III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24383 *Resolución de 30 de julio 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 Sarria-Becerreá, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal.*

En el recurso interpuesto doña C. L. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sarria-Becerreá, don Manuel Marín Salor, por la que suspende la inscripción de una escritura de división horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 19 de septiembre de 2023 por el notario de Sarria, don Juan José López Yáñez, con el número 3.275 de protocolo, don V. R. L. y doña C. L. L., como titulares registrales del pleno dominio la finca registral número 19.181 del Registro de la Propiedad de Sarria-Becerreá, previa ampliación de obra nueva, la dividían horizontalmente en dos elementos independientes.

La finca se describía como: «Rústica.–(…), municipio de Sarria: A monte, de la mensura aproximada de dos ferrados o sean doce áreas y cincuenta y siete centiáreas, según el título y dieciocho áreas y noventa y tres centiáreas, según reciente medición. Linda: Norte, de A. de la casa de (…); Sur, camino; Este, de J. P.; y al Oeste, de J. C., cauce de aguas en medio. Sobre la misma existen Las siguientes edificaciones: 1. nave almacén, compuesta de planta baja de la superficie total construida de quinientos veintiocho metros y cuadrados (528,75 m²) que se distribuyen en dos locales: – Local 1: De la superficie de veintitrés metros y centímetros de lago por once metros de que hace la superficie de doscientos cincuenta y ocho metros y cincuenta decímetros cuadrados. – Local 2: Destinado a Taller de carpintería. De la superficie de once metros y cincuenta decímetros de frente por veintitrés metros y cincuenta decímetros cuadrados de fondo, lo que hace la superficie de doscientos cuadrados setenta metros y veinticinco decímetros. Ocupa en la parcela una superficie de quinientos veintiocho metros y setenta y cinco decímetros cuadrados (528,75 m²) y linda por todos sus vientos con la parcela en la que está enclavada. 2. Edificación de planta baja.–Destinada a vivienda, de la superficie total construida de sesenta y cuatro metros y treinta y cinco decímetros cuadrados (64,35 m²), ocupando la misma superficie en la parcela y lindando por todos sus vientos con la parcela en la que está enclavada.–Referencia catastral. 27051A013000230001KT».

Tras la ampliación de obra nueva declarada en el título, la finca quedaba con la descripción: «Rústica.–(…), municipio de Sarria: A monte, de la mensura aproximada de dos ferrados o sean doce áreas y cincuenta y siete centiáreas, según el título y dieciocho áreas noventa y tres centiáreas según reciente medición. Linda: Norte, de A. (…); Sur, camino; Este, de J. P.; y al Oeste, de J. C., cauce de aguas en medio. Sobre la misma existen las siguientes edificaciones: 1. Nave almacén, compuesta de planta baja de la superficie total construida de quinientos sesenta y seis metros y veinte decímetros cuadrados (566,20 m²) que se distribuyen en dos locales: – Local 1: De la superficie de doscientos ochenta y tres metros y diez decímetros cuadrados. – Local 2: Destinado a Taller de carpintería. De la superficie de doscientos ochenta y tres metros y diez centímetros. Ocupa en la parcela una superficie de quinientos sesenta y seis metros y veinte decímetros cuadrados (566,20 m²) y linda por todos sus vientos con la parcela en

cve: BOE-A-2026-24383
Verificable en https://www.boe.es

la que está enclavada. 2. Edificación de planta baja.–Destinada a vivienda, de la superficie total construida de cincuenta y cuatro metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados (54,52 m²), ocupando la misma superficie en la parcela y lindando por todos sus vientos con la parcela en la que está enclavada.–2. Edificación de planta baja.–destinada a aparcamiento, de la superficie total construida de ochenta y ocho metros cuadrados (88 m²), ocupando la misma superficie en la parcela y lindando por todos sus vientos con la parcela en la que está enclavada».

