

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17133 *Resolución de 5 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almoradí, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña Alicia Ruiz Torregrosa, notaria de Dolores, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almoradí, don Julio Garrido Requena, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

Hechos

I

Se autorizó el día 13 de noviembre de 2025 por la notaria de Dolores, doña Alicia Ruiz Torregrosa, con el número 1.437 de protocolo, escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, en la que concurrían las siguientes circunstancias:

- Se constituía sobre una finca descrita como parcela urbana incluida en Modificación de Plan Parcial, de 23.544 metros cuadrados.
- El propietario manifestaba que «tiene prevista la construcción de en principio 84 viviendas, en varias Fases, estando en construcción la Fase I integrada por cuatro viviendas 1, 59, 60 y 61 y encuentran en proyecto las restantes».
- «la fase I recae sobre una superficie de mil cuarenta y tres metros cuadrados (1043 M²) de la parcela, que representa el cuatro enteros cuarenta y tres centésimas por ciento (4,43 %) de la superficie total de la misma, y se compone de cuatro viviendas unifamiliares señaladas como 1, 59, 60 y 61. Cada una de las viviendas tiene una parcela privativa, con piscina».
- Las sucesivas fases en proyecto sobre una superficie de 22.501 metros cuadrados representaban el 95,57 %.
- Se establece un régimen de comunidad del conjunto en el que se establece que son elementos comunes los muros, las conducciones que dan servicio a las diferentes parcelas privativas, las calles de acceso y paredes divisorias de las diferentes parcelas donde se encuentran construidas las viviendas.
- Además, «los propietarios de los distintos componentes (...) podrán (...) realizar divisiones, segregaciones, agrupaciones, obras nuevas (...) sobre el resto de la parcela correspondiente a cada departamento no ocupada por la edificación, sin necesidad de consentimiento, autorización no aprobación de la Junta de Propietarios».

Se declaraba la obra nueva de cuatro viviendas unifamiliares de la fase I:

- La vivienda número uno «sobre una parcela señalada como 1, con una superficie de» 274,50 metros cuadrados, ocupando 79,83 metros cuadrados y con una piscina de 20,80 metros cuadrados.
- La vivienda número dos «sobre una parcela señalada como 59, con una superficie de» 256,50 metros cuadrados, ocupando 100,89 metros cuadrados y con una piscina de 12,50 metros cuadrados.

– La vivienda número tres «sobre una parcela señalada como 60, con una superficie de» 256 metros cuadrados, ocupando 100,89 metros cuadrados y con una piscina de 12,50 metros cuadrados.

– La vivienda número cuatro «sobre una parcela señalada como 61, con una superficie de» 256,50 metros cuadrados, ocupando 100,89 metros cuadrados y con una piscina de 12,50 metros cuadrados.

En el acto de otorgamiento de la escritura comparecía el arquitecto director de la obra certificando que la obra nueva descrita se estaba construyendo con arreglo al proyecto por él redactado y por el que se obtuvo la licencia de obras.

Se formalizaba la división en régimen de propiedad horizontal de los elementos privativos descritos como viviendas asignando a cada una cuota en la fase y otra en el conjunto:

Vivienda uno: 16,70% en la fase y 1% en el conjunto.

Vivienda dos: 15,61% en la fase y 1% en el conjunto.

Vivienda tres: 15,58% en la fase y 1% en el conjunto.

Vivienda cuatro: 15,61% en la fase y 1% en el conjunto.

Sobre el resto de la superficie de parcela correspondiente a las sucesivas fases del conjunto, que representaba el 95,57% de la parcela, la promotora o su causahabiente construiría las sucesivas fases y divisiones horizontales, con sus números correlativos a la división horizontal que se formalizaba en la escritura. Las cuotas se calcularían en la misma proporción que las de la primera fase.

Se incorporaba a la escritura certificado de la licencia del Ayuntamiento de Rojales para la construcción de 33 viviendas unifamiliares aisladas asociadas y sus piscinas privadas en la parcela. En dicha licencia, en el apartado de consideraciones técnicas, se hacía constar de forma expresa:

«Segunda: Considerando que se trata de la construcción de un conjunto residencial (complejo inmobiliario) formado por 33 viviendas unifamiliares aisladas asociadas: cada una se ubica en una parcela de uso privativo, disponiendo el complejo de un vial interior para posibilitar el acceso a algunas de las viviendas, mientras que al resto se accederá a través de las vías públicas a las que da frente (...).»

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Almoradí, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Diario 2025 Asiento 6529.

Entrada 16143 del año 2025 de trece de noviembre del año dos mil veinticinco.

Se presenta el 13/11/2025, bajo el asiento de presentación número 6529 del Diario de operaciones número 2025 y número 16143 del Libro de Entrada, escritura autorizada el 13/11/2025, por el notario de Dolores don Alicia Ruiz Torregrosa, protocolo 1437/2025.

Se recibe una copia física del documento el 21 de noviembre de 2025.

Se recibe diligencia de subsanación el 16 de diciembre de 2025.

Retirado por su presentante el 23 de diciembre de 2025.

Devuelto por su presentante el 15 de enero de 2026.

El/la registrador/a que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, en relación con los antecedentes del Registro, conforme a lo dispuesto en

los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento, ha resuelto no practicar las operaciones registrales interesadas, en base a los siguientes:

Hechos:

En dicha escritura se declara una obra nueva y división horizontal sobre la finca 10.512 de Rojas, que es una parcela urbana con una extensión superficial de 23.544 metros cuadrados.

Manifiesta el representante de la mercantil otorgante, que sobre la parcela descrita tiene prevista la construcción de en principio 84 viviendas, en varias Fases, estando en construcción la Fase I integrada por las cuatro viviendas 1, 59, 60, y 61, y se encuentran en proyecto las restantes viviendas correspondientes a las sucesivas Fases. La fase I recae sobre una superficie de mil cuarenta y tres metros cuadrados (1.043 M²) de la parcela, que representa el cuatro enteros cuarenta y tres centésimas por ciento (4,43%) de la superficie total de la misma, y se compone de cuatro viviendas unifamiliares, señaladas como 1, 59, 60, y 61. Cada una de las viviendas tiene una parcela privativa, con piscina. Las sucesivas fases del conjunto se encuentran en proyecto, sobre una superficie de veintidós mil quinientos un metros cuadrados (22.501 M²) de la parcela, que representa el noventa y cinco enteros cincuenta y siete centésimas por ciento (95,57%) de la misma, y en las que se construirán en principio ochenta viviendas unifamiliares, así como de zonas comunes entre las que se encontrarán al menos calles de acceso a algunas de las viviendas existentes. Al estar sin embargo en proyecto, caben modificaciones que afecten al número de viviendas finalmente construidas o a la existencia de esas zonas comunes.

