

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22050 *Resolución de 7 de julio 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 6, por la que se deniega la inscripción de una escritura de división horizontal.*

En el recurso interpuesto por don R. L. G. P., en nombre y representación y como administrador solidario de la mercantil «B.R. 1992 Inversiones, SL», contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, doña María Cristina Bordallo Sarmiento, por la que deniega la inscripción de una escritura de división horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 19 de febrero de 2006 por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Guillermo José Croissier Naranjo, con el número 386 de protocolo, la mercantil «B.R. 1992 Inversiones, SL», titular registral del pleno dominio la finca número 1.657 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, la dividía horizontalmente en dos elementos independientes. La finca se describía como:

«Urbana: Edificación compuesta de dos cuerpos:

– El primero, destinado a vivienda consta de:

Planta baja, con una superficie de ciento un metros cuadrados (101 m²), distribuida en salón comedor, cocina, aseo y patio.

Planta alta, con una superficie de ochenta y nueve metros cuadrados (89 m²), distribuida en dos dormitorios, dos cuartos de baño y un vestidor.

– El segundo, destinado a oficinas consta de:

Planta sótano, con una superficie de trescientos seis metros y sesenta décimos cuadrados (306,60 m²) distribuido en un centro de procesamiento de datos (*Data Center*), sala de reuniones, sala, aseo, y patinillo de instalaciones; y un aparcamiento de doscientos cuarenta metros cuadrados (240 m²).

Planta baja, con una superficie de doscientos ochenta y ocho metros con ochenta décimos cuadrados (288,80 m²), distribuida en oficinas, sala, aseo y patinillo de instalaciones.

Planta primera, con una superficie de doscientos ochenta y ocho metros con ochenta décimos cuadrados (288,80 m²), distribuida en oficinas, sala, aseo y patinillo de instalaciones.

Planta segunda, con una superficie de doscientos ochenta y ocho metros con ochenta décimos cuadrados (288,80 m²), distribuida en oficinas, sala, aseo y patinillo de instalaciones.

Esta finca mide mil tres metros cuadrados (1.003 m²). Está en el barrio de (...)», creando dos elementos independientes con la siguiente configuración:

«A) Urbana uno.—Vivienda situada en el barrio (...)

Posee entrada propia con acceso totalmente independiente desde la calle (...)

Tiene una superficie total construida de ciento noventa metros cuadrados (190 m²) distribuidos de la siguiente forma:

Planta baja, con una superficie de ciento un metros cuadrados (101 m²), distribuida en salón comedor, cocina, aseo y patio.

Planta alta, con una superficie de ochenta y nueve metros cuadrados (89 m²), distribuida en dos dormitorios, dos cuartos de baño y un vestidor.

Linderos: Frente (Sur), con calle (...); Espalda (Norte), con Inmueble colindante (referencia catastral) 8003907DS5089N0001SA); Derecha (Este), con Inmueble colindante (referencia catastral 8003909DS5089N0001UA); Izquierda (Oeste), con Elemento Número 2 (muro de separación).

Cuota: 11,85%.

B) Urbana dos.—Edificio *[sic]* destinado a oficinas situado en el barrio (...), hoy día identificada con el número (...)

Posee entrada propia con acceso totalmente independiente desde la calle (...), con puerta peatonal propia y portón de vehículos en planta baja, y rampa vehicular al sótano.

Tiene una superficie total construida de mil cuatrocientos trece metros cuadrados (1.413 m²) distribuidos de la siguiente forma:

Planta sótano, con una superficie de trescientos seis metros y sesenta decímetros cuadrados (306,60 m²) distribuido en un centro de procesamiento de datos (*Data Center*), sala de reuniones, sala, aseo, y patinillo de instalaciones; y un aparcamiento de doscientos cuarenta metros cuadrados (240 m²).

Planta baja, con una superficie de doscientos ochenta y ocho metros con ochenta decímetros cuadrados (288,80 m²), distribuida en oficinas, sala, aseo y patinillo de instalaciones.

Planta primera, con una superficie de doscientos ochenta y ocho metros con ochenta decímetros cuadrados (288,80 m²), distribuida en oficinas, sala, aseo y patinillo de instalaciones.

