

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9292 *Resolución de 28 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 11, por la que se suspende la inscripción de la división horizontal de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. S. y doña M. V. D. C. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 11, doña María Belén Merino Espinar, por la que se suspende la inscripción de la división horizontal de una finca.

Hechos

I

Se otorgó, el día 19 de junio de 2019, ante el notario de Madrid, don Alejandro Miguel Velasco Gómez, con el número de protocolo 2.508, una «escritura de declaración de subsanación de discrepancias relativas a la situación, configuración y superficie de finca y división horizontal», así como una escritura complementaria de la anterior ante el mismo notario el día 28 de enero de 2020, con el número de protocolo 334.

Por la división horizontal otorgada, la finca se dividía en catorce departamentos destinados a seis viviendas, cinco trasteros, dos almacenes y una oficina.

Se describían la planta semisótano destinada a almacenes y trasteros, la planta baja con una oficina y una vivienda, la planta primera y segunda con dos viviendas cada una, y planta tercera o bajocubierta con un elemento destinado a vivienda.

La escritura de fecha 19 de junio de 2019 incorporaba certificación expedida por técnico competente según lo dispuesto en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo, haciendo constar que: «a los efectos de lo dispuesto en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y en el art. 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, certifico: que sobre el terreno (...) finca registral 19321, se ha construido una edificación terminada hace más de diez años con una superficie total construida de 367 m2, coincidente con la superficie catastral, dividida en diferentes plantas y estancias que este técnico ha comprobado mediante visita realizada en fecha 15 de marzo de 2019».

En la certificación catastral que se incorpora constaba que el inmueble se trata de una parcela construida sin división horizontal, tiene una superficie construida de 367 metros cuadrados, y su año de construcción es 2004, apareciendo descritos distintos elementos destinados a seis viviendas (00/A, 01/A, 01/B, 02/A, 02/B, 3B), siete con destino almacén (-1/01, -1/02, -1/04,-1/TR, -1/03, -1/05 y -1/UN) y una oficina (00/01).

Dicha escritura fue subsanada por la escritura complementaria otorgada el día 28 de enero de 2020 ante el mismo notario con número de protocolo 334. Esta escritura tenía por objeto acreditar que tanto la edificación como la división horizontal tienen una antigüedad superior a diez años, para lo que incorporaban nuevo certificado técnico del mismo arquitecto, y se aclaraban las superficies de los distintos departamentos por planta.

El nuevo certificado incorporado hacía constar que «a los efectos de lo dispuesto en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y en el art. 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, certifico: que sobre el terreno (...) finca registral 19321, se ha construido una edificación terminada hace más de diez años con una superficie total construida de 367 m2, coincidente con la superficie catastral, y dividida hace más de diez años en diferentes plantas y estancias que este técnico ha comprobado mediante visita realizada en fecha 15 de marzo de 2019 con las siguientes superficies por planta (describe las superficie construida, con y sin elementos comunes,

y útil de cada una de las plantas semisótano, baja, primera, segunda y tercera)». Estas superficies eran coincidentes con las descritas en la escritura en conjunto para cada planta y con el resultado de la suma de las superficies de los elementos de cada planta.

Además, se incorporaba también a la escritura documentos de una empresa suministradora que acreditaban suministros individuales con antigüedad superior a diez años entre los distintos elementos objeto de la división horizontal.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la propiedad de Madrid número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, tras examinar los antecedentes del Registro y los documentos complementarios aportados que constan en el asiento causado, el Registrador que suscribe la presente nota de calificación y despacho, ha practicado la inscripción parcial del mismo, en los libros y fincas que constan reseñados en el cajetín puesto al margen de la descripción de cada una de la/s finca/s inscrita/s, Finca Registral 19321, al Tomo 338, Libo 269, folio 104, inscripción 4.ª, a la que le ha sido asignado la referencia CRU número 2803500055787, doña M. C. S., con carácter privativo, en cuanto al pleno dominio de ocho doceavas partes indivisas y el usufructo vitalicio de dos doce avas partes indivisas, doña M. V. D. C. y don J. R. D. C., cada uno, con carácter privativo, el pleno dominio de una doceava parte indivisa y la nuda propiedad de una doceava parte indivisa, la ampliación de obra nueva terminada, declarada por antigüedad de conformidad con el artículo 28.4 del TR de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015, sin que se haya acreditado su condición o no de fuera de ordenación, en los términos que resultan de la nota simple informativa que se acompaña de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19bis LH, con la descripción resultante del Registro, sin hacer constar como mera mención, art.98 L.H., los cambios de descripción, superficie e identificación catastral alegados no acreditados suficientemente documental y fehacientemente, de conformidad art. 3 Lh y 298 RH.

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido de oficio nota de afección fiscal al pago del impuesto gado por plazo de cinco años.

Se han practicado las comunicaciones previstas en el artículo 65-3 TR Ley del Suelo, aprobado RD Legislativo 7/2015 de 30/10, a la Dirección General del Suelo, Comunidad de Madrid, y la comunicación prevista en artículo 54 del RD 1093/1997 al Ayuntamiento de Madrid.