Todo ello implica la constitución actual de un complejo inmobiliario privado, para lo que es necesaria la autorización o licencia del Ayuntamiento, que no consta de ninguna forma, y la posterior e hipotética modificación del complejo requerirá la autorización o licencia del Ayuntamiento, y la aprobación con las mayorías exigidas en la ley de propiedad horizontal de los distintos propietarios de elementos privativos. Seguidamente se establece un régimen de comunidad del conjunto, en el que se establece que son elementos comunes del conjunto: Los muros, las conducciones de agua, electricidad y telecomunicaciones que dan servicio a las diferentes parcelas privativas, las calles de acceso y paredes divisorias de las diferentes parcelas donde se encuentran construidas las viviendas, pero sin describir suficientemente los elementos comunes, por lo menos los viales, conforme a las exigencias del principio de especialidad o determinación hipotecaria, para que cualquier propietario de parcelas privativas, actual o futuro, pueda conocer en que consisten esos elementos comunes, en especial los viales, los cuales van a tener que sostener económicamente en su mantenimiento, en la proporción correspondiente a cada uno de ellos. En un caso como el presente, en el que las fases futuras están simplemente proyectadas, pero sin especificar la descripción y dimensiones de las futuras parcelas privativas, es más necesario si cabe, pues no pueden deducirse por descarte o eliminación, la descripción de los elementos comunes, por lo menos los viales, para que todos puedan saber y conocer en que van a consistir los mismos.

En dicho régimen de comunidad del conjunto figuran los siguientes párrafos: "Mientras no se produzca la reunión de los propietarios para el nombramiento de tales cargos, la administración estará conferida provisionalmente al administrador nombrado por el promotor". y "3.-Hasta tanto se constituya la comunidad y se proceda al nombramiento de sus órganos, corresponderá a la mercantil promotora tomar todas las medidas sobre la administración del conjunto, incluso nombrando los administradores, siendo los honorarios de éstos a cargo de los respectivos titulares, fijar las cuotas a pagar por los propietarios, y cobrar judicial o extrajudicialmente su importe. que no pueden acceder al registro de la propiedad por ser contrarios al régimen de mayorías previsto en la ley de propiedad horizontal.

Seguidamente se declara la obra nueva de 4 viviendas unifamiliares sobre una superficie de 1043 metros cuadrados que representa el 4,43 por ciento de la superficie

total de la finca, y se divide horizontalmente en 4 departamentos a los que se asigna, a cada uno de ellos, una cuota de participación en la fase y otra en el conjunto, sumando las cuotas en la fase 100 y las cuotas en el conjunto 4,43, que coincide con el porcentaje anteriormente referido, sin embargo la suma de las parcelas de los cuatro departamentos privativos suman 1043,5 metros cuadrados, superando en 0,5 metros cuadrados los 1043 metros que se dice que ocupa esta primera fase, por lo que debe corregirse dicho error o contradicción.

Se incorpora licencia del Ayuntamiento aprobada el 18 de Octubre de 2019, para la construcción de 33 viviendas unifamiliares aisladas y piscinas, en la que consta que las obras deben iniciarse en un plazo de 12 meses, desde la notificación, y terminarse en 24 meses, desde la notificación. Sin desconocer la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y la anterior Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la no caducidad automática de las licencias de construcción y la necesidad de incoar un expediente de caducidad de la licencia, con intervención del interesado, y dadas las circunstancias concurrentes de antigüedad de la licencia, del año 2019, y que la misma se concedió para construir 33 viviendas unifamiliares y solo se están declarando 4, sería necesario y conveniente un acto positivo o certificación del Ayuntamiento de no haberse incoado expediente de caducidad de la licencia o, al menos, una manifestación del interesado en el sentido de no haber recibido ninguna comunicación del Ayuntamiento relativa a ningún expediente de caducidad de la licencia de construcción.

Comparece en el acto de otorgamiento de la escritura el arquitecto director de la obra para certificar que: "la obra nueva descrita correspondiente a las viviendas de la Fase I se está construyendo con arreglo al Proyecto por él redactado por él que obtuvo la correspondiente Licencia de Obras". Obsérvese que el artículo 28 del texto refundido de la ley del suelo exige que el técnico certifique que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia, y no solo que se está construyendo, como se certifica en la escritura, pues se puede estar construyendo conforme al proyecto pero la descripción, en su conjunto, puede no ajustarse al proyecto para el que se obtuvo la licencia. Además en nuestro caso, no es fácil alcanzar a comprender que la descripción de una obra nueva de 4 viviendas unifamiliares se ajuste a un proyecto que se tuvo que presentar para la obtención de una licencia de 33 viviendas unifamiliares.

En otro orden de cosas, no se hace constar la representación gráfica, con sus coordenadas georreferenciadas, de los 1.043 metros cuadrados que ocupan la primera fase que ahora se está declarando. La declaración de esta primera fase de las distintas fases previstas del complejo inmobiliario equivale a una parcelación o segregación que debe cumplir los requisitos de representación gráfica georreferenciada de las mismas.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 18 de la ley hipotecaria respecto de la calificación del registrador en general.

Artículos 10 y 24 de la ley de propiedad horizontal y 26.6 del texto refundido de la ley del suelo, respecto de la necesidad de la licencia del Ayuntamiento para la constitución del complejo inmobiliario privado.

Artículos 9 y 10 de la ley hipotecaria y artículo 51 del reglamento hipotecario que consagran el principio de especialidad hipotecaria, en cuanto a la necesidad de describir suficientemente los elementos comunes, al menos los viales, y el artículo 24, 2, b de la ley de propiedad horizontal que, entre otras cosas, señala "El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes."