Planta segunda, con una superficie de doscientos ochenta y ocho metros con ochenta decímetros cuadrados (288,80 m²), distribuida en oficinas, sala, aseo y patinillo de instalaciones».

Queda protocolizado certificado emitido por doña C. M. B., Arquitecto técnico, del que resulta que «los dos cuerpos edificatorios son edificaciones totalmente independientes construidos sobre una misma parcela urbana, con accesos separados desde la vía pública, (calle [...]), suministros independientes y sin elementos estructurales o funcionales compartidos, salvo el muro de separación (medianero) entre ambos, cada elemento dispone de aprovechamiento autónomo completo».

II

Presentada el día 3 de marzo de 2026 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, conforme a los Artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, que fue autorizado el día 19/02/2026 ante el notario de esta Ciudad D. Guillermo José Croissier Naranjo número de protocolo 386/2026, presentado en este Registro a las 13:01:34 horas del día 03/03/2026, asiento 674 del Diario 2026,

examinados los antecedentes registrales, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el asiento solicitado por haberse observado lo siguiente:

Se presenta escritura otorgada ante el notario de esta ciudad don Guillermo Croissier Naranjo el día diecinueve de febrero de dos mil veintiséis, número 386 de protocolo, escritura de División Horizontal. Se suspende la inscripción con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

La finca registral sobre la que se declara la constitución del régimen de propiedad horizontal, finca registral 1657 de la sección 4.^a de este registro, inicialmente fue inscrita como edificación compuesta por dos cuerpos destinado a colegio.

En la inscripción 12.^a de fecha veintitrés de junio de dos mil veinticinco se declara por la vía de la antigüedad una ampliación de obra y cambio de uso de tal manera que uno de los cuerpos pasa a destinarse como vivienda y el otro como oficinas.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por este Registro se practicó la oportuna comunicación al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, sin que hasta la fecha se haya recibido resolución o comunicación alguna que permita determinar si la referida ampliación de obra y el cambio de uso se ajustan al planeamiento urbanístico aplicable, sin perjuicio de que, según el certificado técnico aportado en su día, dicha situación viene produciéndose desde hace más de nueve años. Así como también se practicó la correspondiente notificación a la Comunidad Autónoma de Canarias con arreglo a lo dispuesto en el artículo 51.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio.

En la escritura que ahora se presenta y es objeto de la presente calificación la entidad titular registral de la finca declara la constitución del régimen de propiedad horizontal compuesta por dos elementos, uno primero destinado a vivienda que se corresponde con uno de los cuerpos edificatorios y otro segundo destinado a oficinas que se corresponde con el segundo cuerpo edificatorio. Se aporta una nueva certificación técnica suscrita por el mismo técnico autor del certificado anterior que certificó la ampliación de obra y cambio de uso por antigüedad y en ella certifica que: “los dos cuerpos edificatorios son edificaciones totalmente independientes construidos sobre una misma parcela urbana, con accesos separados desde la vía pública, (calle [...]), suministros independientes y sin elementos estructurales o funcionales compartidos, salvo el muro de separación (medianero) entre ambos, Cada elemento dispone de aprovechamiento autónomo completo”. Se incorporan también planos de la finca y de las dos edificaciones.

Y, con arreglo a dicha documentación, se solicita la inscripción de la constitución del régimen de propiedad horizontal sobre la referida edificación de la finca registral 1657 de la sección 4.^a Siendo esta la realidad se observa que no estamos en presencia de una propiedad horizontal ya que no existen elementos o zonas comunes propias y características de las divisiones horizontales.

Según doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública la constitución del régimen de propiedad horizontal exige no solo la existencia de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, sino también la concurrencia de elementos comunes que justifiquen dicho régimen (*cfr.* Resoluciones de 12 de diciembre de 2012, 21 de noviembre de 2019 y 17 de diciembre de 2020).

