda ser solicitada la inscripción de la misma, por parte de su titular registral, por tener la consideración de espacio de suelo, suficientemente identificada, aunque sea dentro de la finca matriz de la propiedad horizontal. De la documentación del expediente resulta que la descripción de las fincas es coherente con la georreferenciación catastral aportada del elemento privativo de la propiedad horizontal de hecho y que las operaciones están autorizadas por la junta de propietarios.

6. Ciertamente, las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de julio de 2016 y 19 de julio de 2018 declararon que, conforme a los artículos 9.b) y 199 Ley Hipotecaria, no es admisible, a efectos de la constancia registral de la representación gráfica, la correspondiente a un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado, posibilidad que solo contempla expresamente para los elementos individuales del régimen de propiedad horizontal en la inscripción de una obra nueva el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, incorporando la representación planimétrica de cada elementos privativo, tomada del Libro del Edificio, como interpretó la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015. Sin embargo, ello no excluye que puede inscribirse su representación gráfica georreferenciada del elemento privativo, si esta tiene una identificación individualizada. Ninguna norma legal prohíbe la inscripción de la misma. Por ello, no puede compartir esta Dirección General la equiparación que hace la registradora en su nota de calificación, cuando interpreta como exclusión de la inscripción de la georreferenciación de un elemento privativo de la propiedad horizontal, el hecho de que la misma no esté expresamente contemplada en la legislación hipotecaria, que solo se refiere a esa posibilidad en la inscripción de una declaración de obra nueva.

7. El citado artículo 202 exige para inscribir una obra nueva que se identifiquen las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación, para que el registrador pueda ubicarlas dentro de la georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva. Ello ya implica la identificación de una superficie georreferenciada (la de la superficie ocupada por la edificación) dentro de otra mayor (la de la finca). El registrador ha de comprobar, mediante comparación de las geometrías, que la obra nueva se ubica íntegramente dentro del perímetro del suelo de la finca sobre la que se declara, como entendieron las Resoluciones de 4 de enero y 23 de abril de 2019. Ello implica que la georreferenciación de la finca ha de ser inscrita, para poder inscribir la declaración de la obra nueva sobre ella, como recinto que comprende la superficie de la finca ocupada por la edificación, como aplicación de un elemental principio de tracto sucesivo, que podemos denominar gráfico o geográfico, pudiendo el registrador, incluso, tramitar de oficio un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para disipar las posibles dudas en la identidad de la finca, conforme a la doctrina de la Resolución de 11 de junio de 2025.

8. Pero, el caso de la inscripción de la declaración de obra nueva está íntimamente conectado con el de la constitución de la propiedad horizontal. Tan es así, que ambos actos suelen coincidir en el mismo título. Esa íntima conexión se justifica cuando el último párrafo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria: «Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro». El precepto establece la regla especial de incorporar la

geometría del elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal, cuando el mismo no se ubica en la rasante de la finca, sino en su vuelo. Y aunque se refiere a solicitudes de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal presentadas desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015, nada impide, respecto de las que tuvieron un acceso registral previo anterior, que sus titulares puedan aportar el plano de su elemento privativo, tomado de su Libro del Edificio y solicitar su incorporación al folio real, para el mejor cumplimiento del principio de especialidad. Y si ello se permite para elementos privativos sobre el vuelo, utilizando la técnica residual del plano o representación gráfica no georreferenciada al no ubicarse sobre el suelo (mientras no se implementen aplicaciones registrales de información geográfica en tres dimensiones), con mayor motivo ha de permitirse a los propietarios de los elementos privativos de una propiedad horizontal de hecho, que se ubica sobre el suelo, los cuales podrán aportar la representación gráfica georreferenciada alternativa de su elemento privativo en formato GML, para lo que no necesita siquiera el Libro del Edificio.