El artículo 17 de la ley de propiedad horizontal que establece, con carácter imperativo, el régimen de mayorías necesarias para la validez de los acuerdos adoptados por la junta general, y que la empresa promotora no puede ignorar, pues en el momento que aparezca un solo copropietario más y no sea propietario único, ya está obligada a respetar el régimen imperativo de tales mayorías.

Artículo 244 del decreto legislativo 1/2021 de aprobación del texto refundido de la LOTUP, y resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21/06/2019 y 22/07/2019, en lo relativo a la caducidad de las licencias y necesidad de certificación del Ayuntamiento o manifestación del interesado de no haberse incoado expediente de caducidad.

Artículo 28, 1 y 2 del texto refundido de la ley del suelo que exige que el técnico competente certifique que la descripción de la obra nueva en construcción se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia.

Artículo 9 b de la ley hipotecaria en lo relativo a la necesidad de representación gráfica georreferenciada de la parcela de 1.043 metros cuadrados de la primera fase.

Y los citados artículos 9 de la ley hipotecaria y 51 del reglamento hipotecario, que establecen el principio de especialidad, en lo referente a la contradicción o error en la superficie de la primera fase y la suma de las parcelas de los cuatro departamentos privativos que la componen.

Y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho resuelvo no practicar las operaciones registrales interesadas, al apreciar los siguientes defectos subsanables:

1.º Es necesaria la autorización o licencia del Ayuntamiento para la constitución del complejo inmobiliario privado.

2.º Es necesario describir suficientemente los elementos comunes del complejo inmobiliario, por lo menos, los viales, en los términos resultantes de los anteriores hechos y fundamentos de derecho.

3.º No puede acceder al registro el inciso final del punto 2 y el punto 3 en su totalidad del régimen de comunidad del conjunto.

4.º Es necesario y conveniente la certificación del Ayuntamiento de no haberse incoado expediente de caducidad de la licencia de obra o, por lo menos, la manifestación del interesado de no haber recibido ninguna comunicación del Ayuntamiento al respecto.

5.º El técnico competente debe certificar que la descripción de la obra nueva en construcción se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia.

6.º Debe aportarse la representación gráfica georreferenciada catastral o, en su defecto, la representación gráfica alternativa con informe de validación catastral positivo de la parcela de 1.043 metros cuadrados, correspondiente a la primera fase que se está declarando ahora.

7.º Debe aclararse el error o contradicción entre la superficie declarada de la primera fase, 1.043 metros cuadrados y la suma de las superficies de las parcelas de los cuatro departamentos que la integran, 1.043,5 metros cuadrados.

Almoradí, a fecha del sello electrónico que sigue.

No se toma anotación de suspensión por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Julio Garrido Requena registrador/a titular de Registro de la Propiedad Almoradí a día dos de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Alicia Ruiz Torregrosa, notaria de Dolores, interpuso recurso el día 11 de febrero de 2026 mediante escrito en los siguientes términos, resumidamente:

«(...) El recurso se interpone contra los defectos 1.º, 2.º, 4.º y 5.º

En la escritura autorizada y objeto de calificación, se procede a declarar una obra nueva en construcción, concurriendo al otorgamiento el propietario junto con el arquitecto director de la obra, este último para manifestar que la obra declarada se está

construyendo y se ajusta a la descripción del proyecto para el que se obtuvo la pertinente autorización administrativa, autorización que se incorpora a la escritura. Con posterioridad, se procede a la división horizontal de la obra. Lo declarado y dividido horizontalmente en esta escritura es la 1.ª fase de una serie de construcciones que se van a ejecutar por fases y dividir horizontalmente.

a) En cuanto al primero de los defectos señalados en la nota de calificación, entiende el registrador que se está constituyendo un complejo inmobiliario privado pero sin especificar los motivos que llevan a dicha calificación. Parece advertirse, de la nota de calificación, que a su juicio es un complejo inmobiliario por el hecho de tratarse de una construcción por fases, donde existen viviendas en construcción, las cuatro que se declaran en la escritura objeto de calificación, y las restantes que están meramente en proyecto. Pero no alcanzo a comprender los motivos por los que esto lleva a considerar que estamos ante un complejo inmobiliario privado, y no ante una división horizontal tumbada, tal y como resulta de la calificación realizada en la escritura, de conformidad con la voluntad del declarante y con el contenido de la documentación presentada para la autorización de la escritura.

La diferencia entre la propiedad horizontal tumbada y los complejos inmobiliarios ha sido objeto de tratamiento por la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública en numerosas ocasiones y resoluciones. Sin ánimo de ser reiterativa, podemos destacar que en ambos casos existen unos elementos privativos y unos elementos comunes, y que la diferencia fundamental está en el fraccionamiento del suelo y del vuelo, circunstancia que se daría en el complejo inmobiliario privado y no en la propiedad horizontal tumbada. En términos muy generales, y en palabras de la propia Dirección General, “el complejo inmobiliario se aplica en grandes urbanizaciones, centros comerciales, donde se mantiene la propiedad privativa de la propiedad unidad o parcela, con su suelo y vuelo, pero que mantienen unos elementos en común, como pueden ser los accesos, viales, servicios, jardines, con una unidad de gestión y administración”; “la propiedad horizontal (tumbada) se caracteriza por la coexistencia de una propiedad privativa, junto con una cuota indivisa sobre elementos comunes, entre los cuales se incluye el suelo y el vuelo”.

Resoluciones como la de 8 de julio de 2025 reconocen la posibilidad de que exista una propiedad horizontal y no un complejo inmobiliario en ciertas comunidades formadas por viviendas independientes que participan en comunidad con ciertos elementos, jardines, piscinas, así como el suelo y el vuelo de todo ello, de forma que el hecho de que se trate de viviendas unifamiliares ubicadas en parcelas privativas, tal y como ocurre en la escritura calificada, no impide tampoco la configuración como propiedad horizontal tumbada y no como complejo inmobiliario. La indicada resolución reconoce que “la asignación del uso singular o privativo de determinados elementos comunes o porciones de los mismos, tan frecuentes en el caso de azoteas o patios como en el de zonas del solar no ocupadas por la construcción, no altera esa unidad”.