De la certificación técnica aportada resulta que los dos cuerpos edificatorios son completamente independientes entre sí, con accesos, suministros y funcionalidad autónomos, careciendo de elementos comunes, salvo el muro medianero. Conforme a la doctrina antes citada, dicha configuración no se ajusta a los presupuestos propios del régimen de propiedad horizontal, sino que, en su caso, podría responder a otras figuras jurídicas cuya viabilidad queda sujeta a la normativa urbanística aplicable.

Más concretamente y, atendiendo a la certificación y planos del técnico, se observa que dicho “muro de separación (medianero)” es un muro de deslinde que determina la superficie de parcela de la finca registral 1657, (según registro 1003,00 metros

cuadrados de superficie), que corresponde a cada uno de los dos cuerpo [sic] edificatorios y, por consiguiente, divide la superficie de la parcela en dos zonas diferenciadas. De este modo, cada uno de los cuerpos edificatorios tiene no sólo accesos, suministros y funcionalidad autónomos sino una porción de parcela independiente para cada uno de ellos estando, a mi juicio, en presencia de un acto de parcelación.

Por todo ello, es necesario licencia municipal del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Fundamentos de Derecho:

Atendiendo a la descripción que hacen de cada uno de esos elementos privativos en que se divide la Propiedad Horizontal que ahora constituyen se observa que nos encontramos ante un supuesto de Parcelación y no de División Horizontal. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 275.1 y 2, ("1. Tendrá la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes. 2. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquella"), el artículo 276.1.b), ("1. Tendrán la consideración de parcelación urbanística, a los efectos de la presente ley: b) Toda operación que tenga las mismas finalidades que las especificadas por la letra a) en la que, sin división o segregación de fincas, se enajenen participaciones indivisas que atribuyan el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de una finca o terreno") y el artículo 330.1 letra a), ("Actuaciones sujetas a licencia. 1. A) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas de cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación") todos ellos artículos de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

En el caso que nos ocupa nos encontramos ante una parcelación ya que a cada uno de esas fincas independientes de esa supuesta división horizontal que declaran se les está atribuyendo una porción concreta de terreno de la parcela en la que se ubican con carácter exclusivo, es decir, se está asignando el uso exclusivo de todo el resto del terreno común a los dos elementos privativos dividiéndolos en dos zonas agotando así la totalidad del terreno existente ya que no queda ningún espacio de uso común.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resolución de 12 de abril de 2021 considera que "la división horizontal de un inmueble no implica un acto de parcelación que suponga la modificación de la forma, superficie o linderos de una o varias fincas, 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".

Otra resolución de la DGSJFP de 21 de noviembre de 2019 resalta como en los últimos tiempos el concepto de parcelación urbanística ha superado la estricta división material de fincas, para alcanzar todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación de participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos.

La Dirección General ha señalado reiteradamente que el registrador debe calificar la posible existencia de actos sujetos a intervención administrativa previa, especialmente cuando se trate de actos de división jurídica de inmuebles o de configuración de regímenes jurídicos que puedan tener trascendencia urbanística (cfr. Resoluciones de 23 de julio de 2015, 9 de mayo de 2017 y 14 de enero de 2021).

En consecuencia, resulta imprescindible la previa acreditación, mediante la oportuna licencia urbanística o acto administrativo de conformidad del Ayuntamiento competente de la viabilidad de la configuración jurídica pretendida, en cuanto puede implicar un acto equiparable a división o parcelación a efectos urbanísticos.

En virtud de lo expuesto, se suspende la inscripción solicitada por los defectos señalados, que tienen carácter subsanable, siendo necesario:

Aportar la correspondiente licencia municipal del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria al estar ante un acto de parcelación o, su caso, acreditar la viabilidad urbanística y jurídica de la constitución del régimen de propiedad horizontal en los términos pretendidos aportando para ello el correspondiente acto administrativo de conformidad o declaración municipal de innecesariedad del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

El expresado defecto tiene la consideración de subsanable por lo que se suspende la práctica del asiento solicitado, sin tomarse anotación preventiva de suspensión por no haber sido la misma solicitada (art. 65 L.H.)