Se han cancelado por caducidad una nota de afección fiscal.

Se suspende la inscripción en cuanto a la División horizontal a continuación llevada a cabo sobre el edificio, se hace constar la necesidad de:

Partiendo de que la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal se realiza en el momento actual respecto de una construcción levantada en el año 2004, de conformidad art 53 RD 1093/97, art 10-3-b y art 26 TR de la ley de Suelo vigente aprobada por RD legislativo 7/2015, la constitución de dicho régimen está sujeto a la previa autorización de licencia o acreditación del transcurso de plazo que impida adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, tal y como a [sic] establecido la Dirección General de Registros y del Notariado en reciente resolución de 3 de junio de 2019.

A este respecto no puede entender por acreditada la antigüedad de dicha constitución de Propiedad Horizontal, ni con el certificado de técnico incorporado, que nada indica de los elementos privativos que constituyen a misma, ni de la certificación catastral incorporada que se refiere a un solo inmueble con una única referencia catastral, descrita como parcela construida sin división horizontal. El presente asiento produce los efectos previstos en los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley

Hipotecaria en la medida en que les sean aplicables por razón de su contenido y extensión.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos y por el procedimiento establecido en la legislación hipotecaria vigente.

Se incorpora Referencia Catastral de conformidad art. 53-5 Ley 13/1996. Sin los efectos de presunción y legitimación del art. 38 LH de conformidad DF 4.ª de la Ley 13/2015. La Finca no consta coordinada gráficamente con el catastro en los términos del art. 10 LH

Contra la presente nota (...)

Madrid a veintiuno de Febrero del año dos mil veinte El Registrador (firma ilegible)
Fdo. Belén Merino Espinar».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. S. y doña M. V. D. C. interpusieron recurso el día 5 de junio de 2020 mediante escrito con los siguientes fundamentos:

«Fundamentos de Derecho

Primero. El presente recurso se formula al amparo del art. 324 y ss. de la ley Hipotecaria, contra la calificación negativa a la inscripción de la División horizontal antes referida.

Segundo. Según señala la Resolución de 3 de junio de 2019 (BOE n.º 150 de 24/06/2019), de esta Dirección General de los Registros y del Notariado, a la que tenemos el honor de dirigirnos:

“En definitiva: 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 (resolución de 13 de julio de 2015); b) Tampoco se precisa la aportación de licencia de la propiedad horizontal cuando la misma no provoque un incremento de elementos privativos respecto de los que consten en la previa declaración de la obra nueva; y c) Este Centro Directivo ha sostenido la aplicación analógica, aunque con matices, del artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, a aquellos supuestos en que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes”.

Por su parte, según dispone el art. 28.4 de la ley de Suelo:

“No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario”.

Tercero. La nota de calificación aquí recurrida autoriza la inscripción de la obra nueva por antigüedad en base al art. 28.4 de la Ley de Suelo, pero sin embargo suspende la inscripción de la división horizontal en base al mismo precepto, alegando que “no puede entender por acreditada la antigüedad de dicha constitución de propiedad horizontal, ni con el certificado de técnico incorporado, que nada indica de los elementos privativos que constituyen la misma, ni de la certificación catastral incorporada que se refiere a un solo inmueble con una única referencia catastral, descrita como parcela construida sin división horizontal”.

La escritura complementaria anteriormente referida, de fecha 28 de enero de 2020, incluye certificación expedida por técnico competente según lo dispuesto en el art. 28.4 de la Ley de Suelo, señalando que: “se ha construido una edificación terminada hace más de diez años con una superficie total construida con elementos comunes de 367 m², coincidente con la superficie catastral, y dividida hace más de diez años en diferentes plantas y estancias que este técnico ha comprobado mediante visita realizada en fecha 15 de marzo de 2019”.

Es decir, el técnico competente sí está acreditando la existencia de una división de hace más de diez años, conforme a la descripción catastral que asimismo consta incorporada en dicha escritura, habiendo transcurrido en consecuencia los plazos de prescripción referidos en el art. 28.4 de la Ley de Suelo.

A mayor abundamiento, incorpora también la escritura documentos de Unión Fenosa que acreditan suministros individuales con antigüedad superior a diez años entre los distintos elementos objeto de la división horizontal.

Cuarto. Sin perjuicio de lo anterior, esta parte acompaña (...) información catastral histórica que acredita la misma división actual de la finca desde el día 30 de julio de 2009, es decir, hace más de diez años.

Además, dicha información catastral histórica, al igual que la información catastral actual que consta incorporada en la escritura, no se limita a describir las distintas estancias de forma estereotipada, sino que describe claramente la división de los distintos elementos privativos por planta, asignando incluso números y letras a cada uno de esos elementos privativos, al igual que se describen también en la escritura (...).».

Al tiempo de interponer el recurso, se acompaña hoja informativa catastral de fecha 27 de febrero de 2020, posterior a la de la propia nota de calificación recurrida de fecha 21 de febrero de 2020.