Como dispone la resolución de 11 de julio de 2017, “la multiplicidad de situaciones fácticas posible en esta materia determina la no imposición de construcciones jurídicas específicas, sino, al contrario, de reconocimiento a los particulares de la facultad de elección del instrumento jurídico que, entre los varios que proporciona el ordenamiento, resulte más adecuado al caso concreto en función de sus características peculiares y de los fines o intereses perseguidos, siempre que esta libertad de configuración se mueva dentro del respeto a las exigencias estructurales del sistema y a los límites derivados de la transcendencia erga omnes del estatuto jurídico de los bienes.”

Por tanto, el hecho de que la construcción se haga por fases, o el hecho de que no se termine de forma simultánea la construcción de todas las viviendas que inicialmente pueda proyectar un promotor sobre una finca, o que incluso no se solicite la autorización administrativa para la construcción de todas ellas de forma simultánea, no es un criterio que sirva para diferenciar entre el complejo inmobiliario privado y la propiedad horizontal tumbada, siendo éstas las únicas circunstancias a las que hace referencia el registrador en su nota de calificación (el hecho de la construcción por fases y la existencia de una

parte de las viviendas y zonas comunes aún por proyectar) para entender que estamos ante un complejo inmobiliario privado.

Al contrario, en la calificación de la escritura se indica que se declara una obra nueva y se divide horizontalmente la misma, división que va a ser tumbada por razón del plano de división de los elementos privativos, y se hace la declaración de obra y la división horizontal por fases por la razón de que la construcción va a ser por fases, igualmente; se divide horizontalmente la fase I, estableciendo una cuota de participación en la fase y otra en la total comunidad que existirá y de la que formarán parte todos los elementos privativos que finalmente existan, compartiendo elementos comunes, y entre ellos el suelo y el vuelo. Los elementos privativos son parcelas con una vivienda unifamiliar y una piscina privada en su interior. Algunos elementos privativos tendrán salida independiente a la calle, y otras tendrán salida a través de calles interiores del conjunto, pero todos compartirán sus elementos comunes. La licencia que se incorpora autoriza a la construcción de lo que describe como viviendas unifamiliares aisladas asociadas y sus piscinas privadas, sin calificarlo como complejo inmobiliario ni haber denegado la autorización municipal por entender que se estaba ante un complejo que no contaba con la pertinente autorización administrativa específica; y no hay ninguna circunstancia en la escritura que desvele que la voluntad del promotor es encubrir una autentica división de parcelas, creando fincas independientes que determinasen un fraccionamiento del suelo y vuelo.

b) En cuanto al segundo de los defectos señalados en la nota de calificación, parte el registrador de estar ante un complejo inmobiliario, lo que como señalaba anteriormente, no corresponde a la realidad de lo declarado, que es una propiedad horizontal tumbada; y como recuerda la Resolución de la Dirección General de 5 de octubre de 2000, la misma constitución de un régimen de propiedad horizontal implica que serán elementos comunes aquellos que no sean caracterizados como privativos. No obstante, aún configurado como complejo inmobiliario, la escritura calificada describe los elementos comunes, reseñándolos en los estatutos. En el caso de la fase I, dichos elementos están claros y construidos o en construcción, mientras que, en el caso del resto de fases, están en construcción o, en su caso, en fase de proyecto, por lo que no es posible mayor determinación hasta que concluya dicha fase, sin que esto sea contrario al principio de especialidad o determinación. Una vez proyectados el resto de los elementos privativos y comunes, y obtenida su pertinente autorización administrativa, es cuando quedarán determinados exactamente, pero con arreglo siempre a los criterios indicados en los estatutos.

Entender que en toda construcción por fases deben quedar total y perfectamente definidos todos los elementos comunes que existirán al final en el conjunto resultante es, en la práctica, negar la propia posibilidad de la construcción por fases, figura que está ampliamente reconocida y admitida por doctrina y jurisprudencia. Nada impide que se pueda construir por fases, y que, por tanto, la proyección de las sucesivas fases sea posterior y no simultánea a las anteriores; y de ahí que se hagan declaraciones de obra por fases, con determinación de forma sucesiva de los distintos elementos privativos y comunes. Cualquier propietario que adquiera un elemento privativo integrado en un conjunto que se está construyendo por fases es conocedor de que la construcción avanza de forma sucesiva y que los elementos comunes no quedarán terminados ni por tanto perfectamente determinados hasta la finalización de todas las fases. Sí tiene conocimiento, en cualquier caso, de la previsión de elementos comunes, que en este caso están indicados en los estatutos, y la modificación de estos elementos comunes requeriría modificación de estatutos.

c) En cuanto al cuarto de los defectos señalados en la nota de calificación, es abundante la doctrina que indica que la calificación del registrador no puede alcanzar a la prescripción o caducidad de la licencia. Y ello además porque la caducidad no opera de forma automática, salvo que así lo indicase la norma vigente, sino que debe ser objeto de declaración por parte de la autoridad municipal competente. Así sucede en el ámbito de la Comunidad Valenciana conforme al artículo 244.3 del Decreto

Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, que dispone que “la caducidad de la licencia se declarará previa audiencia de la parte interesada”. Indica la Dirección General en su resolución de 22 de julio de 2.019 que “según el artículo 39 de la Ley 39/2015, mientras que la licencia concedida no sea declarada expresamente ineficaz, debe ser aceptada como título administrativo habilitante a los efectos del artículo 28.1 de la Ley de Suelo, sin perjuicio de la notificación posterior que deba realizar el registrador conforme al artículo 65.3”. “La falta de pronunciamiento expreso o la falta de reacción del Ayuntamiento no puede desamparar al titular de la licencia: exigir un acto expreso de declaración de vigencia de la licencia resulta incompatible con la presunción de validez del acto administrativo y con la doctrina jurisprudencial sobre la ausencia de caducidad automática”. Cabe citar también por todas la sentencia del Tribunal supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, de 21 de diciembre de 2000 que resume la doctrina jurisprudencial del citado Tribunal, expresada en numerosas sentencias, en relación con el instituto de la caducidad de las licencias municipales de obras y los requisitos que deben concurrir para que se declare la caducidad, que es la siguiente: “1.º La caducidad no opera automáticamente sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente. 2.º La caducidad exige que haya plena constancia de la inequívoca voluntad del titular de la licencia de abandonar la obra y su proyecto de construir. 3.º Para su declaración no basta con la simple inactividad del titular sino que será precisa una ponderada valoración de los hechos, ya que no puede producirse a espaldas de las circunstancias concurrentes y de la forma en que los acontecimientos se sucedan. 4.º Al suponer la caducidad un poderoso impedimento para el ejercicio de auténticos derechos adquiridos, siempre ha de ser interpretada con carácter restringido”.

