

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11917 *Resolución de 16 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Valladolid n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación de local comercial.*

En el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Valladolid número 1, don José María Martínez Santiago, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación de local comercial.

Hechos

I

El día ocho de junio de dos mil veinte se recibe en el Registro de la Propiedad número uno de Valladolid, escritura de segregación autorizada por el notario de dicha localidad, don Carlos L. Herrero Ordóñez el mismo día ocho de junio de dos mil veinte, número 1.160 de protocolo, siendo objeto de calificación negativa el día quince de junio de dos mil veinte.

Solicitada vía email la calificación sustitutoria el día diecisiete de junio del mismo año, correspondiendo dicha calificación al Registro de la Propiedad de Olmedo que con fecha veinticuatro del mismo mes y año ratifica los acuerdos adoptados por el registrador de la propiedad.

Con fecha siete de julio de dos mil veinte se recibe telemáticamente en ese Registro diligencia extendida por el citado notario de Valladolid, don Carlos L. Herrero Ordóñez el mismo día siete en la que presenta sus alegaciones a la anteriormente señalada calificación registral y en la que se hace constar que la finca se segregó "con anterioridad al plazo de prescripción de los plazos de restablecimiento de la legalidad urbanística" y que "la división que se solemniza por la escritura se realizó al amparo del expediente municipal 52306/2000 con certificado de final de obra de 30 de mayo de 2001". Además se incorpora certificado técnico suscrito por don O. M. C. G., colegiado (...) del COACYL, con firma legitimada notarialmente en el que se hace constar que «el local comercial objeto de la segregación coincidente con la división existente ya realizada sobre el mismo ya existe construido y dividido desde el año 2001 y está documentado con detalle en los planos acotados y descripciones escritas de la memoria del proyecto redactado en el año 2000 para la ejecución de su reforma por el arquitecto L. P. (...) exp municipal 52306/2000 y con certificado final de obra a 30 de mayo de 2001. Además en dicho expediente ya estaba prevista la existencia de dicho local (...)».

El día quince de julio de dos mil veinte es calificada nuevamente la escritura habiendo estudiado las alegaciones presentadas por el anteriormente notario de Valladolid, don Carlos L. Luis Herrero Ordóñez.

II

Con fecha 15 de julio de 2020, el documento presentado fue calificado negativamente, en los siguientes términos: «Hechos: Presentada una copia electrónica de la escritura reseñada por la que doña (...), en nombre y representación de la Sociedad "Amparo Riaño Consultoría Informática, Sociedad Limitada" segrega de la finca registral de la sección 4.ª de Valladolid 26940, código registral único de finca: 47013000325661, la porción de treinta y tres metros y una cuota del 0,401% quedando un resto de treinta y nueve metros cuadrados y una cuota del 0,474%, se observan los

siguientes defectos subsanables: No se aporta la pertinente autorización administrativa que es necesaria para efectuar la segregación del local, toda vez que se produce un incremento de los elementos privativos previamente existentes en el régimen de propiedad horizontal. Fundamentos de Derecho: Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos- a "los obstáculos que surjan del Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad". Dispone el artículo 26.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015: La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.

b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos. Por su parte el artículo 10.3.b) de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 dispone que: Requerirán autorización administrativa, en todo caso cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. (Sustituido hoy este precepto por el art.26.6 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana previamente expuesto). Ya la RDGRN (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 26 de octubre de 2017 entendió que deben ser interpretados y aplicados ambos preceptos de forma coordinada dada la estrecha relación existente entre los mismos de modo que «la constitución o modificación de un conjunto inmobiliario, al igual que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, requerirán en todo caso, la obtención de la correspondiente autorización administrativa, siempre que de los mismos derive un incremento de los elementos privativos previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación. Ha de tenerse en cuenta además que, dado que los preceptos citados tienen el carácter de legislación básica, habrá que estar a la legislación autonómica en materia de ordenación territorial y urbanística, siguiendo los pronunciamientos del Centro Directivo y del Tribunal Constitucional. Por tanto, será la normativa urbanística autonómica la que ha de determinar el tipo de intervención administrativa, sea licencia, declaración responsable o comunicación previa, en el caso concreto de la división de locales integrados en una propiedad horizontal. Habrá que estar, pues a la normativa urbanística de Castilla y León que, si bien no alude expresamente a la división de locales, sí sujeta a licencia la constitución y modificación de complejos inmobiliarios, así como las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos (cfr. art. 288.b.1.º y 2.º del