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente la calificación impugnada y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

V

Con fecha de 30 de junio de 2020 se aportó nueva documentación alegando que, como consecuencia del Estado de Alarma ocasionado por el COVID-19, no se pudo aportar al tiempo de interponer el recurso. En particular, se trataba de un certificado

solicitado el día 4 de marzo de 2020 y emitido con fecha de 26 de junio de 2020 por la Gerencia del Catastro en Madrid donde se hacía constar los antecedentes de los distintos elementos constructivos del inmueble. Documentación que no se pudo tener en cuenta al tiempo de la calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 26 y 28.4 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; 6.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 10 de Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 45 y siguientes 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; 143, 145, 151 y siguientes y 195 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero y 23 de julio de 2012, 21 de marzo, 2 de abril y 16 de mayo de 2013, 4 y 11 de marzo y 2 de abril de 2014, 1 de marzo, 19 de abril, 6 y 8 de septiembre, 26 de octubre y 7 de noviembre de 2016, 9 y 18 de enero, 7 de junio y 29 de noviembre de 2017, 25 de abril, 1 de junio y 10 de septiembre de 2018, 27 de marzo y 3 de junio y 21 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de marzo de 2020.

1. En el presente expediente se cuestiona la inscripción de la división horizontal formalizada por la que se divide la finca en catorce departamentos destinados a seis viviendas, cinco trasteros, dos almacenes y una oficina. Para acreditar la legalidad urbanística de la misma se aporta certificado técnico acreditativo de la antigüedad de la división, en los términos expuestos en los antecedentes.

La registradora suspende la inscripción por no entender acreditada la antigüedad de dicha división horizontal, ni con el certificado de técnico incorporado, que nada indica de los elementos privativos que constituyen a misma, ni de la certificación catastral incorporada que se refiere a un solo inmueble con una única referencia catastral, descrita como parcela construida sin división horizontal.

Las recurrentes consideran que el técnico competente sí está acreditando la existencia de una división de hace más de diez años, conforme a la descripción catastral que asimismo consta incorporada en dicha escritura, habiendo transcurrido en consecuencia los plazos de prescripción referidos en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo; y que a mayor abundamiento, incorpora también la escritura documentos de «Unión Fenosa» que acreditan suministros individuales con antigüedad superior a diez años entre los distintos elementos objeto de la división horizontal.

Al tiempo de interponer el recurso, el día 5 de junio de 2020, se acompaña hoja informativa catastral de fecha 27 de febrero de 2020, posterior a la de la propia nota de calificación recurrida, de fecha 21 de febrero de 2020.

Con fecha de 30 de junio de 2020, se aporta nueva documentación, alegando que como consecuencia del estado de alarma ocasionado por el COVID-19, no pudo aportarla al tiempo de interponer el recurso. En particular se trata de un certificado solicitado el día 4 de marzo de 2020 y emitido con fecha de 26 de junio de 2020 por la Gerencia del Catastro en Madrid donde se hace constar los antecedentes de los distintos elementos constructivos del inmueble.

2. En primer lugar, como cuestión procedimental procede hacer referencia a la cuestión de la tempestividad del recurso y a la valoración de los documentos aportados con posterioridad a la nota de calificación de fecha 21 de febrero de 2020.

El plazo para la interposición, tal y como señala el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, es de un mes desde la notificación de la calificación y respecto del cómputo del plazo nos remitimos a la doctrina de este Centro Directivo –cfr., por todas, Resolución de 15 de febrero de 2019–.

En el presente supuesto, sin embargo, en el que el recurso se interpone el día 5 de junio de 2020, el procedimiento resulta afectado por la suspensión de los plazos administrativos decretada por la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, respecto a las notificaciones y cómputo de los plazos en el recurso contra la calificación de los registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, pues, aunque es un procedimiento especial, supletoriamente es aplicable la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (cfr. artículo 322 de la Ley Hipotecaria). Resulta de aplicación, asimismo, el artículo 9 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se proroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y que determina en relación a los plazos administrativos suspendidos en virtud del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, lo siguiente: «Con efectos desde el 1 de junio de 2020, el cómputo de los plazos administrativos que hubieran sido suspendidos se reanudará, o se reiniciará, si así se hubiera previsto en una norma con rango de ley aprobada durante la vigencia del estado de alarma y sus prórrogas».

Conforme a la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de mayo de 2020: «(...) Sexto. Si la calificación negativa hubiese sido notificada al interesado antes de la entrada en vigor del estado de alarma, los plazos para solicitar calificación sustitutoria o para interponer recurso ante esta Dirección General, previstos respectivamente, en los artículos 19 bis párrafo 4.º regla 1.ª, 326 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, que hubiesen quedado suspendidos por aplicación de lo establecido en la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se reanudarán a partir del 1 de junio de 2020. Séptimo. Si la calificación negativa hubiese sido notificada al interesado durante el estado de alarma, los plazos para solicitar la calificación sustitutoria y para interponer recurso ante esta Dirección General, de conformidad con lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 19 bis párrafo 4.º regla 1.ª y 326 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, se computarán a partir del 1 de junio de 2020 (...).» Por lo que en el presente expediente el recurso se interpone dentro de plazo.