En fin, como resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ahora de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que se pueden citar en apoyo de lo indicado, tenemos, entre otras, las resoluciones de 18 de mayo de 2006, 24 de enero de 2012, 21 de junio de 2019 o 22 de julio de 2019.

d) En cuanto al quinto de los defectos señalados en la nota de calificación, es cierto que conforme al artículo 28.2 del texto refundido de la Ley del Suelo, es exigible certificación expedida por técnico competente acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto del acto administrativo (la licencia obtenida). No exige la ley fórmulas sacramentales en cuanto al contenido de dicha certificación, debiendo ser suficiente que, cualesquiera que sean las palabras empleadas, conste con claridad que el contenido de la certificación sea el de ajustarse la descripción de la obra (se entiende que la obra que se está declarando) al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En concreto, en su redacción completa, la escritura calificada lo que indica es que el técnico “certifica que la obra nueva descrita correspondiente a las viviendas de la Fase I se está construyendo con arreglo al Proyecto por él redactado por el que obtuvo la correspondiente Licencia de Obras”. A mi juicio, la redacción es suficientemente clara y cumple con lo que exige la ley, máxime si como reconoce el registrador, el técnico compareció al otorgamiento de la escritura, estaba presente cuando fue leída la descripción de la obra que se declaraba, y manifiesta expresamente que la obra nueva descrita correspondiente a las viviendas se ajusta y se está construyendo conforme al proyecto del que es autor y para el que se obtuvo licencia de obras.

El hecho de que la licencia sea para la construcción de treinta y tres viviendas y se estén declarando actualmente cuatro no obedece más que al hecho, como reconoce la propia escritura, de que se está construyendo por fases, sin que ninguna norma obligue a que la construcción y declaración de la obra construida tenga que ser necesariamente simultánea para todas las viviendas, y de hecho en la práctica habitual y frecuente no es así. Ello no obstante, el ajuste de la descripción de la obra al proyecto para el que se obtuvo el título administrativo habilitante es competencia del técnico, y responsabilidad del mismo, sin que por tanto quepa que el registrador pueda entrar en la calificación de dicha circunstancia (...).»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su nota calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 99 de la Ley Hipotecaria; 26 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; 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal; 49.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 2006, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de julio de 2020, 20 de marzo de 2024 y 19 de mayo de 2025.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal con las circunstancias expuestas en el antecedente primero de esta resolución.

El registrador observa cinco defectos subsanables de los que son objeto de recurso los defectos primero, segundo, cuarto y quinto, a saber:

«1.º Es necesaria la autorización o licencia del Ayuntamiento para la constitución del complejo inmobiliario privado.

2.º Es necesario describir suficientemente los elementos comunes del complejo inmobiliario, por lo menos, los viales, en los términos resultantes de los anteriores hechos y fundamentos de derecho (...)

4.º Es necesario y conveniente la certificación del Ayuntamiento de no haberse incoado expediente de caducidad de la licencia de obra o, por lo menos, la manifestación del interesado de no haber recibido ninguna comunicación del Ayuntamiento al respecto.

5.º El técnico competente debe certificar que la descripción de la obra nueva en construcción se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia».

La notaria autorizante y recurrente opone lo siguiente:

a) En cuanto al primero de los defectos señalados en la nota de calificación, considera que estamos ante un complejo inmobiliario privado, y no ante una división horizontal tumbada, pues se declara una obra nueva y se divide horizontalmente la misma, división que va a ser tumbada por razón del plano de división de los elementos privativos, y se hace la declaración de obra y la división horizontal por fases por la razón de que la construcción va a ser por fases, igualmente; se divide horizontalmente la fase I, estableciendo una cuota de participación en la fase y otra en la total comunidad que existirá y de la que formarán parte todos los elementos privativos que finalmente existan, compartiendo elementos comunes, y entre ellos el suelo y el vuelo. No hay ninguna circunstancia en la escritura que desvele que la voluntad del promotor es encubrir una autentica división de parcelas, creando fincas independientes que determinasen un fraccionamiento del suelo y vuelo.

b) En cuanto al segundo de los defectos señalados en la nota de calificación, parte el registrador de estar ante un complejo inmobiliario, lo que como señalaba anteriormente, no corresponde a la realidad de lo declarado, que es una propiedad horizontal tumbada; y como recuerda la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre de 2000, la misma constitución de un régimen de propiedad horizontal implica que serán elementos comunes aquellos que no sean caracterizados como privativos. No obstante, aun configurado como complejo inmobiliario, la escritura calificada describe los elementos comunes, reseñándolos en los estatutos. En el caso de la fase I, dichos elementos están claros y contruidos o en

construcción, mientras que, en el caso del resto de fases, están en construcción o, en su caso, en fase de proyecto, por lo que no es posible mayor determinación hasta que concluya dicha fase, sin que esto sea contrario al principio de especialidad o determinación.

c) En cuanto al cuarto de los defectos señalados en la nota de calificación, es abundante la doctrina que indica que la calificación del registrador no puede alcanzar a la prescripción o caducidad de la licencia. Y ello además porque la caducidad no opera de forma automática, salvo que así lo indicase la norma vigente, sino que debe ser objeto de declaración por parte de la autoridad municipal competente.

d) En cuanto al quinto de los defectos señalados en la nota de calificación, considera que no exige la ley fórmulas sacramentales en cuanto al contenido de dicha certificación, debiendo ser suficiente que, cualesquiera que sean las palabras empleadas, conste con claridad que el contenido de la certificación sea el de ajustarse la descripción de la obra (se entiende que la obra que se está declarando) al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En concreto, en su redacción completa, la escritura calificada lo que indica es que el técnico «certifica que la obra nueva descrita correspondiente a las viviendas de la Fase I se está construyendo con arreglo al Proyecto por él redactado por el que obtuvo la correspondiente Licencia de Obras». A su juicio, la redacción es suficientemente clara y cumple con lo que exige la ley, máxime si como reconoce el registrador, el técnico compareció al otorgamiento de la escritura, estaba presente cuando fue leída la descripción de la obra que se declaraba, y manifiesta expresamente que la obra nueva descrita correspondiente a las viviendas se ajusta y se está construyendo conforme al proyecto del que es autor y para el que se obtuvo licencia de obras.

