

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15526 *Resolución de 13 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de San Sebastián n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y agregación de finca perteneciente a un edificio dividido horizontalmente.*

En el recurso interpuesto por don A. I. T. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de San Sebastián número 6, doña Inés Arribas del Hoyo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y agregación de finca perteneciente a un edificio dividido horizontalmente.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 8 de septiembre de 2025 por el notario de San Sebastián, don Fermín Lizarazu Aramayo, con el número 2.769 de protocolo, don A. I. T. procedió a segregar una porción de la finca registral número 13.933/S del Registro de la Propiedad de San Sebastián número 6, para su posterior agregación a la finca registral 34.047, con modificación de la cuota de participación en elementos comunes del edificio de las dos viviendas y configuración de un pasillo y vestíbulo común como anejo de ambas viviendas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Sebastián número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Título: escritura de segregación y agregación.

Notario o Autoridad: D. Fermín Lizarazu Aramayo n.º 2.769 de protocolo.

Fecha del documento: 8 de septiembre de 2025.

Asiento de presentación: 2831 del Diario 2025 n.º entrada: 2.769 - 2025.

Fecha de presentación: 29 de octubre de 2025.

Tras la calificación de este documento con arreglo a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento, así como examinados los antecedentes que obran en el Registro, la Registradora que suscribe ha acordado suspender la inscripción [sic] solicitada sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

1.º El 29 de octubre de 2025 se presentó a las 9:50 horas en el Libro Diario 2025 de este Registro con el número de asiento 2831 la precedente escritura de segregación y agregación junto con la autoliquidación del impuesto correspondiente por la segregación. Con fecha 19 de noviembre de 2025 se aporta la autoliquidación del impuesto correspondiente por la agregación.

2.º En la presente escritura D. A. I. T., propietario de las viviendas (...) del edificio ubicado en (...) de San Sebastián (fincas registrales 13.933/S de la sección 5.ª y 34.047

de la sección 2.^a, respectivamente) segregan de la primera: vivienda (...) una superficie de 9,99 metros cuadrados que la agrega a la vivienda (...); y otra porción de 17,41 metros cuadrados destinado a pasillo y vestíbulo común de ambas viviendas que se configuran como anejo de cada una de ellas en cuanto a una mitad indivisa de la misma.

Asimismo se modifica la cuota de participación en la propiedad horizontal que pasa de 2,70 % cada una de ellas a 2,1 % para la vivienda (...), y 3,3 % para la vivienda (...)

3.º Ambas viviendas son elementos independientes del régimen de propiedad horizontal constituido sobre el edificio ubicado en la (...) de San Sebastián, que es la finca registral 10.768. Dichas fincas están sujetas a la [sic] reglas de condominio que figuran en la inscripción 3.^a practicada en virtud de escritura autorizada por el Notario de San Sebastián D. Fernando Fernández Savater el día 23 de septiembre de 1959 que causó la inscripción 3.^a y en la inscripción 4.^a practicada en virtud de escritura autorizada Notario de San Sebastián D. Gregorio de Altube el día 30 de noviembre de 1959. En dichas normas inscritas, consta que todo condueño podrá hacer en su piso o local, las modificaciones que no afecten a la propiedad común, ni perturben la de los demás propietarios, siempre que se ajusten a la reglamentación en vigor; quedando facultado el que fuere propietario en cualquier tiempo de la planta baja y sótano para dividirlos en la forma que tenga conveniente.

No figura inscrita por tanto la cláusula estatutaria que faculte al propietarios de las viviendas a segregar, dividir o agruparlas materialmente redistribuyendo la cuota de participación inicialmente atribuida do [sic] sin necesidad de consentimiento de la Junta de propietarios, por ello es necesario para inscribir la modificación efectuada que se acredite la autorización para dicha segregación y agregación acordada por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación de los números (...) Dicha autorización habrá podrá acreditarse mediante certificación del acuerdo adoptado al efecto emitida por el Secretario de la Comunidad con el Visto Bueno de su Presidente (y legitimadas notarialmente ambas firmas)

Fundamentos de Derecho:

Dispone el art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) que en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal 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.