Respecto a la segunda cuestión, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010 y 7 de marzo de 2019), en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador o situaciones de hecho que no resultan acreditadas al registrador en la forma determinada por el ordenamiento y de las que el mismo no puede tomar conocimiento. En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación con documentos o situaciones que no se pusieron a disposición del registrador al tiempo de llevar a cabo su calificación. La competencia del registrador y de esta Dirección General en vía de recurso viene determinada por los límites expuestos y dentro de los mismos debe ser ejercitada.

Por lo que en el presente caso no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso la documentación complementaria aportada al tiempo de su interposición el 5 de junio de 2020, en particular la hoja informativa catastral de fecha 27 de febrero de 2020, posterior a la de la propia nota de calificación recurrida, de fecha 21 de febrero de 2020. Tampoco el certificado catastral aportado en fecha de 30 de junio de 2020, aunque fuera solicitado el solicitado el 4 de marzo de 2020, puesto que tampoco pudo ser tomado en consideración por la registradora al tiempo de emitir su calificación el día 21 de febrero de 2020.

3. Con carácter previo, conviene realizar determinadas consideraciones sobre el régimen competencial en materia de urbanismo.

Es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo –fundamento jurídico 5– y 164/2001, de 11 de julio –fundamento jurídico 4–), lo que en el caso de la Comunidad de Madrid se plasma en el ejercicio de su potestad legislativa mediante la Ley 9/2001,

de 17 de julio. En segundo lugar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa. Como ha tenido ocasión de afirmar este Centro Directivo en las Resoluciones de 29 de octubre (2.^a) y 3 de diciembre (1.^a) de 2012, 15 de abril de 2013 (2.^a) y 4 y 11 (1.^a) de marzo, 22 de abril (2.^a) y 24 de noviembre de 2014, entre otras, «procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa, ya que, si bien, con carácter general, la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. art. 149.1.8.^a de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Cantabria) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos, así como la fijación de los plazos de prescripción de las acciones de disciplina urbanística o su imprescriptibilidad. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005; 4 de mayo de 2011; 8 de mayo de 2012, y 6 de mayo de 2013). Según se establece en la disposición final primera del Texto Refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el artículo 20 tiene el carácter de disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal; y más específicamente, puede decirse que dicho precepto se dicta en atención a la competencia exclusiva del Estado sobre la ordenación de los Registros (art. 149.1.8 de la Constitución Española), siendo doctrina constitucional que en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos (Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo)».

Por tanto, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo.

Y en el contexto de esta competencia hay que situar el artículo 53, letra a), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, relativo a la calificación de los títulos de constitución de régimen de propiedad horizontal, y de modificación del régimen ya inscrito, según el cual «no podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número».

4. 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, en su apartado

primero dispone: «1. Constituye: a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral. b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente».

Inmediatamente después en su apartado segundo, dispone: «2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la 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. En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles».

Es decir, el artículo 26.1 da un concepto legal de finca, de finca registral y de parcela. Inmediatamente después, en su apartado segundo exige para toda segregación o división de fincas, que las resultantes reúnan las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Y, el siguiente párrafo determina que, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

El artículo 28 de la misma ley, por su parte, hace lo propio respecto a las escrituras de declaración de obra nueva, con la salvedad de permitir, en su apartado cuarto, un procedimiento especial de inscripción, sin acreditación de autorización administrativa previa, respecto a las «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes».

Por tanto, en línea con lo manifestado, es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral.

5. Lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho constituye la regla general en materia de licencia en la división y segregación de fincas, pero junto a ella deben tenerse en cuenta las normas especiales existentes.

En este sentido, son de destacar los artículos 26.6 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, y 10.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Ambos preceptos tienen su redacción en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. El primero, garantiza la igualdad en el ejercicio de los derechos vinculados a la propiedad del suelo, que tiene naturaleza estatutaria, determinando los derechos y deberes urbanísticos del propietario (texto refundido de la Ley de Suelo); mientras que el segundo (Ley sobre propiedad horizontal), tiene un contenido más puramente civil. Los títulos competenciales en que se amparan dicha modificación resultan de la disposición final decimonovena, número 1, de

la citada ley, que establece que «la presente Ley tiene el carácter de legislación básica sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.13.^a de la Constitución». Añadiéndose en el número 2, apartado 2.º, en relación con los artículos 17 del texto refundido Ley de Suelo y 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, que se redactan «al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a y 18.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre legislación civil, procedimiento administrativo común, legislación sobre expropiación forzosa y el sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas (cfr. disposición final segunda 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).

La Sentencia del Tribunal Constitucional número 75/2018 se ha pronunciado específicamente sobre el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de suelo (hoy 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015), Sentencia que ha declarado constitucional la previsión estatal de la exigencia de una autorización administrativa para los casos que contempla.

De acuerdo con el cuadro normativo expuesto: en los supuestos de división o segregación de fincas (con el concepto legal visto), de acuerdo con el artículo 26.1 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, la exigencia de licencia o autorización administrativa vendrá determinada por la Ley aplicable; tratándose de complejos inmobiliarios del artículo 26.6 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, así como en los supuestos regulados en el artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, la exigencia de autorización administrativa viene impuesta por la legislación del Estado, como se deduce de la disposición final decimonovena de la Ley 8/2013 y la disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015.