El hecho de que la licencia sea para la construcción de 33 viviendas y se estén declarando actualmente cuatro no obedece más que al hecho, como reconoce la propia escritura, de que se está construyendo por fases, sin que ninguna norma obligue a que la construcción y declaración de la obra construida tenga que ser necesariamente simultánea para todas las viviendas. Ello no obstante, el ajuste de la descripción de la obra al proyecto para el que se obtuvo el título administrativo habilitante es competencia del técnico, y responsabilidad del mismo, sin que por tanto quepa que el registrador pueda entrar en la calificación de dicha circunstancia.

2. Pasando a examinar el objeto del presente expediente, procede en primer lugar determinar la figura jurídica a la que obedece la configuración del régimen de propiedad de las viviendas declaradas y si la misma se ajusta a la licencia urbanística concedida.

El registrador considera que se trata de un complejo inmobiliario privado y la notaria autorizante estima que se trata de una división horizontal tumbada.

La expresión «propiedad horizontal tumbada» utilizada frecuentemente en la práctica tiene su origen en la necesidad de dar una solución jurídica fundada a las nuevas formas constructivas que empezaron a proliferar en España en los años 60 y que entonces carecían de regulación legal en la Ley de Propiedad Horizontal.

Tras varios intentos fallidos de regulación de la figura (anteproyectos de 1971, 1975, 1982 y 1997), de los que los tres primeros planteaban un estudio conjunto civil-registral y urbanístico, mientras que en el último del año 1997 se optó ya, lamentablemente, por la descoordinación total entre los ámbitos civil y urbanístico. Este último proyecto no llegó a aprobarse porque su contenido estrictamente civil quedó parcialmente integrado en la Ley sobre propiedad horizontal, a través de su reforma por Ley 8/1999, de 6 de abril.

La Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, vino a recoger en el Derecho positivo, introduciendo el nuevo artículo 24, la figura del complejo inmobiliario privado que, con diversas denominaciones (urbanizaciones privadas, conjunto inmobiliario, propiedad horizontal tumbada o la propia de complejo inmobiliario) era ya conocida y había sido abordada mucho tiempo atrás por la práctica, la doctrina y la jurisprudencia.

La multiplicidad de situaciones fácticas posible en esta materia determina la no imposición de construcciones jurídicas específicas, sino, al contrario, de reconocimiento

a los particulares de la facultad de elección del instrumento jurídico que, entre los varios que proporciona el ordenamiento, resulte más adecuado al caso concreto en función de sus características peculiares y de los fines o intereses perseguidos, siempre que esta libertad de configuración se mueva dentro del respeto a las exigencias estructurales del sistema, a los límites derivados de la transcendencia *erga omnes* del estatuto jurídico de los bienes (*vid.* Resoluciones de 26 de julio de 1987 y 23 de octubre de 1998), así como a las normas urbanísticas que delimitan el derecho de propiedad conforme a su naturaleza estatutaria –cfr. artículo 12 de la Ley de Suelo–.

La realidad práctica muestra figuras muy diversas que se apartan de la propiedad horizontal clásica (un solo edificio sobre un solo solar y con un solo portal), entre las que se comprenden supuestos tales como las propiedades horizontales complejas (pluralidad de escaleras o portales sobre unos sótanos y bajos comunes), los centros comerciales con o sin viviendas en sus plantas superiores, los edificios encabalgados, las urbanizaciones privadas con viviendas unifamiliares, los conjuntos edificatorios en hilera, los conjuntos de viviendas pareadas, etc.

Precisamente esta riqueza de situaciones ha provocado que la regulación legal sea conscientemente flexible y reconozca la existencia de muy diversos tipos de complejos inmobiliarios privados.

Incluso cabe la posibilidad, si así lo prevé el planeamiento, de articular la convivencia de usos privados y públicos mediante la técnica del complejo inmobiliario urbanístico.

Respecto al complejo privado, el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal, al describirlos, exige tan solo dos rasgos definitorios: la existencia de pluralidad de edificaciones o de pluralidad de parcelas con destino a viviendas o locales e independientes entre sí (elementos privativos) y la existencia de una copropiedad entre los titulares de esos elementos independientes sobre otros elementos inmobiliarios, viales o servicios (elementos comunes). Y a estos dos rasgos de carácter material se añade otro elemento inmaterial: la organización de la que se dota al complejo.

En definitiva, la ley viene a sancionar lo que ya era habitual en la práctica y la jurisprudencia: aplicar el especial sistema organizativo de la propiedad horizontal, con las necesarias adaptaciones y modificaciones, a realidades edificatorias distintas del edificio clásico.

Más recientemente, en el último párrafo del artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se fijan igualmente los parámetros a que debe atenderse para determinar cuándo una edificación ha de ser considerada como un conjunto inmobiliario privado, no exigiendo ya el destino a vivienda o local a que alude el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal: «A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos».

De este modo, es indudable, y así se reconoce por la doctrina y ha admitido el Centro Directivo, que es posible constituir un complejo inmobiliario sobre una única finca registral, debate que en la actualidad carece de sentido al estar admitida expresamente tal posibilidad por el artículo 26.4, segundo párrafo, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: «El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias», lo que conduce a establecer el hecho diferencial que lo distinga de la propiedad horizontal tumbada, lo cual suele hacerse considerando que, en esta última, se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos (*vid.* Resoluciones de 3 de diciembre de 2009, 21 de enero y 17 de octubre de 2014, 13 de julio de 2015 y 15 de febrero y 22 de mayo de 2018, entre otras).