No hay ningún precepto que excluya expresamente la posible inscripción de la representación gráfica de un elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal inscrito, previamente a la entrada en vigor de la misma. Dicho elemento privativo puede estar situado sobre el vuelo de la rasante de la finca matriz, como en el caso de la propiedad horizontal ordinaria. Por tanto, en el presente caso nada obsta para que el titular registral del elemento privativo solicite que se haga constar «en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica», pero no tomada del proyecto incorporado al libro, por no estar georreferenciada, sino mediante archivo GML, por tener una ubicación sobre una concreta porción de la finca matriz, que no se ve perjudicada por dicha constancia de la georreferenciación particular, dentro de la del conjunto, aunque la declaración de obra nueva se haya inscrito antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015. Las Resoluciones alegadas por la registradora en la nota de calificación excluyen la técnica de la georreferenciación para identificar elementos privativos que no se ubican en la rasante, sino no en el vuelo de la finca matriz. Ello es lógico pues, en el momento actual, no puede georreferenciarse los elementos privativos sobre el vuelo, mientras no se implementen soluciones registrales en tres dimensiones. Pero, ello no excluye que pueda incorporarse al folio real la representación gráfica del elemento privativo, tomada del Libro del Edificio, como preceptivamente impone el artículo 202 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la obra nueva. Con mayor motivo, debe permitirse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de un elemento privativo, como superficie georreferenciada y ubicada dentro de la georreferenciación de la finca matriz, que también deberá aportarse, puesto que esa identificación física no excluye que el suelo mantiene su unidad jurídica como elemento común, debiendo permitirse, como en la obra nueva, la existencia de polígonos diferenciados en el interior de la georreferenciación de la finca matriz.

9. Con ello, se da un mejor cumplimiento al principio de especialidad. Esta posibilidad no es novedosa, sino que ya ha sido admitida por la doctrina de la Resolución de 13 de marzo de 2023, invocada por el recurrente. Esta Resolución sienta la siguiente doctrina: el principio de especialidad registral exige una precisa delimitación del objeto sobre el que recae el derecho inscribible. Y para alcanzar esa precisión se utilizan distintos medios técnicos en función de cuál sea la naturaleza o característica esencial de tal objeto; cuando dicho objeto es una porción de la superficie terrestre, el medio técnico más idóneo para alcanzar dicha precisión es la georreferenciación de sus límites perimetrales. En el caso de la Resolución se entendió que la aportación de la georreferenciación de los elementos privativos era necesaria, puesto que se producía en el supuesto de hecho una reordenación de terrenos que requería la georreferenciación de los elementos privativos resultantes. Pero, es también aplicable a aquellos complejos inmobiliarios o divisiones horizontales tumbadas o propiedades horizontales, inscritas antes de la entrada en vigor de la ley o de hecho, que se han de constituir ahora, donde su georreferenciación no es preceptiva, pero ello no implica que pueda solicitarse y obtenerse su inscripción.

10. De ello, debe concluirse que la legislación hipotecaria sí que permite inscribir la georreferenciación de un elemento privativo de un complejo inmobiliario, una división horizontal tumbada, o una propiedad horizontal que se ubique sobre el suelo, cuyo acceso registral es previo a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, mediante solicitud de su titular registral, como operación registral específica, al amparo del artículo 9.b), párrafo segundo, cuando dispone, sin ninguna restricción que: «Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica», sin que la inscripción de esa georreferenciación implique fraccionamiento del terreno, sino tan solo, mejor delimitación de la ubicación del elemento privativo, con el consiguiente refuerzo del principio de especialidad. Las posibles dificultades de nivel técnico no deben impedir esta solución jurídica, sino que deben ser implementadas por el Colegio de Registradores las soluciones que permitan la inscripción de recintos dentro de otro recinto matriz en la aplicación registral homologada a la que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Por todo ello, el defecto relativo a la imposibilidad de la inscripción de la georreferenciación de un elemento privativo de la propiedad horizontal debe ser revocado, por lo que puede iniciarse la tramitación del expediente para su inscripción, ya que el mismo dispone de georreferenciación catastral, junto con la inscripción de la georreferenciación de la finca matriz, que habrá de ser necesariamente alternativa, habiendo sido autorizadas las modificaciones por la junta de propietarios y habiendo sido confirmado el primer defecto, relativo a la necesidad de constitución del régimen de la propiedad horizontal, dado que el suelo mantiene su unidad jurídica.

Por otro lado, si bien no se ha planteado esta cuestión en la nota de calificación de la registradora ni en el escrito de recurso, aun cuando esta Dirección General ha admitido la aplicación del apartado 3 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria a fincas que constituyen elementos privativos de una propiedad horizontal (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2025), dicho artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria no puede ser de aplicación en este supuesto, dado que la diferencia entre la superficie inscrita y aquella que se pretende inscribir mediante la rectificación excede del 10% de la cabida que consta inscrita.

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto al primer defecto y estimarlo, en cuanto al segundo defecto, que debe ser revocado.

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, 25 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.