Como consecuencia de la constitución del régimen de propiedad horizontal, se creaban los siguientes elementos privativos: «Número Uno.–Nave almacén, señalada con la letra A compuesta de planta baja de la superficie total construida de doscientos ochenta y tres metros y diez decímetros cuadrados (283,10 m²) lindando por todos sus vientos con la parcela en la que está enclavada, excepto por el lindero Este, finca número dos de orden, que se describe a continuación. Anejo.–A la nave se le asigna como anejos, los siguientes elementos 1. Edificación de planta baja.–Destinada a garaje, de la superficie total construida de ochenta y dos metros cuadrados (88 m²), ocupando la misma superficie en la parcela y lindando por todos sus vientos con la parcela en la que está enclavada, excepto por el lindero Oeste, J.C. y cauce de agua en medio 2. Una porción de terreno rodeando la nave, excepto por su lindero Este, de quinientos ochenta y siete con setenta y dos metros cuadrados (587,62 m²), linda: Norte, de A. (…); Sur, camino; Este, finca número de orden dos de la Propiedad Horizontal; y al Oeste, J. C. y cauce en medio. Cuota de participación en elementos participación comunes. le corresponde una cuota de del 50%. Número dos. – Nave almacén, señalada con la letra B compuesta de planta baja de la superficie total construida de doscientos ochenta y tres metros y diez decímetros cuadrados (283,10 m²) lindando por todos sus vientos con la parcela en la que está enclavada, excepto por el lindero Oeste, finca número uno de orden, descrita anteriormente. Anejo.–A la nave se le asigna como anejos, los siguientes elementos: Edificación de planta baja.–Destinada a vivienda, de la superficie total construida de cincuenta y cuatro metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados (54,52 m²), ocupando la misma superficie en la parcela y lindando por todos sus vientos con la parcela en la que está enclavada.–Una porción de terreno rodeando la nave, excepto por su lindero Oeste, de mil novecientos treinta y tres con veinticuatro metros cuadrados (596,24 m²), Norte, de A. (…); Sur, camino; Oeste, finca número dos de orden de la propiedad Horizontal; y al Este, J. P. Cuota de participación en elementos comunes. le corresponde una cuota de participación del 50%».

Quedaba protocolizado certificado emitido el día 18 de septiembre de 2023 por don F. J. L. V., ingeniero técnico agrícola, del que resultaba que «actualmente la parcela posee una superficie total de 1892,58 m²», y que el elemento A ocupaba una superficie total de 958,72 metros cuadrados y el elemento B 933,86 metros cuadrados. Es decir, el sumatorio de ambos elementos agotaba la totalidad de la parcela. Igualmente, se acompañaba plano georreferenciado firmado por el mismo técnico.

II

Presentada el día 22 de diciembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sarria-Becerreá, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña L. L., C., el día 22/12/2025, bajo el asiento número 1782, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 5055, que corresponde al documento otorgado por el notario de Sarria Juan José López Yáñez, con

cve: BOE-A-2026-24383
Verificable en https://www.boe.es

el número 3275/2023 de su protocolo, de fecha 19/09/2023, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

En virtud de la referida escritura, se solicita la inscripción de la ampliación de una obra nueva y la constitución de su división horizontal sobre una nave almacén, ubicada en la parcela 27057A013000230001KT (referencia catastral antigua), hoy compuesta de 2 referencias catastrales: 27057A013000230002LYy 27057A013000231001HE, cuya primera nave se construyó al amparo de licencia del año 1999, habiendo sido posteriormente objeto de una ampliación en base a certificación del Ayuntamiento de Sarria, dando ahora lugar a 2 elementos independientes compuestos de nave-almacén con edificación de planta baja y porción de terreno anejos.

Sin defectos en cuanto a la ampliación de obra nueva.

Defectos en cuanto a la división horizontal:

Defecto 1: indicios de parcelación/segregación encubierta, que se pretende verificar sin la obtención de la preceptiva licencia/declaración municipal de innecesariedad de licencia en tanto en cuanto se constituyen dos elementos independientes, que llevan aneja la porción de suelo correspondiente, agotándose totalmente la superficie de suelo que dejará de ser elemento común.

Modo de subsanación: Rectificación de la escritura calificada por la que se extirpe del título constitutivo de la división horizontal el terreno como elemento anejo de cada elemento privativo pasando a ser elemento común de la propiedad horizontal.