El régimen de la propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo y el vuelo como elementos

esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta.

Se rige por la ley especial, que en su artículo 2 declara su aplicación no sólo a las comunidades formalmente constituidas conforme a su artículo 5, o a las que reúnan los requisitos del artículo 396 del Código Civil pese a la carencia de un título formal de constitución, sino también a los complejos inmobiliarios privados en los términos establecidos en la propia ley, lo cual no significa que tales complejos inmobiliarios sean un supuesto de propiedad horizontal.

El artículo 24, que integra el capítulo III de la ley especial, extiende la aplicación del régimen, que no la naturaleza, a los complejos inmobiliarios que reúnan, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal sea vivienda o locales. Y la única especialidad es que sus titulares participen, como derecho objetivamente vinculado a la respectiva finca independiente, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, sean viales, instalaciones o tan sólo servicios. Es decir, que lo común son esos elementos accesorios, no la finca a la que se vincula la cuota o participación en ellos que han de ser fincas independientes.

Por eso, como práctica heredada de la situación preexistente a la regulación positiva del complejo, bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse (indebidamente), situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con fincas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en las que el suelo es elemento común y a las que se atribuye dicho adjetivo tan sólo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal.

En este sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 21 de diciembre de 2012 señala «la propiedad horizontal tumbada suele englobar dos supuestos distintos: los Complejos Inmobiliarios Privados, que no tienen la naturaleza de propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sí les es de aplicación el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal (artículo 24 de la LPH): están integrados por parcelas independientes (el suelo y el vuelo es privativo), y sólo tienen en común los elementos accesorios (viales, instalaciones, servicios, etc.), vinculados “ob rem”; y la Propiedad Horizontal Tumbada propiamente dicha, que sí que tiene la naturaleza y es una verdadera propiedad horizontal (aunque tumbada, pues los planos de división de las fincas son verticales, y no horizontales), porque todas las fincas mantienen en común el suelo, vuelo y la unidad de la finca».

La formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad *ob rem* otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo cómo otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito (cfr. artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). En la actualidad el artículo 26.6 del mismo texto legal exige en todo caso una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas.

Por el contrario, la división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación que suponga la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación ni tampoco de segregación u otros actos de división de terrenos, pues el régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta, pues no hay división o fraccionamiento físico del terreno toda vez que no hay alteración de forma –la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas–, superficie o linderos.

Sin embargo, en línea con las Resoluciones citadas –cfr. Resolución de 20 de julio de 2020–, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística.

Si bien es cierto que la figura del complejo puede admitir diversas configuraciones, dependientes de la norma zonal del planeamiento aplicable, el régimen de propiedad que se configure en la escritura para su acceso al Registro debe ser coherente con el proyecto autorizado en la licencia municipal y con las condiciones impuestas por ésta, lo que deberá calificarse en cada caso concreto.

En principio, cabe afirmar que la conformidad con la ordenación urbanística de esa concreta forma de organización jurídico-privada, y en concreto, si la técnica del complejo corresponde a una determinada tipología edificatoria y parcelaria, se trata de una cuestión cuya decisión corresponde en exclusiva al órgano competente del Ayuntamiento, sin que competa al registrador ni a la Dirección General su revisión.

A estos efectos, debe recordarse que el artículo 26.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, afirma que «la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18».

Sin embargo, el registrador sí resulta competente para calificar la eventual incongruencia derivada de la categoría por la que se autoriza la construcción y el contenido de la escritura por la que se constituye el complejo inmobiliario, pudiendo requerir que se aclare de forma indubitada la conformidad por parte de la Administración urbanística competente.

Por ejemplo, en la Resolución de 20 de marzo de 2024 se analiza una escritura de constitución de complejo inmobiliario del que resulta una parcelación de seis elementos independientes y uno común, si bien relacionados a través de la técnica del complejo, concluyendo que existe una incongruencia en la decisión administrativa que, en la medida que trasciende a la configuración jurídica de la propiedad, debe estar sujeta a calificación registral.

La resolución analiza el artículo 4.2.1 del capítulo 4.2 del Instrumento de Ordenación Provisional de Vigo aprobado definitivamente el día 24 de julio de 2019 que diferencia entre los condominios tipo 1 y 2:

- El condominio tipo 1: consecuencia de parcelación *ob rem* en el que se configuran parcelas unifamiliares, con acceso independiente desde lo espacio público, en cada una de las cuales se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común (que será objeto de uso exclusivo).

- El condominio tipo 2: las viviendas en régimen de completo condominio sin parcelación de la finca de origen en el que las viviendas están repartidas en el conjunto y a ellas se accede de forma peatonal o con acceso ocasional de vehículos y comparten los espacios libres como espacios comunes.

En efecto, en el caso de la resolución resulta incongruente declarar la indivisibilidad de la parcela y autorizar el proyecto de construcción en la categoría de condominio tipo 2 prevista en la norma zonal, en la que no existe parcelación, con la constitución de un complejo inmobiliario del que resultan seis parcelas privativas y otro espacio común vinculado a aquéllas que, de hecho, parece más conforme al condominio tipo 1 antes descrito.

A su vez, con independencia de la configuración amparada en la licencia, resulta incongruente describir partes de suelo de propiedad exclusiva y formalizar la división horizontal «tumbada» de la parcela, aunque esta configuración pueda ser la más adecuada a la tipología de viviendas unifamiliares adosadas –cfr. Resolución de 19 de mayo de 2025 sobre una escritura de división horizontal sobre un terreno en el que se están construyendo seis viviendas unifamiliares adosadas con jardín–.

3. En el presente expediente, como apunta el registrador, concurren las circunstancias propias de la configuración de un complejo inmobiliario privado, por las siguientes razones:

- Se establece un régimen de comunidad del conjunto en el que se establece que son comunes elementos accesorios como los muros, las conducciones que dan servicio a las diferentes parcelas privativas, las calles de acceso y paredes divisorias de las diferentes parcelas donde se encuentran construidas las viviendas.

- Los propietarios de los distintos componentes podrán realizar, sin autorización de la junta de propietarios, actos de riguroso dominio como divisiones, segregaciones, agrupaciones u obras nuevas.

