

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21729 *Resolución de 23 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alfaro-Cervera del Río Alhama, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña Mónica Pérez Garcí, notaria de Alfaro, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alfaro-Cervera del Río Alhama doña Esther Vicente Herrera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 25 de abril de 2025 por la notaria de Alfaro, doña Mónica Pérez Garcí, con el número 203 de protocolo, don J. M. S. G. otorgó división en régimen de propiedad horizontal sobre la finca registral número 15.457 del Registro de la Propiedad de Alfaro-Cervera del Río Alhama, correspondiente a un edificio sito en Alfaro.

En la escritura se describía la finca como edificio de 169 metros cuadrados, con planta baja destinada a locales comerciales, portal y patio, y dos plantas en vuelo, cada una compuesta de dos viviendas, haciéndose constar asimismo que, según Catastro, la parcela tenía una superficie de 171 metros cuadrados, solicitándose la rectificación de cabida «conforme al artículo 201.3.a) de la Ley Hipotecaria».

En el mismo título, se procedía a la división horizontal del edificio en seis departamentos independientes: dos locales en planta baja y cuatro viviendas, dos en planta primera y dos en planta segunda, con las superficies y cuotas de participación que resultaban del propio instrumento público.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Alfaro-Cervera del Río Alhama, fue objeto de sucesivas calificaciones negativas recaídas sobre el mismo asiento de presentación.

La primera nota de calificación, de fecha 20 de julio de 2025, extendida por la registradora de la propiedad interina, doña Carla de Reygosa Santacreu, suspendió la inscripción por dos defectos: de una parte, por no coincidir las superficies expresadas en la escritura con las que resultaban de la inscripción, al consignarse para los dos locales de planta baja unas superficies construidas de 75,50 metros cuadrados cada uno, lo que totalizaba 151 metros cuadrados, frente a los 114,64 metros cuadrados de planta baja que constaban registralmente; y, de otra, por entender necesaria licencia por división horizontal.

Mediante diligencia de subsanación de fecha 9 de octubre de 2025, el otorgante rectificó la descripción de los locales de planta baja, haciendo constar para cada uno de ellos una superficie construida de 57,32 metros cuadrados y útil de 51,47 metros cuadrados, al no haberse tenido en cuenta inicialmente la superficie ocupada por el patio y la escalera; asimismo, se incorporó licencia expedida por el Ayuntamiento de Alfaro para dividir el edificio en seis departamentos independientes.

Con fechas 16, 17 y 23 de octubre de 2025 comparecieron, además, determinados adquirentes posteriores de algunos de los departamentos proyectados, ratificando la escritura y sus diligencias.

Presentada esta documentación complementaria en el Registro de la Propiedad el día 23 de octubre de 2025, se extendió segunda nota de calificación, de fecha 19 de noviembre de 2025, también por la mencionada registradora interina, en la que se suspendió nuevamente la inscripción por no coincidir las superficies de los locales contenidas en la licencia con las que resultaban ya de la escritura subsanada.

Posteriormente, mediante diligencia de fecha 16 de enero de 2026, se incorporó nueva licencia municipal modificada, en la que se corregían las superficies de los locales de planta baja.

Presentada esta nueva documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento de presentación: 579/2025.

Número de entrada: 593/2025.

Esta nota de calificación y su consiguiente acuerdo se extiende por la Registradora Titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

En vista de los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes:

Antecedentes de hecho: El pasado día treinta de abril de dos mil veinticinco se presentó telemáticamente en este Registro (asiento 579 del diario 2025) escritura autorizada el día veinticinco de abril de dos mil veinticinco por el/la Notario de Alfaro, doña Mónica Pérez Garcí, número 203/2025 de protocolo, por la que J. M. S. G. adquiere por compra la/s finca/s: Finca N.º: 15457 de Alfaro.

Fundamentos de Derecho: Se suspende la inscripción solicitada, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

1) No se presentan los documentos necesarios para acreditar la modificación de obra.

En el folio registral consta un edificio con 114,64 metros cuadrados de planta baja, con locales comerciales, y dos plantas de vuelo, que consta de una superficie útil de 51,47 m², sin que conste en Registro de la Propiedad la superficie construida de las viviendas. Todo ello totaliza una superficie de 114,64 m² en planta baja y de superficie total construida en la planta primera y segunda desconocida.