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Cristina Bordallo Sarmiento registrador/a titular de Registro de la Propiedad Las Palmas n.º 6 a día veinticuatro de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. L. G. P., en nombre y representación y como administrador solidario de la mercantil «B.R. 1992 Inversiones, SL», interpuso recurso el día 8 de abril de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos

Primero.—Legitimación del recurrente.

La entidad B.R. 1992 Inversiones, Sociedad Limitada, a la que represento, es la titular registral en pleno dominio de la finca registral número 1657 de la Sección 4.ª del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6 (CRU 35020000241087), según resulta de la inscripción 6.ª de dicha finca, y por tanto ostenta la condición de interesada y legitimada para interponer el presente recurso conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria.

Segundo.—La escritura calificada.

Mediante la citada escritura de División Horizontal número 386/2026 del protocolo del Notario D. Guillermo José Croissier Naranjo, la entidad que represento constituyó sobre la referida finca un régimen de propiedad horizontal compuesto por dos elementos privativos:

- Elemento 1 (Vivienda): Superficie construida de 190 m², con acceso totalmente independiente desde la calle (...) Cuota de participación: 11,85%.
- Elemento 2 (Oficinas): Superficie construida de 1.413 m², con acceso totalmente independiente desde la calle (...), con puerta peatonal propia, portón de vehículos y rampa vehicular al sótano. Cuota de participación: 88,15%.

Ambos elementos se corresponden exactamente con los dos cuerpos edificatorios que constan inscritos en la descripción registral vigente de la finca matriz, según resulta de la inscripción 12.ª de fecha 23 de junio de 2025, en la que se declaró por la vía de la antigüedad (artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) la ampliación de obra y cambio de uso, certificándose técnicamente que dicha situación viene produciéndose desde hace más de nueve años.

Tercero.—La calificación recurrida.

La Registradora suspende la inscripción alegando, en síntesis, que: (a) no estamos en presencia de una propiedad horizontal al carecer de elementos o zonas comunes propias del régimen; (b) la configuración descrita –dos cuerpos independientes con porción de parcela diferenciada para cada uno– encubre un acto de parcelación urbanística; y (c) es necesaria la aportación de licencia municipal del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, o en su caso, acto administrativo de conformidad o declaración municipal de innecesariedad, conforme a los artículos 275.1 y 2, 276.1 -b) y 330.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Cuarto.—Antecedentes registrales relevantes.

La finca registral 1657 fue originariamente inscrita como edificación compuesta por dos cuerpos destinados a colegio. En la inscripción 12.^a de 23 de junio de 2025 se declaró por antigüedad, al amparo del artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), una ampliación de obra y cambio de uso, de modo que uno de los cuerpos pasó a destinarse a vivienda y el otro a oficinas.

A tal efecto, el propio Registro practicó la comunicación al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria conforme al artículo 28.4 del TRLS, así como la correspondiente notificación a la Comunidad Autónoma de Canarias con arreglo al artículo 51.2 del mismo texto legal. La propia nota de calificación reconoce expresamente que hasta la fecha no se ha recibido resolución o comunicación alguna de dichas Administraciones que permita determinar que la referida ampliación de obra y cambio de uso no se ajustan al planeamiento urbanístico aplicable.

Fundamentos de Derecho

Primero.—La división horizontal no incrementa el número de elementos privativos respecto de la obra nueva inscrita. Innecesariedad de licencia.

La doctrina consolidada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante, DGSJFP o Centro Directivo) establece tres supuestos en los que no se precisa aportación de licencia para la constitución de una división horizontal. Así resulta, entre otras, de las Resoluciones de 3 de junio de 2019, 28 de julio de 2020, 12 de julio de 2022, 6 de febrero de 2023, 4 de junio de 2024 y 1 de diciembre de 2025:

- a) No se precisará la aportación de licencia para la propiedad horizontal cuando la misma se ajuste a la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones.
- b) Tampoco se precisa la aportación de licencia cuando la misma no provoque un incremento de elementos privativos respecto de los que consten en la previa declaración de la obra nueva.
- c) Se admite la aplicación analógica del artículo 28.4 del TRLS cuando ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

En el presente caso concurren las tres circunstancias simultáneamente:

La finca 1657 consta inscrita, desde su inscripción 12.^a, como una edificación compuesta por dos cuerpos: uno destinado a vivienda y otro a oficinas. La división horizontal que se pretende inscribir se limita a formalizar jurídicamente esa misma realidad, constituyendo exactamente dos elementos privativos que coinciden con los dos cuerpos ya declarados e inscritos. No se crea ningún elemento adicional. No hay incremento alguno del número de elementos privativos respecto de los que ya constan en la previa declaración de obra nueva.