La norma sustantiva aplicable, en este caso, el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, dispone que están sujetos a licencia urbanística, «todos los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades y, en particular, entre otros, los siguientes: a) Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación. b) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta. c) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino (...) g) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones (...). t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico (...)».

Desde la perspectiva del artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, aplicable por ser legislación del Estado, debe entenderse, que proporciona plena cobertura legal al artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, al disponer: «Para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas: a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número (...)».

El precepto es claro al exigir para inscribir los títulos de división horizontal (como es el presente caso) que no pueden constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite mediante nueva licencia. Si la constitución de la propiedad horizontal es posterior a la declaración de obra nueva inscrita, el registrador habrá de tener en cuenta si en la inscripción de obra nueva

aparecen un número determinado de viviendas, y en este caso existirá ese límite respecto a la propiedad horizontal (sin perjuicio de la aplicación de las normas sobre prescripción de las acciones derivadas de las infracciones urbanísticas y de las relativas a la restauración de la legalidad urbanística infringida, cuando resulten aplicables).

Cuestión distinta es que la propia legislación urbanística aplicable imponga expresamente la exigencia de licencia para el mismo acto de constitución de un edificio en propiedad horizontal –cfr. artículo 187.1.k) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña–, mas no es lo que ocurre en el caso de la legislación madrileña.

En definitiva, reiterando el criterio seguido en la Resolución de 3 de junio de 2019, como regla general: 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 (Resolución de 13 de julio de 2015); b) tampoco se precisa la aportación de licencia de la propiedad horizontal cuando la misma no provoque un incremento de elementos privativos respecto de los que consten en la previa declaración de la obra nueva, y c) este Centro Directivo ha sostenido la aplicación analógica, aunque con matices, del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, a aquellos supuestos en que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

Respecto a esta última posibilidad, que es la que se invoca en el presente expediente, este Centro Directivo –cfr. Resolución de 25 de abril de 2018– ha mantenido la necesidad de diferenciar entre los actos edificatorios, sean en la misma planta o en nuevas plantas, aun cuando supongan el cambio de vivienda unifamiliar a colectiva o el aumento de elementos de uso independiente, de los actos de división afectantes al suelo. A los primeros le es aplicable el régimen del artículo 28.4 para justificar en su caso la no exigencia de licencia a efectos de inscripción, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, debidamente acreditada, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística; más, a los segundos, en cuanto supuesto parcelatorio distinto al comprendido en dicho precepto, le resulta aplicable el régimen del artículo 26 de la misma Ley estatal en cuanto a la exigencia en todo caso de título administrativo habilitante de la inscripción.

La antigüedad podrá ser acreditada por distintos medios: la certificación del Ayuntamiento, la certificación catastral descriptiva y gráfica, la certificación de técnico competente y el acta notarial, sin que haya una jerarquía entre esos medios (cfr. las Resoluciones de 16 de diciembre de 2013 y 23 de abril de 2014).

6. En el presente expediente se cuestiona la inscripción de la división horizontal por la que se divide la finca en catorce departamentos destinados a seis viviendas, cinco trasteros, dos almacenes y una oficina. En la descripción de cada departamento se hace constar su superficie construida, con y sin incluir elementos comunes, y útil de cada uno.

Para acreditar la legalidad urbanística de la misma se aporta certificado técnico acreditativo de la antigüedad de la división, en los términos siguientes «a los efectos de lo dispuesto en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y en el art. 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, certifico: que sobre el terreno (...) finca registral 19321, se ha construido una edificación terminada hace más de diez años con una superficie total construida de 367 m2, coincidente con la superficie catastral, y dividida hace más de diez años en diferentes plantas y estancias que este técnico ha comprobado mediante visita realizada en fecha 15 de marzo de 2019 con las siguientes superficies por planta (describe las superficie construida, con y sin elementos comunes, y útil de cada una de las plantas semisótano, baja, primera, segunda y tercera)». Estas superficies son coincidentes con las descritas en la escritura en conjunto para cada planta y con el resultado de la suma de las superficies de los elementos de cada planta. Sin embargo, no individualiza superficies respecto a cada elemento independiente.

En la certificación catastral que se incorpora consta que el inmueble se trata de una parcela construida sin división horizontal, tiene una superficie construida de 367 metros

cuadrados, y su año de construcción es 2004, apareciendo descritos distintos elementos destinados a seis viviendas (00/A, 01/A, 01/B, 02/A, 02/B, 3B), siete con destino almacén (-1/01, -1/02, -1/04,-1/TR, -1/03, -1/05 y -1/UN) y una oficina (00/01). La superficie que consta en el certificado para cada elemento es coincidente con la superficie construida sin incluir elementos comunes que para cada uno se describe en la escritura.

Además, se incorpora también a la escritura documentos de una empresa suministradora que acreditan suministros individuales con antigüedad superior a diez años entre los distintos elementos objeto de la división horizontal.