Reglamento de Urbanismo de 29 de enero de 2004). Asimismo, la regulación urbanística somete a declaración responsable las obras de modificación, reforma o rehabilitación de las construcciones e instalaciones existentes, cuando tengan carácter no integral o parcial conforme a lo dispuesto en la legislación sobre ordenación de la edificación (ex. Art. 314 bis 1.ª del mismo texto reglamentario).

No alude expresamente la normativa urbanística autonómica a la segregación de locales integrantes de propiedad horizontal, pero de la regulación expuesta se infiere la necesidad de aportar un título administrativo habilitante de la segregación a fin de cumplir la exigencia de autorización administrativa requerida «en todo caso» por el artículo 10.3. b) LPH. Debe aportarse por tanto, la pertinente resolución administrativa (ya sea en forma de licencia, declaración responsable, o intervención administrativa pertinente de conformidad con la normativa autonómica y las ordenanzas locales), para la inscripción de la segregación pretendida. La RDGRN (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) en Resoluciones de 7 de marzo de 2017 y 7 de mayo de 2018, admite para la segregación y división la análoga con la "obra nueva antigua" del artículo 28.4 del RD Legislativo 7/2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, pero teniendo en cuenta la diferencia por razón de la realidad fáctica de la obra nueva frente al carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, de manera que será necesario, al menos, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación similar, conforme a la respectiva normativa. Modo de subsanación. Aportar autorización administrativa o 2. Aportar expediente municipal 52306/200 con certificado de final de obra de treinta de mayo de dos mil uno que hace constar en la Diligencia de fecha siete de julio de dos mil veinte. (...). Valladolid a quince de julio del año dos mil veinte. El registrador. Fdo. José María Martínez Santiago.»

III

Con fecha de 17 de julio de 2020, el notario autorizante de la escritura, don Carlos L Herrero Ordóñez interpone recurso gubernativo contra la calificación negativa de 15 de julio de 2020, dicho escrito se fundamenta en lo siguiente:» Vistos los artículos 103 de la Constitución, los artículos 10.3.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 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; 53.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de Mayo de 2.014 y 19 de junio de 2.012, de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014 y 15 de febrero y 13 de mayo de 2016, y de 26 de octubre de 2017, Resolución DGRN de 15 de febrero de 2016; las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1989, 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio y 4 de noviembre de 2008, 15 de enero de 2009, 5 de febrero y 24 de noviembre de 2010, 25 de abril de 2011, 14 y 27 de enero, 14 de febrero, 23 de julio y 5 de noviembre de 2012, 23 de enero y 3, 11, 12 y 21 de junio de 2013, 15, 21 y 28 de enero, 17 de febrero, 20 de marzo, 7, 19 y 28 de mayo y 17 de octubre de 2014, 5 y 26 de mayo y 15 de julio de 2015 y 11 de enero de 2016,

Expongo:

1. En primer lugar, llama la atención que en la calificación sustitutiva no se haga alusión alguna a la argumentación aducida en el escrito de solicitud de calificación sustitutiva con referencia a la documentación aportada acreditativa de los hechos que luego se dirán, y que en definitiva supondrían un ahorro de dilaciones innecesarias para el ciudadano solicitante de la prestación del ministerio del funcionario que califica.