Se presenta escritura en la que se describe la obra con dos locales de 75,50 m² construidos y 51,47 m² útiles; y dos plantas de cuatro viviendas en total de 75,50 m² construidos y 51,47 m² útiles cada una. Se acompaña posteriormente diligencia con subsanación de la superficie de los locales comerciales, expresando que su superficie es de 57,32 m² construidos y 51,47 m² útiles, junto con licencia de división horizontal para locales comerciales de 75,50 m² construidos y de 51,47 m² útiles y de viviendas de 75,50 m² construidos y 51,47 m² útiles. Al existir una discordancia entre los metros cuadrados construidos de los locales se motiva nueva diligencia con licencia de división horizontal para locales de 57,32 m² de superficie construida y 51,47 m² de superficie útil, en concordancia con las superficies expresadas en la escritura modificada por la primera diligencia.

No obstante, no puede acreditarse de este modo el cambio de superficie de las viviendas construidas en la planta primera y segunda, dado que al no constar la superficie construida total de las mismas en el Registro de la Propiedad, debe tratarse como una modificación de obra y aportarse los requisitos del artículo 28 del texto refundido de la Ley del Suelo, pudiendo acreditarse tal extremo mediante los requisitos de una obra nueva terminada o como una obra nueva por antigüedad, lo cual requerirá la aportación de una certificación de técnico competente que acredite que los 75,50 metros

cuadrados contruidos de las viviendas que resultan de la licencia de división horizontal constan por antigüedad.

Artículo 28 del texto refundido de la Ley del Suelo: “En el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registrarla [sic] de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento: Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título (...).”

También podría obtenerse la subsanación de este defecto mediante la acreditación de la modificación de obra por antigüedad de conformidad con la certificación catastral, si bien para ello sería preciso acudir a los metros contruidos que obran en Catastro e inscribir la obra con 75,50 m² contruidos y 51,47 m² útiles tanto en locales como en los departamentos, lo cual no obstante conllevaría que la licencia de división horizontal observe los metros contruidos que constaban en la primera licencia obtenida, y no así en la segunda.

Con arreglo a lo anterior, la Registradora que suscribe ha acordado suspender el despacho del citado documento por los defectos señalados.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del documento a los efectos oportunos. Esta nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Esther Vicente Herrera registrador/a de Registro de la Propiedad de Alfaro-Cervera del Río Alhama a día veinticuatro de febrero de dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Mónica Pérez Garcí, notaria de Alfaro, interpuso recurso el día 23 de marzo de 2026. En su escrito alegó, en síntesis, que no existía verdadera modificación de obra nueva, sino mera concreción descriptiva de superficies correspondientes a un edificio antiguo ya existente; que la licencia municipal se había aportado a los únicos efectos de acreditar la viabilidad urbanística de la división horizontal; que las superficies de las viviendas resultaban de la certificación catastral incorporada al título, y que, además, la emisión de defectos sucesivos vulneraba el principio de calificación global y unitaria.

IV

La registradora de la propiedad emitió informe en el que se ratificó en la calificación recurrida y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 19 bis, 20, 322, 324, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 396 del Código Civil; 5 y 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 26 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 51, 98 y 127 y concordantes del Reglamento Hipotecario; 53 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, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020, 16 de diciembre de 2021 y 4 de junio de 2024.

1. Debe decidirse en este expediente si, para inscribir una escritura de división horizontal relativa a un edificio ya existente, basta la licencia municipal de división horizontal aportada al título cuando el folio registral no expresa la superficie construida de las viviendas que integran las plantas primera y segunda, o si, por el contrario, es preciso acreditar previamente o de modo simultáneo la realidad edificatoria sobre la que se asienta el régimen pretendido por alguno de los medios legalmente previstos.

2. Con carácter previo, ha de precisarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso tiene por objeto exclusivamente la calificación impugnada. Ahora bien, al haber existido en este caso tres notas de calificación sucesivas relativas al mismo asiento de presentación, el examen de la última de ellas exige tomar en consideración el iter calificadorio completo, a fin de determinar cuáles son los defectos finalmente mantenidos y cuál es el concreto obstáculo que se opone a la inscripción.

Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, la calificación registral debe ser global y unitaria, a fin de evitar que el presentante quede sometido a una sucesión indefinida de reparos; pero ello no impide que, presentada documentación complementaria o resultando del título una nueva configuración jurídica o fáctica, puedan apreciarse defectos que deriven de esa nueva situación y vengan impuestos por el principio de legalidad. Así lo recuerda la Resolución de 16 de diciembre de 2021, al poner de relieve que la exigencia de calificación unitaria no puede conducir al acceso registral de títulos que continúen presentando obstáculos legales relevantes.

Por ello, no puede rechazarse por razones puramente formales que la tercera nota haya examinado si la escritura presentada se apoya en una descripción del edificio que no resulta reflejada con la necesaria precisión en el Registro. La cuestión decisiva es, por tanto, si la división horizontal pretendida puede acceder al Registro con base en la sola licencia municipal aportada o si requiere la previa o simultánea acreditación registral de la realidad física de la edificación que sirve de soporte a la división.

3. Desde esta perspectiva, conviene distinguir tres planos que pueden concurrir en un mismo expediente, pero que responden a presupuestos y finalidades distintos.

En primer lugar, la rectificación de cabida se refiere a la superficie del suelo o parcela y a la eventual adecuación de la descripción perimetral de la finca. En segundo lugar, la constancia registral de la realidad edificatoria atiende a la descripción del edificio y de sus plantas o elementos constructivos. En tercer lugar, la división horizontal tiene por objeto articular un régimen de propiedad separada sobre pisos o locales de un edificio previamente existente y suficientemente determinado.

Tal distinción es esencial porque la división horizontal no tiene por finalidad suplir la falta de constancia registral de la edificación sobre la que recae. Como señala la Resolución de 11 de junio de 2020, el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997 exige, para la inscripción de los títulos de división horizontal, atender a lo que resulte de la obra nueva ya inscrita, de modo que no pueden constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en ella, salvo que se acredite nueva licencia o concurra alguno de los supuestos legalmente admitidos.

A su vez, la Resolución de 4 de junio de 2024, en un supuesto de división horizontal precedida de aclaración de la descripción de la obra, insiste en que la concreción actual de las superficies construidas no puede hacerse al margen del régimen legal previsto para la constancia registral de la realidad edificatoria, y que, cuando se pretenda su acceso por antigüedad, habrán de cumplirse los requisitos del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y del Real Decreto 1093/1997.

4. En el supuesto de este expediente, aunque en la escritura se interesa también la rectificación de la superficie de la parcela de 169 a 171 metros cuadrados, diferencia inferior al cinco por ciento de la cabida inscrita, las notas de calificación no cuestionan específicamente ese extremo. El obstáculo apreciado se centra en otro punto: la escritura de división horizontal atribuye a las viviendas de las plantas primera y segunda una superficie construida determinada, pero el Registro no publica la superficie construida de tales plantas.

La controversia no radica, por tanto, en un problema de simple cabida del suelo, sino en que la división horizontal se proyecta sobre una descripción actual del edificio que no resulta

del folio real con la precisión necesaria. Y, si la división horizontal se apoya en una concreta configuración física del edificio, es preciso que esa realidad resulte suficientemente acreditada para su acceso registral.

En este sentido, la Resolución de 16 de diciembre de 2021 declara que, para inscribir el régimen de propiedad horizontal cuando no puede ampararse directamente en una previa configuración inscrita o en la correspondiente licencia, debe acreditarse el otorgamiento de licencia administrativa, la declaración de innecesariedad o la antigüedad de la propia configuración horizontal por alguno de los medios previstos legalmente.

5. La división horizontal no opera, pues, en el vacío, sino que presupone una realidad edificatoria suficientemente determinada en el Registro. Cuando el título describe y distribuye elementos privativos tomando como base unas superficies construidas de las plantas que no constan en el folio real, no basta la mera aportación de la licencia de división horizontal para entender cumplidas todas las exigencias necesarias para el acceso registral de esa configuración física.