Por lo que la cuestión en el presente expediente se centra en si se considera suficiente la prueba de antigüedad aportada en este caso, para considerar transcurrido, a efectos registrales, el plazo establecido por la legislación madrileña para la prescripción de la acción de restablecimiento de legalidad urbanística, plazo de 4 años, conforme tiene establecido en la actualidad la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, en su artículo 195, apartado primero.

7. Respecto a la suficiencia probatoria del certificado técnico, tiene razón la registradora en que el mismo no puede considerarse suficiente en el presente caso, dado que se limita a certificar que el edificio se encuentra dividido hace más de diez años en diferentes plantas y estancias, y se limita a describir las superficie construida, con y sin elementos comunes, y útil de cada una de las plantas semisótano, baja, primera, segunda y tercera. Estas superficies son coincidentes con las descritas en la escritura en conjunto para cada planta y con el resultado de la suma de las superficies de los elementos de cada planta, sin embargo, no hace descripción individualizada de cada elemento, al menos respecto a superficie construida y uso, por lo que no puede considerarse suficiente para acreditar la configuración independiente de los distintos elementos y su antigüedad, a los efectos del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y conforme a la doctrina de este Centro Directivo antes citada.

Debe entenderse que el criterio de inexigibilidad de licencia a efectos registrales para la configuración independiente de los distintos elementos edificatorios de un edificio, cuando suponga un incremento respecto a los que consten en la declaración de obra nueva, debe pasar por una cumplida acreditación de la descripción de los mismos y su antigüedad, pues de otro modo sería fácilmente eludible el requisito de autorización impuesta por la normativa urbanística.

Por ello, el artículo 28.4 de la Ley de Suelo estatal impone que en la certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, «conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título».

Por otra parte, tampoco se considera suficiente medio probatorio los documentos de la empresa suministradora aunque acreditan suministros individuales con antigüedad superior a diez años entre los distintos elementos objeto de la división horizontal, pues no se encuentra entre los medios de acreditación admitidos a efectos registrales por el citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo, sin perjuicio de que puedan ser invocados ante otras instancias.

8. Por último, procede valorar la información obtenida de Catastro, lo que requiere analizar tanto su alcance en la calificación, como la concreta interpretación del contenido de su base de datos.

Respecto al uso de la información catastral por parte del registrador en ejercicio de su función calificador, es doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015, 3 de octubre de 2016 y 8 de octubre y 14 de noviembre de 2018), que el registrador en el ejercicio de su función calificador puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral sobre todo en relación con materias urbanísticas en que debe existir la mayor colaboración y

coordinación posible entre Registro y Urbanismo y entre Registro y Catastro, atendiendo a la legislación existente sobre la coordinación entre todas las instituciones indicadas, a la vista del texto refundido de la Ley del Catastro y de la legislación urbanística.

De igual modo, de acuerdo con el artículo 74.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, «las Administraciones, corporaciones, entidades e instituciones públicas no podrán exigir a los interesados la aportación de certificados catastrales cuando puedan disponer de la información catastral mediante acceso telemático a la base de datos nacional del Catastro o por medio de las transmisiones de datos previstas en el Real Decreto 209/2003, de 21 de febrero, por el que se regulan los registros y las notificaciones telemáticas así como la utilización de medios telemáticos para la sustitución de la aportación de certificados por los ciudadanos. (...)».

Las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas expedidas a través de la Sede Electrónica del Catastro, como es el caso, son documentos de naturaleza administrativa firmados como actuación administrativa automatizada con código seguro de verificación (CSV) de la Dirección General del Catastro, figurando junto al mismo un código de barras que representa su valor y permite la automatización de su captura. Además, la certificación en formato de documento portátil está firmada electrónicamente con el sello de la Dirección General del Catastro. La validez del código seguro de verificación como medio de acreditar la autoría y autenticidad de los documentos administrativos ha quedado plenamente reconocida por esta Dirección General, que se pronunció al respecto en la Resolución de 13 de enero de 2016, confirmada por otras posteriores.

Por lo que se refiere a los antecedentes físico-económicos asociados a un inmueble, se trata de una información provista por el Catastro, a la que pueden acceder tanto los titulares catastrales, en los términos previstos por la instrucción primera, apartado 1.1. de la Circular 2.03/2017/P, de 27 de octubre, sobre el acceso a la información catastral de la Dirección General del Catastro, conforme al artículo 52.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, como también las Administraciones Públicas, la Administración de Justicia y las demás instituciones colaboradoras, entre los que se encuentran los notarios y registradores de la Propiedad, siempre que éstos hayan sido autorizados como entidades registradas.

Así, el apartado 2.3 de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría del Ministerio de la Presidencia, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad dispone que «la Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: a) Consulta de la descripción catastral gráfica y alfanumérica de los bienes inmuebles, tanto vigente como de fechas anteriores, y de sus antecedentes». En concreto, tales consultas históricas están constituidas por la consulta histórica de inmuebles asociados a un número de identificación fiscal, la consulta histórica de datos físico-económicos asociados a un inmueble, la consulta histórica de datos jurídicos asociados a un inmueble, la consulta de los datos de un inmueble a una fecha, así como la consulta histórica de la cartografía asociada a una finca.