Defecto 2: no se acompaña/incorpora licencia administrativa para la constitución del régimen de propiedad horizontal o, en su caso no se acredita con arreglo al régimen de división horizontal por antigüedad y por alguno de los medios reconocidos en el art. 28.4 del TRLS, la innecesariedad de la misma por existir la División Horizontal constituida desde, al menos, el tiempo suficiente como para no ser ya posible la adopción, por parte de la administración, de las medidas de restablecimiento de la legalidad.

Fundamentos de Derecho:

Arts. 10 Ley Propiedad Horizontal y 53.a Real Decreto de 1093/1997.

Partiendo de la doctrina de las RR. 23-1-2013 y 21-1-2014, destaca cómo en un complejo inmobiliario, además de crearse elementos privativos, se descompone la unidad jurídica y funcional de la finca (singularmente el suelo), creándose servicios e instalaciones comunes (seguridad, comunicaciones, porciones de suelo destinadas a viales o zonas deportivas, etc.), vinculados “ob rem”, es decir, subordinados, a los elementos privativos, que hacen temer por la existencia de una parcelación del suelo, lo que lleva a extremar el control administrativo, vía licencia, en relación con dichos complejos.

Este riesgo, añade, no existe en una propiedad horizontal propiamente dicha (sea ordinaria o “tumbada”), pues en ésta se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos esenciales para que el régimen de división horizontal exista.

Esta, concluye, es la forma en que hay que interpretar la exigencia de autorización administrativa prevista en los arts. 10.3 LPH y 17.6 LS, que por tanto no puede hacerse extensiva a los supuestos de propiedad horizontal propiamente dicha, R. 17-10-2014.

En cuanto al defecto 1: indicios de parcelación/segregación encubierta, que se pretende verificar sin la obtención de la preceptiva licencia/declaración municipal de innecesariedad de licencia en tanto en cuanto se constituyen dos elementos independientes, que llevan aneja la porción de suelo correspondiente, agotándose totalmente la superficie de suelo que dejará de ser elemento común, algo imposible jurídicamente, pues en toda división horizontal, aunque sea tumbada, debe subsistir el suelo como elemento común, siendo insuficiente la remisión genérica a lo dispuesto en

cve: BOE-A-2026-24383
Verificable en https://www.boe.es

el artículo 396 del Código Civil en cuanto a lo que será y no será elemento común en la propiedad horizontal.

Se pone así de relieve, a juicio del funcionario calificante que suscribe la presente, un claro indicio de parcelación/segregación encubierta, que se pretende verificar sin la obtención de la preceptiva licencia/declaración municipal de innecesariedad de licencia.

Además, no puede sobreentenderse en realidad lo que se pretende es la constitución de un complejo inmobiliario, sin perjuicio de que en tal caso sería necesaria la preceptiva licencia municipal.

Además, la Resolución de 20 de Enero de 2.014 (BOE de 13 de Febrero de 2.014), que aprovechando la presentación de una escritura en la que se procede a declarar una obra nueva antigua de unas edificaciones discontinuas, destinadas todas ellas según el título, a uso agrícola, sobre una finca que figura inscrita como rústica en el Registro de la Propiedad, y a configurarlas como dos unidades privativas en régimen de propiedad horizontal, asignando asimismo a cada una de ellas una porción determinada de terreno como anejo privativo, extinguiéndose a continuación el pro indiviso existente en la titularidad de la finca, la Dirección General, distingue entre complejo inmobiliario y división horizontal:

1.º) 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 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, rigiéndose por Ley especial (la de Propiedad Horizontal de 1.960), que se aplica 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.

2.º) Los complejos inmobiliarios son aquellos que reúnen, 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 con la única especialidad de 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.

La Dirección General, critica que bajo el calificativo de “tumbada” que se aplica a la propiedad horizontal suelen, indebidamente, comprenderse 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 diferentes sino que se sitúan en el mismo plano horizontal.

Y es exigible licencia para 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 como otras parcelas o viales, ya que son situaciones equiparables a una parcelación. En la actualidad, el artículo 17.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (hoy presenta equivalente en el TR) exige en todo caso una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas. Por el contrario, en 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.

cve: BOE-A-2026-24383
Verificable en https://www.boe.es

En cuanto al defecto 2: no se acompaña/incorpora licencia administrativa para la constitución del régimen de propiedad horizontal en su caso, no se acredita, con arreglo al régimen de división horizontal por antigüedad y por alguno de los medios reconocidos en el art. 28.4 del TRLS la innecesariedad de la misma.