Adicionalmente, la ampliación de obra y cambio de uso se inscribieron por la vía de la antigüedad (artículo 28.4 TRLS), con certificado técnico que acredita que dicha situación viene produciéndose desde hace más de nueve años. El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas en Canarias es de cuatro años conforme al artículo 402.1 de la Ley 4/2017, ampliamente superado. No consta en el historial de la finca anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística.

Segundo.—La propiedad horizontal mantiene la unidad jurídica de la finca. No existe acto de parcelación.

La calificación recurrida equipara la constitución de la propiedad horizontal a un acto de parcelación urbanística. Esta equiparación resulta contraria a la doctrina reiterada del Centro Directivo.

Desde la Resolución de 10 de diciembre de 2003 (BOE de 13 de enero de 2004), la DGSJFP viene distinguiendo nítidamente entre el complejo inmobiliario —donde se produce un fraccionamiento jurídico del suelo, con creación de nuevos espacios objeto de propiedad totalmente separada— y la propiedad horizontal propiamente dicha —aunque sea tumbada—, en la que se mantiene la unidad jurídica de la finca que le sirve de soporte, sin que haya división o fraccionamiento del terreno al que pueda calificarse como parcelación. Esta doctrina ha sido reiterada, entre otras muchas, en las Resoluciones de 21 de enero de 2014, 20 de julio de 2020, 28 de junio de 2021, 12 de abril de 2021 y 12 de julio de 2022.

El artículo 396 del Código Civil configura la comunidad de los propietarios sobre el suelo como el primero de los elementos esenciales para que el propio régimen de propiedad horizontal exista. El artículo 26.4 del TRLS (RDLeg 7/2015) confirma que la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta, pues no hay división o fraccionamiento físico del terreno.

En nuestro caso, la finca registral 1657 —con sus 1.003 m² de superficie— permanece como finca matriz única tras la constitución de la propiedad horizontal. No se crean fincas registrales independientes. No se altera la forma, superficie ni linderos de la finca matriz. El suelo sigue siendo elemento común de ambos departamentos.

Tercero.—El muro medianero constituye un elemento común, no un muro de deslinde parcelario.

La Registradora fundamenta su calificación de parcelación en que el muro de separación entre los dos cuerpos sería un “muro de deslinde” que divide la superficie de la parcela en dos zonas diferenciadas, atribuyendo a cada cuerpo una porción de parcela independiente. Sin embargo, este argumento resulta contradictorio con la propia lógica de la calificación.

Si, como reconoce la propia nota de calificación al denominarlo “muro de separación (medianero)”, dicho muro es compartido por ambos cuerpos edificatorios, estamos precisamente ante un elemento común en los términos del artículo 396 del Código Civil, que enumera entre los elementos comunes, con carácter no exhaustivo, “el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga”. La existencia de este muro medianero compartido contradice la premisa de la calificación de que no existen elementos comunes.

La Resolución de la DGSJFP de 20 de julio de 2020 estableció que la asignación del uso singular o privativo de determinados elementos comunes o porciones de los mismos —en particular las zonas del solar no ocupadas por la construcción— no altera la unidad orgánica y funcional de la parcela inscrita, las cuales en ningún caso podrán gravarse o transmitirse de forma que pueda desnaturalizarse la configuración del terreno como elemento común.

Cuarto.—La legislación canaria aplicable: el régimen de comunicación previa del artículo 332 de la Ley 4/2017.

La Registradora cita los artículos 275.1 y 2, 276.1.b) y 330.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, para exigir licencia de parcelación. Sin embargo, como se ha razonado en los Fundamentos anteriores, no estamos ante un acto de parcelación sino ante una división horizontal que mantiene la unidad jurídica de la finca.