En definitiva, los antecedentes físico-económicos de un inmueble son datos a los que el registrador puede acceder directamente a través de la Sede Electrónica del Catastro, y los mismos pueden ser tenido en cuenta por el registrador atendiendo al contenido del negocio jurídico formalizado –cfr Resolución de 27 de marzo de 2019–.

9. El análisis de la información catastral disponible en el presente caso, impone realizar además un breve estudio de la normativa sectorial de aplicación.

Así, como expone la Circular 04.03/2006, de 27 de abril, respecto a la declaración de alteraciones catastrales concernientes a bienes inmuebles, en un primer momento, como documento acreditativo, a efectos catastrales, de la obra nueva, era necesaria una escritura pública.

Posteriormente, sin embargo, desaparecerá la exigencia de aportar, en todo caso, «escritura de obra nueva» en este tipo de alteraciones, lo que resulta más ajustado al principio de libertad de forma consagrado en nuestro Derecho civil, aceptándose como documento acreditativo de la alteración el certificado final de obra visado por el correspondiente colegio profesional.

Igual criterio se aplicó respecto de la formalización de segregaciones, divisiones, agregaciones y agrupaciones, cuya acreditación puede efectuarse en cualquier documento público (resoluciones y diligencias judiciales, documentos autorizados por notario, certificaciones del Registro de la Propiedad y disposiciones y actos dictados por órganos de las Administraciones públicas) o privado.

Respecto al cumplimiento de la legislación urbanística, señala la misma Circular que la función principal del Catastro es recoger la realidad inmobiliaria, sin perjuicio de las posibles infracciones, urbanísticas o de otro tipo, que se hayan podido cometer por los titulares de los bienes inmuebles y cuyo control y posible sanción corresponde a otros órganos administrativos o a otras Administraciones.

Esta forma de proceder no debe considerarse como una aceptación o una convalidación de actuaciones ilícitas. Antes al contrario, la incorporación de estas alteraciones en el Catastro constituye una actuación plenamente coherente con el principio de universalidad de la información inmobiliaria que recoge el artículo 3 y 11 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y, además, se convierte en un instrumento de gran utilidad para aflorar prácticas ilícitas desde el punto de vista de la normativa urbanística o agraria y para facilitar su conocimiento y, en su caso, sanción por los órganos o administraciones competentes.

En consecuencia, concluye la citada Circular «cuando se produzcan alteraciones físicas de los inmuebles que estén sometidas a la previa autorización o concesión de licencia (obra nueva, ampliación, reforma o rehabilitación, demolición o derribo, cambio de uso y cambio de cultivo o aprovechamiento), es preciso concluir que su incorporación al Catastro debe producirse en todo caso, independientemente de que se haya obtenido o no la preceptiva licencia o autorización, debiéndose dar, no obstante, conocimiento a la Administración competente de aquellas situaciones en las que se constate la existencia de algún tipo de irregularidad o infracción, en el marco del deber de colaboración interadministrativa establecido en el artículo 4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común».

Según la posterior Circular 03.04/18/P, de 6 de febrero, respecto a la forma de acreditación a efectos catastrales –punto 3.2.1– en general, «se entiende por fecha de alteración aquella en la que se produjo el hecho, acto o negocio jurídico que originó una determinada alteración catastral. Dado que las modificaciones en la base de datos catastrales pueden derivarse de distintas causas y realizarse a través de distintos procedimientos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios: (...) Agregaciones, agrupaciones, segregaciones y divisiones de suelo o locales, con carácter general se considerará como fecha de alteración la establecida en la escritura pública. En todo caso, no se inscribirán segregaciones ni divisiones sin el documento jurídico que las acredite, por lo que en caso de documento privado se exigirá la autorización administrativa que proceda o la certificación de que ésta no es necesaria, en las que conste la referencia catastral del inmueble o inmuebles afectados. (...). Se tendrán en cuenta las siguientes excepciones: - En las segregaciones, agrupaciones, divisiones, agregaciones, divisiones horizontales de edificios, de parcelas de suelo o locales ya existentes en la base de datos catastral, consecuencia de actuaciones no derivadas de una actuación urbanística, considerando lo establecido en el artículo 1.227 del Código Civil y en las instrucciones de la Circular 03.03/2009/P, de 2 de abril, sobre el tratamiento en el Catastro de los distintos modos de adquisición del dominio, relativas a la presentación de un documento privado, la fecha de alteración será la del día en que se hubiese incorporado o inscrito en un registro público, la de la muerte de cualquiera de los que lo firmaron o la de presentación del documento en el Catastro».

Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y 18 de su Reglamento, la referencia catastral, código identificador único de cada inmueble, se asignará con motivo de su primera inscripción en el Catastro, y tratándose de la inscripción de nuevas construcciones en régimen de propiedad horizontal: se asignará una nueva referencia a cada inmueble y desaparecerá la que correspondió al inmueble sobre el que se hubiera realizado la nueva construcción.