De tratarse de una verdadera división horizontal tumbada, en la que el suelo fuera común, a los efectos de entender que no sería necesaria la preceptiva licencia municipal, nos tendríamos que encontrar en alguno de los siguientes supuestos:

a) no será preciso aportar la licencia para la propiedad horizontal cuando ésta se ajuste a la licencia de obras que autorizó la construcción de la edificación, R. 13-7-2015. No es el caso.

b) tampoco será preciso aportar la licencia cuando la propiedad horizontal no provoque un incremento de elementos privativos respecto de los que consten en la previa declaración de obra nueva.

c) es aplicable analógicamente, con matices, el art. 28.4 Ley del Suelo a aquellos supuestos en que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurridos los plazos de prescripción correspondientes acreditado mediante certificado técnico. Lo que se conoce como división horizontal por antigüedad, situación en la que no podemos encajar nuestro caso, por cuanto no contamos con certificación de antigüedad expedida y firmada por técnico comentente con firma legitimada notarialmente acreditativa de que la finca lleva más de 6 años en situación de división horizontal. Esto no obstante, se advierte que dicha certificación no suplirá la necesidad de la indicada licencia/declaración de innecesariedad de licencia municial [sic] de segregación por cuanto existen los anteriormente indicados indicios, a no ser que se extirpe del título constitutivo de la división horizontal el terreno como elemento anejo, pasando a se [sic] elemento común de la propiedad horizontal, independientemente de que luego, los miembros de dicha propiedad horizontal, en sus normas de régimen interior y nunca en el título constitutivo o en los estatutos (pues ambos son objeto de inscripción).

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Se hace constar que la vigencia del asiento de presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente.

Contra esta calificación (…)

Sarria a veintidós de diciembre del año dos mil veinticinco El Registrador de la Propiedad interino, Dn. Álvaro Romero Rodríguez.»

Presentada nuevamente el día 15 de mayo de 2026 la referida escritura, sin subsanación o complemento alguno, en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña Gestora Notarial Integrada, S.L.U., el día 15/05/2026, bajo el asiento número 704, del tomo 2026 del Libro Diario y número de entrada 1994, que corresponde al documento autorizado por el notario de Sarria, don Juan José López Yáñez, con el número 3275/2023 de su protocolo, de fecha 19/09/2023, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y

cve: BOE-A-2026-24383
Verificable en https://www.boe.es

fundamentos de Derecho, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículos 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Hechos: Se presenta en el Registro de la Propiedad la referida escritura que fue objeto de calificación en el asiento de presentación 1782/2025, no subsanándose los defectos observados en la misma. Siendo menester reiterar la calificación en cuanto a que en la referida escritura da lugar a una parcelación o segregación de suelo encubierta, debiéndose modificar la descripción de las naves, el suelo que las rodea debe quedar calificado expresamente como elemento común. Asimismo siendo necesaria la preceptiva licencia administrativa de constitución de régimen de propiedad horizontal o acreditar la antigüedad de la misma por los mismos medios establecidos en la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.

Fundamentos de Derecho: Artículos 10 de la Ley de Propiedad horizontal, 53 a) Real Decreto 1093/1997, 28.4 Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Por ello, y por considerarlo un defecto subsanable, y no constando el consentimiento del interesado para la inscripción parcial, se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

En relación con la presente calificación: (…)

En Sarria-Becerreá, a la fecha de la firma electrónica El Registrador de la Propiedad.-Don Manuel Marín Salor. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Marín Salor registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Sarria-Becerreá a día dieciocho de mayo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. L. L. interpuso recurso el día 20 de mayo de 2026 mediante escrito de fecha, con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos:

1. Que el día diecinueve de septiembre de dos mil veintitrés, en escritura autorizada ante el Notario de la Villa de Sarria, Don Juan J. López Yáñez, con número 3275 de su protocolo otorgó escritura de ampliación de obra nueva y división horizontal.

2. Que las escrituras fueron presentadas a calificación registral el día 22/12/2025. Fue calificada negativamente por el Señor Registrador interino de la Villa de Sarria, Don Álvaro Romero Rodríguez el día 22 de diciembre de 2025.