Pero incluso en el hipotético e improcedente caso de que se considerase necesaria alguna forma de intervención administrativa, debe tenerse en cuenta que la propia Ley 4/2017 de Canarias distingue taxativamente entre actuaciones sujetas a licencia (artículo 330), actuaciones amparadas por otro título habilitante (artículo 331), y actuaciones sujetas a comunicación previa (artículo 332). La constitución de una propiedad horizontal que no encubra un complejo inmobiliario con fraccionamiento del suelo no figura en el listado tasado de actuaciones del artículo 330.1.

El artículo 332.1, en su letra v) —cláusula residual—, establece que estará sujeta a comunicación previa “cualquier otra actuación urbanística de uso o transformación del suelo, vuelo o subsuelo que no esté sujeta a licencia ni a otro título de intervención de los previstos en el artículo 331”. La comunicación previa, regulada en los artículos 349 y 350 de la Ley 4/2017, constituye un título habilitante de pleno derecho, distinto e independiente de la licencia urbanística, que no puede asimilarse ni confundirse con ella.

Quinto.—Contradicción interna de la calificación con el historial registral de la finca.

La calificación recurrida incurre en una evidente contradicción con el propio historial registral de la finca. La inscripción 12. a de 23 de junio de 2025 declaró e inscribió por antigüedad —al amparo del artículo 28.4 del TRLS— una obra compuesta por dos cuerpos edificatorios totalmente independientes, con accesos separados desde la vía pública, suministros propios y sin elementos estructurales o funcionales compartidos, salvo el muro medianero. El Registro admitió esa inscripción practicando las oportunas comunicaciones al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y a la Comunidad Autónoma de Canarias, sin que ninguna de ambas Administraciones haya formulado objeción alguna a la fecha de la presente calificación.

Exigir ahora licencia de parcelación para la mera formalización jurídica en régimen de propiedad horizontal de esos mismos dos cuerpos —cuya existencia independiente ya fue inscrita y aceptada registralmente— supone una incongruencia con la calificación registral que en su día admitió la realidad física de dos edificaciones independientes sobre una misma parcela, sin exigir entonces control urbanístico de parcelación alguno».

IV

La Registradora de la Propiedad, previo traslado del recurso interpuesto al Notario autorizante del título calificado el día 14 de abril de 2026 a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 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 del Suelo y Rehabilitación Urbana; 275.1 y 2, 276.1.b) y 330.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; 78, 79 y 80 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 Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2005, 2 de marzo, 24 de mayo, 29

de octubre y 3 de diciembre de 2012, 2 de enero y 15 de abril de 2013, 4 y 11 de marzo, 22 de abril y 24 de noviembre de 2014, 12 de julio de 2016, 6 de septiembre y 11 y 12 de diciembre de 2017, 22 de marzo y 9 de mayo de 2018 y 13 de febrero, 13 de marzo, 24 de abril y 27 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de febrero, 16 de septiembre y 16 de octubre de 2020, 14 de abril, 22 de julio, 15 de septiembre y 16 de noviembre de 2021, 9 y 12 de mayo y 5 de julio de 2022, 14 de marzo, 31 de mayo y 14 y 15 de noviembre de 2023, 12 de marzo, 24 de abril y 26 de julio de 2024 y 28 de julio de 2025.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura por la que la mercantil titular registral de una finca la divide horizontalmente creando dos elementos independientes que, conforme al certificado técnico incorporado en el propio título, «los dos cuerpos edificatorios son edificaciones totalmente independientes contruidos sobre una misma parcela urbana, con accesos separados desde la vía pública, (calle [...]), suministros independientes y sin elementos estructurales o funcionales compartidos, salvo el muro de separación (medianero) entre ambos, cada elemento dispone de aprovechamiento autónomo completo».

La Registradora suspende la inscripción solicitada al entender que la constitución del régimen de propiedad horizontal encubre una segregación al carecer de elementos comunes y configurarse los elementos independientes como unidades autónomas.