En este sentido, de acuerdo con la propia Circular de 3 de abril de 2018, en la línea de la Circular 07.04/06, de 9 de junio, sobre criterios de asignación y modificación de la referencia catastral de los bienes inmuebles: «En las obras nuevas con un único inmueble “todos” que se den de alta sobre un bien inmueble existente, se respetará el número del inmueble que tuviera grabado, ya que la referencia catastral (RC) no se modifica. En las obras nuevas con división horizontal, los nuevos números de inmueble (que se grabarán por su orden en la DH desde el primero) empezarán a partir del siguiente al existente, que desaparece para no reutilizar la referencia catastral», y respecto a la identificación de los distintos elementos, establece: «Cuando en un mismo edificio existan viviendas y trasteros, o garajes y locales comerciales, para identificar los distintos bienes inmuebles que en escritura se llaman igual (trastero 1, 2, 3,... y local 1, 2, 3,...), se podrá utilizar el campo Escalera para su identificación (G- garaje, T- trastero, etc.) y el campo Puerta se rellenará con los dígitos que permitan su identificación (por ejemplo: trastero 1 en planta sótano 1: T/-1/01, garaje 1 en planta sótano 1: G/-1/01). Si el número excede de 99 se continuará con la numeración correlativa (garaje 100 en planta sótano 1: G/-1/100). El campo “N.º Orden DH” se rellenará siempre con el número de orden de la escritura de división horizontal correspondiente, incluido el caso de entrega de la información vía formato FIN (...).».

Añade además que «en el supuesto de división horizontal, el coeficiente de propiedad o cuota de participación que se grabará en el campo “Coef.Participación” será siempre el especificado en la escritura de división horizontal para el elemento privativo correspondiente».

Por lo que de la normativa catastral cabe extraer algunos criterios que permiten interpretar el conjunto de datos que resulta de la certificación expedida por el Catastro:

En primer lugar, que la propia construcción y sus distintos elementos que la integran pudieron acceder a la base de datos catastral sin acreditar ningún tipo de licencia urbanística y sin documentarse en escritura pública.

En segundo lugar, el edificio puede aparecer en la citada base de datos de forma unitaria como un único inmueble, y por tanto con una única referencia catastral, aunque pertenezca a distintos propietarios y esté integrado por distintos elementos físicamente identificables (con sus datos de planta, escalera, puerta, número), debido a que, por ejemplo, no haya accedido al Catastro la escritura de división horizontal donde consten las respectivas cuotas de participación en los elementos comunes.

Esto es lo que ocurre en el presente caso donde de la certificación catastral incorporada se deduce la configuración físicamente independiente de los distintos elementos, destinados a seis viviendas (00/A, 01/A, 01/B, 02/A, 02/B, 3B), siete con destino almacén (-1/01, -1/02, -1/04,-1/TR, -1/03, -1/05 y -1/UN) y una oficina (00/01), con sus respectivas superficies construidas –vid. norma 11 apartado tercero del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio–, además de 45 metros cuadrados destinados a elementos comunes, sin que se hayan dividido horizontalmente, con su respectiva cuota y referencia catastral independiente, que es lo que precisamente se pretende formalizar ahora.

Debe recordarse en este punto que la legislación madrileña –artículo 151– no exige licencia para la mera división horizontal de un edificio y que su eventual exigencia a efectos registrales se justifica en cuanto que la misma suponga un incremento de elementos susceptibles de uso independiente o, lo que es lo mismo, una modificación de la obra declarada, con indudable trascendencia desde el punto de vista de los parámetros urbanísticos, y esta equiparación con la modificación de obra lo es también a los efectos de invocar las normas registrales de referencia.

Por lo que, si la configuración constructiva independiente y uso de los distintos elementos consta reflejada en la información catastral y es posible también acreditar su antigüedad en tal configuración, se estiman cumplidos los requisitos previstos en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo para su acceso registral independiente por división horizontal en el ámbito de una legislación urbanística que no exige licencia para este acto jurídico –cfr. Resolución de 10 de septiembre de 2018–.

En el presente supuesto, de la certificación catastral incorporada resulta acreditada la configuración independiente y descripción de cada uno de los elementos constructivos, mas no con el suficiente detalle su antigüedad en esa configuración, dado que sólo consta genéricamente el año de la construcción principal, o en su caso, de reconstrucción o rehabilitación integral, al menos con la documentación valorada al tiempo de la calificación, ni con el certificado técnico incorporado que, como se ha expuesto, debería ser más concreto respecto a los distintos elementos resultantes de la división, al menos en cuanto a superficie y destino.

En definitiva, en la escritura de división horizontal objeto de este expediente sólo se consideran parcialmente cumplidos los requisitos impuestos para su acceso registral, puesto que la descripción contenida en el título respecto a cada elemento –cfr. artículo 28.4– sólo resulta acreditada con el certificado catastral en cuanto a su uso y superficie construida sin elementos comunes, mas no respecto a su superficie construida con elementos comunes ni su superficie útil, tal y como se describen en el título, y además tampoco se estima suficientemente acreditada la antigüedad de su configuración independiente pues como se ha expuesto el certificado técnico no resulta concreto en este punto.

Tampoco puede valorarse el certificado catastral histórico aportado con posterioridad a la calificación, por las razones expuestas al comienzo de estos fundamentos jurídicos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 28 de julio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.