Esto es, en el título constitutivo de la propiedad horizontal puede contenerse unas normas estatutarias o estatutos que es un negocio jurídico cuya función es la disciplina normativa de la explotación en común del bien.

En principio la segregación y agregación realizada, aunque no crea un elemento independiente más, si implica una modificación del título constitutivo (en cuanto superficie, linderos y cuota de participación de los elementos afectados) que requería consentimiento unánime de la Junta de Propietarios, que tras la modificación introducida por la Ley 8/2013, se ha rebajada a una mayoría cualificada que luego se dirá. Ahora bien es admisible que los estatutos de una propiedad horizontal se conceda al propietario de los elementos independientes la facultad de poder dividirlos, segregarlos, agruparlos prescindiendo de la autorización de los demás propietarios siempre y cuando dichas modificaciones no afecten a la seguridad y estructura del edificio y elementos comunes, y la cuota de participación asignada al elemento independiente inicial se distribuya entre las nuevas fincas resultantes, sin alteración del resto de las cuotas de participación. Esta norma así prevista en los estatutos obligará a los propietarios actuales y futuros siempre y cuando esté inscrita en el Registro de la Propiedad, de no estarlo dicha facultad no podrá aponerse a terceros, es decir, no puede hacerse valer

frente a los que han adquirido pisos desconociendo tal posibilidad, como bien indica el art. 5 LPH, y habrá de aplicarse el régimen legal para la inscripción de división de elementos independientes que actualmente se prevé en el art. 10.3 de la misma LPH según el cual la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes requiere la previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El acuerdo, tal y como lo señalado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de febrero de 2023, ha de ser adoptado por toda la comunidad de propietarios que integran la misma que en este caso incluyen los portales número (...), sin que sea suficiente el acuerdo del portal número (...)

La norma inscrita que faculta a todo propietarios a hacer en su piso modificaciones no ampara las modificaciones realizadas en la escritura calificada puesto que dichas modificaciones son las que todo propietario puede hacer dentro de su vivienda a que se refiere el art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, y las que exceden de ese ámbito – como las operaciones de segregación, división y agregación/agrupación con la modificación de cuotas de participación, al ser una excepción a la ley, han de estar expresamente previstas, como lo está en para los propietarios de la planta baja y sótano los cuales si estar autorizados para dividirlos en la forma que tenga conveniente. Por tanto, todos los demás propietarios de las plantas superiores, para dividirlos, segregarlos, agruparlos/agregarlos con modificación de cuotas de propiedad deberán obtener la autorización de la Junta de Propietarios exigida por la Ley de Propiedad Horizontal.

No se ha practicado anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitada.

Ante la presente calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Inés Arribas del Hoyo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de San Sebastián N.º 6 a día once de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. I. T. interpuso recurso el día 13 de enero de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«A) Hechos.

a) Documento Calificado: El firmante otorgó ante el notario de San Sebastián don Fermín Lizarazu Aramayo, el ocho de septiembre de dos mil veinticinco, una escritura notarial de Segregación y Agregación (núm. 2769 de su protocolo) de dos viviendas de su propiedad, sitas en la finca (...) de esta ciudad de San Sebastián. En concreto, las viviendas (...) de la planta (...), que son contiguas y colindantes.

Tal y como se describe en la escritura (...) se procede a segregar de la vivienda (...) una superficie de 9,99 m² y una mitad indivisa de 17,41 m² y agregar todo ello a la vivienda (...) El número de viviendas se mantiene el mismo que antes de la modificación, con diferentes superficies, cada una de ellas, pero con la superficie total idéntica, sin alteración ni afectación de elementos comunes. Lo manifestado se comprueba examinando los planos que se incorporan a la escritura. Las obras se llevaron a cabo con arreglo a la Licencia Municipal, documento que también se incorpora a la escritura.

(...)

B) Fundamentos de Derecho.

Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida las siguientes afirmaciones:

Alegado por la Sra. Registradora en su nota, el artículo séptimo de la Propiedad Horizontal citado por la Sra. Registradora dice: 1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

Sin embargo, las Reglas de Comunidad inscritas son más amplias:

Norma Segunda (folio 160 finca 10.768). Todo condueño podrá hacer en su piso o local, las modificaciones que no afecten a la propiedad común, ni perturben la de los demás propietarios, siempre que se ajusten a la reglamentación en vigor; quedando facultado el que fuere propietario en cualquier tiempo de la planta baja y sótano para dividirlos en la forma que tenga conveniente (...)