3. Que el día quince de mayo de dos mil veintiséis fue nuevamente presentada a inscripción, se califica negativamente por el Señor Registrador de Sarria-Becerreá Don Manuel Marín Salor el 18 de mayo de 2026.

En esa calificación del nuevo Registrador titular, se dice:

“Hechos: Se presenta en el Registro de la Propiedad la referida escritura que fue objeto de calificación en el asiento de presentación 1782/2025, no subsanándose los defectos observados en la misma. Siendo menester reiterar la calificación en cuanto a que la referida escritura da lugar a una parcelación o segregación efe suelo encubierta, debiéndose modificar la descripción de las naves, el suelo que las rodea debe quedar calificado expresamente como elemento común. Asimismo siendo necesaria la preceptiva licencia administrativa de constitución de régimen de propiedad horizontal o acreditar la antigüedad de la misma por los mismos medios establecidos en la Ley del Suelo y Rehabilitación urbanística.”

4. Que en tiempo y forma, formulo recurso en la forma prevista en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

cve: BOE-A-2026-24383
Verificable en https://www.boe.es

Fundamentos de Derecho:

I. De la reiteración en la calificación registral elaborada por otro registrador de la Propiedad:

Dice la calificación, “Se presenta en el Registro de la Propiedad la referida escritura que fue objeto de calificación en el asiento de presentación 1782/2025, no subsanándose los defectos observados en la misma. Siendo menester reiterar la calificación…”

Curioso resulta que quien no ha hecho la primera calificación la reitere.
Tal y como dice el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero:

“Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.”

Debe el registrador hacer su trabajo y calificar, puesto que lo hace bajo su responsabilidad, no es una responsabilidad compartida entre el interino y el titular.
De hecho, la calificación debe hacer por lo que resulte de las escrituras públicas y de los asientos del Registro, y no de lo que resulte de una calificación anterior emitida por otro profesional.
II. Solicito del Registro de la Propiedad que se acompañen a este recurso, en su elevación, la escritura pública referida y las calificaciones realizadas, tanto la del Registrador Interino, como la del actual titular.»

IV

El registrador de la Propiedad, previo traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado el día 26 de mayo de 2026, a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, emitió informe ratificando su nota de calificación y elevando 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; 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 los titulares registrales de una finca, previa declaración de ampliación de obra nueva, la dividen horizontalmente creando dos elementos independientes, conforme al certificado técnico incorporado en el propio título, asignando a cada uno de los elementos

cve: BOE-A-2026-24383
Verificable en https://www.boe.es

independientes como anejo una porción de terreno de manera que el sumatorio de ambos elementos agotan la totalidad de la finca matriz.

El registrador 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.

La recurrente no discute el fondo de la calificación limitándose a argumentar que la calificación recurrida se remite a la previa de fecha 22 de diciembre de 2025 emitida por el anterior registrador de la Propiedad interino.

2. Con carácter previo, debe recocer este Centro Directivo el cumplimiento por parte del registrador recurrido de las previsiones contenidas en el artículo 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, al contener la calificación recurrida tanto el preceptivo relato fáctico como la fundamentación jurídica que justifica la calificación negativa, sin poder compartir el único motivo de recurso expuesto por la recurrente relativo a la referencia a una anterior calificación, respecto del mismo documento, emitida por el anterior registrador interino. En consecuencia, debe confirmarse la idoneidad de la calificación recurrida sin suponer motivo alguno de impugnación la referencia a una anterior calificación, por mucho que haya sido emitida por el anterior registrador interino.

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.

3. Respecto al tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible

cve: BOE-A-2026-24383
Verificable en https://www.boe.es

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, surgiere 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.

cve: BOE-A-2026-24383
Verificable en https://www.boe.es

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

cve: BOE-A-2026-24383
Verificable en https://www.boe.es

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 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.

cve: BOE-A-2026-24383
Verificable en https://www.boe.es

La suma de las superficies de dichos elementos, junto la con las referidas vinculaciones «ob rem», 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 remisión genérica a los previstos legalmente.

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.

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 vinculada «ob rem», 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, 30 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-24383
Verificable en https://www.boe.es