El recurrente argumenta, en esencia, que no resulta aplicable la doctrina elaborada por este Centro Directivo en relación a la exigencia de licencia administrativa en supuestos de efectiva parcelación titulada bajo formas jurídicas alternativas, como son la propia división horizontal o la venta de cuotas dominicales indivisas con asignación de uso.

2. Pasando a analizar el objeto del presente expediente, como ha reiterado esta Dirección General –vid. Resoluciones citadas en «Vistos»– en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 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, anterior artículo 17 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013–, al aludir, junto a la división o segregación de una finca, a los supuestos de «enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva».

Partiendo de tal normativa, esta Dirección General –cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013– acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, ha ido desarrollando una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos.

También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, pues el elemento decisorio es la posible aparición de tales asentamientos, como cuestión de hecho, con independencia

de que el amparo formal y legal de la titularidad individual esté más o menos garantizado, se realice en documento público o privado o se haga de forma expresa o incluso tácita.

La doctrina desarrollada por este Centro Directivo ha tenido también expresa recepción en la legislación autonómica, como es el caso de Canarias en los artículos 275.1 y 2, («1. Tendrá la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes. 2. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquella»), el artículo 276.1.b), («1. Tendrán la consideración de parcelación urbanística, a los efectos de la presente ley: (...) b) Toda operación que tenga las mismas finalidades que las especificadas por la letra a) en la que, sin división o segregación de fincas, se enajenen participaciones indivisas que atribuyan el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de una finca o terreno»), y el artículo 330.1, letra a), («Actuaciones sujetas a licencia. 1. a) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas de cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación») todos ellos artículos de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. Respecto al tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística, este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos en las distintas Resoluciones citadas en «Vistos».

En esas Resoluciones, después de analizar la legislación estatal y autonómica aplicable, se concluye que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad – artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos.

En otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el Registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto.

En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa de una finca ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes (relativas a la descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes, o cualesquiera otras que resulten pertinentes para tal valoración), y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable (vid. Resoluciones de 13 de marzo y 24 de abril de 2019). Este indicio revelador de «posible» parcelación urbanística sería suficiente para justificar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 en orden a que la Administración competente pueda pronunciarse.

Como señala la sentencia de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 17 de marzo de 2011, la parcelación ilegal constituye un proceso en el que se suceden los actos materiales y jurídicos con clara intención fraudulenta de parcelar un terreno no urbanizable, pretendiendo la creación de una situación irreversible, demostrativa de que con los actos

realizados no se pretende destinar el terreno a su uso y destino natural y obligado, rústico y agrícola; actuación que se lleva a cabo con vocación urbanística que posibilita la formación de un núcleo de población.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, asume tal concepción y en su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe «divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no solo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surge duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto, para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la Ordenación Urbanística aplicable, en este caso la legislación madrileña.

Dado que se trata de una sucesión de actos de carácter tanto jurídico como material, la calificación del Registrador se encuentra limitada por lo que ante la concurrencia de indicios de parcelación debe dar traslado al órgano competente en disciplina urbanística quien dictará la resolución que corresponda a la vista de las pruebas practicadas y con las garantías procedimentales oportunas.

Es decir, una vez que el Registrador dispone del oportuno pronunciamiento administrativo sobre el negocio documentado, puede valorar la concurrencia de un eventual supuesto tipificado como parcelación urbanística prohibido por la norma.

Por esta razón, el apartado tercero del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, dispone que «si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73».

En este sentido, señala la sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz de 7 de julio de 2022: «no se trata de que las escrituras públicas de compraventa no puedan inscribirse por faltar la licencia urbanística de parcelación o la declaración de su innecesariedad y esta falta pueda ser subsanada con posterioridad, sino que dichas escrituras públicas no debieron otorgarse, no debieron autorizarse dada la evidencia de una parcelación ilegal, atendido el hecho de otorgarse cuatro escrituras públicas de compraventa de partes indivisas de la misma finca aún con manifestación expresa de mantener dicha finca indivisa y sin asignación de uso individualizado, pues la realidad probada es que, pese a que se otorgaron escrituras de compraventa de cuotas indivisas, se llevó a cabo la parcelación de la finca y la atribución del uso individualizado de un trozo de terreno a cada comprador, siendo éstos compradores independientes unos de otros a los que no les une vínculo alguno por razón de herencia, matrimonio o similar, estando prohibida en el suelo no urbanizable todo tipo de parcelaciones urbanísticas».