El artículo 201 de la Ley Hipotecaria in fine dice que son actos de modificación la segregación, la división o la agregación.

Por lo tanto, cuando la norma de comunidad se refiere a que podrá hacer modificaciones son una referencia clara a que podrá hacer segregaciones y agregaciones.

Esto explica que las modificaciones y la división estén redactadas dentro de la norma segunda de las normas de comunidad.

Normativa aplicable:

Artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Norma Segunda de las Normas de Comunidad.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 27 de enero de 2026 manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota y elevó el expediente a este Centro Directivo. Constaba en el expediente el haberse dado traslado del recurso al notario autorizante del título calificado para que pudiera realizar las alegaciones que considerase oportunas al amparo de lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin haber sido recibida alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 348, 395, 396, 397 y 1255 del Código Civil; 3, 5, 10, 17 y 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 1968, 5 de mayo de 1986, 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de agosto de 1981, 26 de febrero de 1988, 24 de marzo de 2000, 17 de abril y 19 de junio de 2012, 21 de junio de 2013, 15 de enero, 1 de febrero, 20 de marzo y 7 de mayo de 2014, 15 de julio de 2015 y 15 de febrero de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de octubre y 24 de noviembre de 2021, 10 de enero y 7 de febrero de 2022 y 28 de febrero de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si procede o no la inscripción de una escritura de segregación y agregación de finca perteneciente a un edificio dividido horizontalmente, en la que concurren las siguientes circunstancias:

– El propietario de las fincas registrales 13.933/S y 34.047, situadas en la planta primera de un edificio, segrega de la primera de ellas una porción de 9,99 metros cuadrados para agregarla a la segunda, y otra porción de 17,41 metros cuadrados destinada a pasillo y vestíbulo común de ambas viviendas que se configura como anejo de cada una de ellas, en cuanto a una mitad indivisa de la misma.

– Asimismo, se modifica la cuota de participación en los elementos comunes del edificio de cada una de las viviendas.

– Consta inscrita la siguiente cláusula: todo condueño podrá hacer en su piso o local, las modificaciones que no afecten a la propiedad común, ni perturben la de los demás propietarios, siempre que se ajusten a la reglamentación en vigor; quedando facultado el que fuere propietario en cualquier tiempo de la planta baja y sótano para dividirlos en la forma que tenga conveniente.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque considera que, al no existir cláusula en los estatutos de la propiedad horizontal que exonere de la necesidad de acuerdo de la junta para la segregación y agregación de elementos privativos, será necesario que ésta sea aprobada por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación en la propiedad horizontal, especificando que las mayorías deben referirse a los tres portales que integran la comunidad de propietarios.

El recurrente se opone a la calificación al interpretar que la cláusula inscrita al hablar de «modificaciones que no afecten a la propiedad común» se está refiriendo a segregaciones y agregaciones, añadiendo además que no hay alteración ni afectación de elementos comunes.

2. La división o segregación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. La exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones. Por una parte, una de tipo material, apreciable en toda situación fáctica de edificio en régimen de propiedad horizontal: el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales. Por otra, una consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad: el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios.

El consentimiento que deben prestar a la división los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad. Y aunque, en general, el artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal exige para los acuerdos no regulados expresamente en el mismo precepto, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos, «la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de cuotas de participación», esta regla de unanimidad ha quedado flexibilizada después de las modificaciones llevadas a cabo en dicha ley por la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, de modo que aquella ley modificada regula la división, segregación o agregación de los pisos o locales y sus anejos en el artículo 10.3.b), conforme al cual requieren petición a la junta, aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, el consentimiento de los titulares afectados y la fijación de las nuevas cuotas de participación. Y no hay obstáculo para que el acuerdo de la junta sea sustituido por el consentimiento que, además del correspondiente al propietario del elemento dividido, presten los restantes propietarios mediante su comparecencia en el otorgamiento de la escritura.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 12 de febrero de 2016) ha admitido la validez de las cláusulas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios.