- Se declara la obra nueva de cuatro viviendas unifamiliares de la fase I «sobre una parcela señalada (...) con una superficie de (...)».

- Se formaliza la división en régimen de propiedad horizontal de los elementos privativos descritos como viviendas asignando a cada una cuota en la fase y otra en el conjunto.

- Se incorpora a la escritura certificado de la licencia del Ayuntamiento de Rojales para la construcción de 33 viviendas unifamiliares aisladas asociadas y sus piscinas privadas en la parcela. En dicha licencia, en el apartado de consideraciones técnicas se hace constar de forma expresa: «Segunda: Considerando que se trata de la construcción de un conjunto residencial (complejo inmobiliario) formado por 33 viviendas unifamiliares aisladas asociadas: cada una se ubica en una parcela de uso privativo, disponiendo el complejo de un vial interior para posibilitar el acceso a algunas de las viviendas, mientras que al resto se accederá a través de las vías públicas a las que da frente (...)».

Por tanto, resulta evidente que la configuración obedece a la propia del complejo inmobiliario privado compuesto por parcelas privativas destinadas a viviendas aisladas con sus elementos accesorios de servicio que permiten calificarlas de «asociadas».

De hecho, así lo hace constar el Ayuntamiento en los considerandos de la licencia concedida haciendo referencia al complejo inmobiliario.

Lo que ocurre, y constituye el verdadero problema de fondo, es que en la escritura no se constituye el complejo de 33 viviendas unifamiliares aisladas asociadas, sino que únicamente se declara la división horizontal de cuatro viviendas unifamiliares de lo que se denomina la fase I:

- La vivienda número uno «sobre una parcela señalada como 1, con una superficie de» 274,50 metros cuadrados, ocupando 79,83 metros cuadrados y con una piscina de 20,80 metros cuadrados.

- La vivienda número dos «sobre una parcela señalada como 59, con una superficie de» 256,50 metros cuadrados, ocupando 100,89 metros cuadrados y con una piscina de 12,50 metros cuadrados.

- La vivienda número tres «sobre una parcela señalada como 60, con una superficie de» 256 metros cuadrados, ocupando 100,89 metros cuadrados y con una piscina de 12,50 metros cuadrados.

- La vivienda número cuatro «sobre una parcela señalada como 61, con una superficie de» 256,50 metros cuadrados, ocupando 100,89 metros cuadrados y con una piscina de 12,50 metros cuadrados.

Esto es, lo declarado en la escritura no corresponde con el contenido de la licencia concedida que se refiere a un complejo inmobiliario de 33 viviendas asociadas.

La notaria hace referencia a la posibilidad de edificación por fases, habitual en la promoción inmobiliaria, y es cierto que se trata de una posibilidad contemplada tanto en la vigente legislación urbanística valenciana –artículo 240.2. del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio– como en la anterior derogada –artículo 221 de la Ley 5/2014, de 25 de julio–.

En ocasiones, el promotor ante el desarrollo de una actuación edificatoria por fases, presenta inicialmente un proyecto básico, comprensivo de la planimetría y mediciones del conjunto, que sirva para obtener una primera licencia de conformidad del proyecto global al planeamiento vigente, dejando el desarrollo de cada una de las fases posteriores, a la presentación ulterior de los diferentes proyectos de ejecución material (compresivo además de la estructura e instalaciones), para cada uno de los cuales se solicitará la licencia de edificación correspondiente, de suerte que no podrá comenzarse la ejecución de las obras correspondientes a cada una de las fases, mientras no se obtenga la licencia parcial que las legitima –cfr. artículos 4.2 y 10.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre–.

Mas en el presente expediente la licencia municipal que se acredita en ningún momento habilita a la construcción por fases del conjunto, sino que la misma se refiere con claridad a 33 viviendas unifamiliares aisladas asociadas, lo que revela una evidente incongruencia con el contenido de la escritura presentada que, desde luego, entra dentro de la competencia del registrador al referirse a la configuración jurídica de la propiedad –cfr. Resolución de 19 de mayo de 2025–.

Estas consideraciones permiten dar respuesta conjunta a los defectos primero, segundo y cuarto objeto del recurso, por cuanto como se ha argumentado la configuración jurídica de la división horizontal de cuatro viviendas que se formaliza en este caso no corresponde a la configuración a la que se refiere la licencia municipal, un complejo inmobiliario de 33 viviendas aisladas asociadas y en la que no se hace referencia a la construcción por fases.

Dicha incongruencia es calificable por el registrador al tratarse de una cuestión estrictamente jurídica, por lo que es irrelevante a estos efectos la comparecencia del técnico en la escritura a los efectos del artículo 49.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Lo procedente es, en este caso, formalizar el complejo inmobiliario de las parcelas privativas destinadas a vivienda unifamiliar con los elementos comunes accesorios debidamente descritos y declarar en aquéllas las obras en construcción que se autoricen que, no cabe duda, pueden ser faseadas si así lo autoriza el Ayuntamiento.

Respecto al defecto relativo a la aportación de la certificación del Ayuntamiento de no haberse incoado expediente de caducidad de la licencia de obra o, por lo menos, la manifestación del interesado de no haber recibido ninguna comunicación del Ayuntamiento al respecto cabe señalar lo siguiente:

Como ha reiterado esta Dirección General –cfr. Resolución 18 de mayo de 2006, precisamente para un caso de construcción por fases–, no corresponde al registrador en su función calificadora, apreciar los institutos de la caducidad o la prescripción, en este caso de una licencia urbanística –cfr. artículos. 18, 99 y 100 de la Ley Hipotecaria– no pudiendo ser alegada esa circunstancia en la nota como causa impeditiva de la inscripción.

Reconocida la competencia municipal en orden a la concesión, suspensión y revocación de licencias de edificación, no cabe oponer la misma caducidad o prescripción, cuestiones cuya declaración, previa audiencia del interesado, corresponde al mismo órgano competente para concederla, quedando en última instancia su conformidad al ordenamiento jurídico, sometido únicamente al control jurisdiccional.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación respecto a los defectos primero, segundo y cuarto objeto del recurso, y estimar el

recurso y revocar la nota de calificación respecto al tercero de los defectos recurridos, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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

Madrid, 5 de mayo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.