Sobre la importancia de esta actuación preventiva, también la sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz, Sección Segunda, de 30 de septiembre de 2024, destaca la actuación tanto del Notario como del Registrador por su negativa a elevar a público e inscribir respectivamente un contrato privado de compraventa con arras penitenciales en el que se pretendía transmitir la finca a ocho personas por cuotas indivisas. Ante esa pretensión, «a todas luces ilegal, y que provocaría una parcelación ilegal de la finca», la autoridad judicial acuerda declarar resuelto el contrato de compraventa con la recíproca restitución de las prestaciones entre las partes.

4. Como ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo –vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»–, 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.

Así resulta también del 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, al afirmar 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».

No tratándose de supuestos en los que se produzcan asignaciones de uso exclusivo de los elementos comunes de la finca, o de participaciones indivisas que den derecho a la utilización exclusiva de una porción concreta de finca, los cuales se encuentran recogidos en el apartado 2 de este mismo artículo, y que sólo son posibles si reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística, ni dándose los supuestos de excepción previstos en la misma norma transcrita (superficies de la parcela calificadas de dominio público, adscritas a un uso público, etc.), no cabe, en principio, calificar la operación como acto de división, lo que permite excusar la exigencia de licencia municipal para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

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.

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.

Por tanto, mientras en los complejos inmobiliarios se produce la formación de fincas, que pasan a ser elementos privativos, en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada, a las que se vincula en comunidad *ob rem* otros elementos, en la propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte, no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno o suelo, ni derecho privativo alguno sobre el mismo, pues el suelo sobre el que se asienta el inmueble es común en su totalidad.

Como razona la resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado, de 10 de diciembre de 2003 (BOE 13 de enero 2004), “...bajo el calificativo de ‘tumbada’ que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en que el suelo es elemento

común y a las que se adjetivan como tumbadas tan solo 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 (...) Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación pues 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. 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”.

Ciertamente, la propiedad horizontal tumbada puede encubrir en algunos casos situaciones de fraude, pues bajo la apariencia formal de una propiedad horizontal tumbada se pueden esconder auténticas segregaciones o divisiones de terreno, proscritas por la ley. En cualquier caso, lo relevante es que, en los regímenes de propiedad horizontal tumbada, el suelo permanece común».

5. En el caso del presente expediente debe atenderse a las condiciones concretas en las que se configura la división horizontal para analizar si puede o no equipararse a una parcelación.

En primer lugar, debe advertirse que a cada uno de los elementos privativos se configura como una unidad independiente carente de elementos comunes.

La suma de las superficies de dichas parcelas agota la totalidad de la superficie total de la finca. Por tanto, no resta ninguna superficie de suelo que tenga la naturaleza de común.

En segundo lugar, se protocoliza certificado técnico del que resulta la referida individualidad de dichos elementos como anteriormente se ha expuesto.

En tercer lugar, no se describe ningún espacio como elemento común, a excepción de una pared medianera divisoria de ambos elementos.

En cuarto lugar, tal individualidad resulta no sólo de la propia descripción de los elementos contenida en el título objeto de calificación y del referido informe técnico, sino también queda meridianamente acreditada en la planimetría incorporada en el certificado técnico protocolizado.

En quinto lugar, ambos departamentos disfrutan cada uno de su respectivo acceso independiente a través de la calle (...)

Los argumentos anteriores son reveladores de la configuración independiente tanto física como jurídicamente de los dos elementos privativos de la propiedad horizontal y de la parcela de terreno a cada uno asociada, por lo que en el presente expediente tratándose de una división horizontal no amparada en licencia y concurrir además un supuesto de parcelación, debe confirmarse el defecto en cuanto a la exigencia de intervención administrativa del Ayuntamiento.

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

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

Madrid, 7 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.