Las cláusulas que permiten la agrupación o división anticipan el consentimiento requerido por la Ley sobre propiedad horizontal para la modificación del título constitutivo, permitiendo que el dueño pueda actuar no sólo sobre los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, comprendidas en su unidad privativa y que le sirvan exclusivamente a él, sino también sobre los elementos comunes que separan los distintos pisos o locales de su propiedad, siempre que no se altere o menoscabe la seguridad del edificio, su estructura general, configuración exterior o se perjudiquen de cualquier modo los derechos de cualquier otro propietario.

Nada impide que puedan ir más allá, facultando inclusive a que se altere la estructura general del edificio siempre que no se menoscabe su seguridad, pues si puede la junta autorizarlo no constando en estatutos, también podrá haber quedado plasmada anticipadamente la voluntad de los propietarios en este sentido en el título constitutivo y dicha autorización conllevará todos los elementos necesarios para su ejecución, entendiéndose incluido, en su caso, el que se afecten elementos comunes no esenciales para la edificación, quedando conformada, tras la agrupación, la finca resultante como una unidad, si no arquitectónica, sí de destino. Y es que en todo lo que no es normativa imperativa, debe regir la voluntad de los interesados como resulta del último párrafo del artículo 396 del Código Civil.

La validez de este tipo de cláusulas estatutarias es igualmente admitida por el Tribunal Supremo, como ponen de relieve las Sentencias de 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2013.

Tras la reforma operada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, este Centro Directivo ha afirmado que debe entenderse que con la nueva normativa existe el mismo fundamento para admitir la validez de este tipo de cláusulas estatutarias. La modificación legal no limita la autonomía de la voluntad respecto de la posibilidad de configurar el derecho real adquirido en régimen de propiedad horizontal con autorizaciones estatutarias como la ahora debatida. El hecho de que para el caso de inexistencia de tales cláusulas estatutarias se flexibilice el régimen legal de mayorías en la adopción de los acuerdos relativos a las modificaciones del título constitutivo consistentes en división, segregación o agregación de elementos privativos, exceptuando la regla de la unanimidad en casos en que no se considera justificada, no impide que se configure voluntariamente de forma expresa un régimen aún más flexible, habida cuenta de la prevalencia del principio de autonomía de la voluntad.

Con la actual redacción del artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, y conforme al criterio sostenido por el Tribunal Supremo y por esta Dirección General, para llevar a cabo la segregación y agregación de un departamento independiente será imprescindible contar con la previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, o bien, que presten su consentimiento interviniendo en la escritura, además del propietario del elemento dividido, los propietarios de los restantes elementos del edificio, a menos que figure recogida en los estatutos de la propiedad horizontal una cláusula que autorice al propietario de dicho departamento para realizar esta operación sin el referido acuerdo de la comunidad.

3. En el caso objeto de este expediente, la cláusula que consta inscrita en la finca matriz permite a todo condueño hacer «modificaciones que no afecten a la propiedad común, ni perturben la de los demás propietarios», facultando a continuación al propietario de la planta baja y sótano «para dividirlos en la forma que tenga conveniente».

A la vista del tenor literal de la cláusula de autorización que consta inscrita, resulta claro que se hace una distinción entre los propietarios de las plantas baja y sótano que,

además de modificaciones en general, pueden dividir en la forma que tengan por conveniente, y los de las demás plantas que únicamente pueden hacer modificaciones que no afecten a la propiedad común. De acuerdo con lo anterior, debe entenderse que las modificaciones a las que se refiere el primer párrafo de esta norma son las que el artículo 7 de la Ley sobre propiedad horizontal permite hacer a todo propietario en el interior de su vivienda, excediendo de este ámbito las facultades de segregación y agregación, que quedan sujetas a los requisitos de autorización administrativa y de la comunidad de propietarios que exige el artículo 10.3.b), ya visto.

Por lo tanto, estando situadas las viviendas objeto de este expediente en la primera planta del edificio, no puede entenderse que la cláusula de autorización que consta inscrita autorice al propietario de las mismas para llevar a cabo las segregaciones y agregaciones que se formalizan en la escritura, siendo necesaria la aprobación por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación en la propiedad horizontal.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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