La licencia de división horizontal acredita, en su caso, la conformidad administrativa de la constitución del régimen desde la perspectiva urbanística que le es propia, pero no sustituye por sí sola la acreditación registral de la realidad edificatoria concreta sobre la que dicho régimen se asienta. Como pone de relieve la Resolución de 4 de junio de 2024, una cosa es la autorización administrativa de la división y otra distinta la justificación bastante, a efectos registrales, de la descripción y antigüedad de la obra con arreglo a los medios establecidos por la legislación urbanística e hipotecaria.

Por ello, debe compartirse el criterio de la registradora en cuanto entiende que la división horizontal pretendida no puede acceder al Registro mientras no quede acreditada, de forma bastante, la realidad física del edificio en los términos en que el título la toma como base.

6. Ahora bien, de lo anterior no se sigue que esa acreditación deba obtenerse necesariamente mediante un nuevo título urbanístico de obra. Lo relevante no es imponer una concreta vía formal, sino exigir que la realidad edificatoria que sirve de base a la división horizontal quede justificada por alguno de los medios legalmente idóneos.

En particular, tratándose de una edificación antigua, dicha acreditación podrá lograrse, en su caso, por la vía de la antigüedad, siempre que se aporten los documentos hábiles para acreditar la descripción coincidente y la antigüedad de la obra en los términos exigidos por el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y por los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997. Así lo admiten tanto la Resolución de 16 de diciembre de 2021, cuando contempla la acreditación de la antigüedad de la configuración horizontal, como la Resolución de 4 de junio de 2024, que exige una cumplida justificación de la descripción y antigüedad de la realidad constructiva cuya constancia registral se pretende.

Nada obsta, por ello, a que dicha acreditación pueda realizarse mediante certificación técnica, certificación catastral descriptiva y gráfica, certificación administrativa o cualquier otro medio de los legalmente previstos, siempre que del documento aportado resulte de manera suficiente y coincidente la realidad física del edificio sobre la que se constituye la división horizontal.

Esta Dirección General en su Resolución de 15 de julio de 2025, tuvo ocasión de aclarar la interpretación del artículo 28.4 cuando se pretende la división horizontal de los elementos edificatorios existentes, en el sentido de que según el esquema propuesto sobre la aplicación del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, en relación con el artículo 26 de la misma ley:

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

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

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

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

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

7. En el caso ahora examinado, la licencia municipal aportada no es, por sí sola, medio bastante para justificar la constancia registral de las superficies construidas de las viviendas de las plantas primera y segunda, precisamente porque tales superficies no resultan del Registro y constituyen un presupuesto fáctico del régimen de división horizontal que se pretende inscribir.

Pero tampoco puede confirmarse la nota en la medida en que ésta se entienda en el sentido de que cualquier constancia registral de esas superficies exige necesariamente una nueva licencia de obra o de que toda precisión actual de superficies haya de reconducirse de modo automático a una modificación de obra nueva ajena a la vía de la antigüedad. Esa conclusión iría más allá de lo necesario para resolver el caso y cerraría indebidamente vías de acreditación que la doctrina de este Centro Directivo admite.

Lo procedente es, por tanto, mantener el defecto en cuanto exige la previa o simultánea acreditación registral de la realidad edificatoria que sirve de base a la división horizontal, y revocar la calificación en cuanto pudiera interpretarse como una exclusión absoluta de otros cauces legalmente idóneos –singularmente la acreditación por antigüedad– para lograr tal adecuación registral.

8. En consecuencia, el recurso no puede prosperar en la medida en que pretende que la sola licencia de división horizontal permita prescindir de la acreditación registral específica de la realidad física de la edificación que sirve de base al régimen constituido. Pero sí debe estimarse parcialmente en cuanto la fundamentación de la nota no puede cerrarse a la exigencia necesaria de un nuevo título urbanístico de obra, pues la adecuación registral de la realidad edificatoria podrá obtenerse, en su caso, por cualquiera de los medios legalmente previstos, incluida la vía de la antigüedad, siempre que se acrediten debidamente sus presupuestos.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y confirmar la nota de calificación en cuanto exige la previa o simultánea adecuación registral de la descripción del edificio a la realidad física sobre la que se constituye la división horizontal, y revocarla en cuanto entiende que dicha adecuación solo puede obtenerse mediante un nuevo título urbanístico de obra o por la sola consideración automática de la determinación de superficies construidas como modificación de obra nueva no susceptible de acceso registral por antigüedad.

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, 23 de junio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.