11. Entrando en el fondo de la cuestión, y sin olvidar que la calificación negativa supone rechazar un derecho de todo ciudadano: la inscripción en el registro para poder así obtener la importante protección que dicha institución le brinda, el registrador argumenta por un lado, el art 10.3.b) de la LPH que contiene la mayoría exigida para la aprobación del acto que se realiza, cuando consta prevista en los propios estatutos que como norma fundamental de la comunidad de propietarios, ya exonera del consentimiento de la dicha comunidad. Así, en la escritura se transcribe lo siguiente:

«11. Que con el objeto de segregar parte de la finca descrita en el apartado anterior, me presentan escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, referente a la finca objeto de esta escritura, autorizada el día 3 de octubre de 1991 por el notario de Madrid, don Luis Coronel de Palma, bajo el n2 4283, en la que figura siguiente, copiado literalmente:

1111.–Estatutos de la comunidad de propietarios. -... B) ... del mismo modo, los propietarios de las plazas de garaje y de los locales comerciales podrán segregar los, ...». Aducimos aquí el tenor de la RDGRN de fecha 15 de octubre de 2015.

Además, entre otras en Resolución de 7 de mayo de 2.014 y 19 de junio de 2.012-afirman que «las cláusulas que permiten la agrupación anticipan el consentimiento requerido por la Ley sobre Propiedad Horizontal para la modificación del título constitutivo, permitiendo que el dueño pueda actuar no sólo sobre los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, comprendidas en su unidad privativa y que le sirvan exclusivamente a él, sino también sobre los elementos comunes que separan los distintos pisos o locales de su propia edad, siempre que no se altere o menoscabe seguridad del edificio, su estructura general, configuración exterior o se perjudiquen de cualquier modo los derechos de cualquier otro propietario». Circunstancia plenamente aplicable al caso que nos ocupa, aunque la modificación hipotecaria no sea agrupación sino segregación.

Y es que en todo lo que no es normativa imperativa, debe regir la voluntad de los interesados como resulta del último párrafo del artículo 396 del Código Civil. La validez de este tipo de cláusulas estatutarias es igual mente admitida por el Tribunal Supremo, como ponen de relieve las Sentencias de 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2013. Tras la reforma operada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, nuestro Centro Directivo ha afirmado que debe entenderse que con la nueva normativa existe el mismo fundamento para admitir la validez de este tipo de cláusulas estatutarias. La modificación legal no limita la autonomía de la voluntad respecto de la posibilidad de configurar el derecho real adquirido en régimen de propiedad horizontal con autorizaciones estatutarias como la ahora debatidas. El hecho de que para el caso de inexistencia de tales cláusulas estatutarias se flexibilice el régimen legal de mayorías en la adopción de los acuerdos relativos a las modificaciones del título constitutivo consistentes en división, segregación o agregación de elementos privativos, exceptuando la regla de la unanimidad en casos en que no se considera justificada, no impide que se configure voluntariamente de forma expresa un régimen aún más flexible, habida cuenta de la prevalencia del principio de autonomía de la voluntad.

111. En relación a la normativa urbanística, se alude al Texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana de 30 de octubre de 2015, y en el ámbito autonómico, alude a el art 288 b, 1 y 2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004, y tangencialmente a su artículo 314 bis I.

Conforme a los artículos 103 de la Constitución; 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; 53.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de Mayo de 2.014 y 19 de junio de 2.012, de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014

y 15 de febrero y 13 de mayo de 2016, y de 26 de octubre de 2017, Resolución DGRN de 15 de febrero de 2016; las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1989, 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio y 4 de noviembre de 2008, 15 de enero de 2009, 5 de febrero y 24 de noviembre de 2010, 25 de abril de 2011, 14 y 27 de enero, 14 de febrero, 23 de julio y 5 de noviembre de 2012, 23 de enero y 3, 11, 12 y 21 de junio de 2013, 15, 21 y 28 de enero, 17 de febrero, 20 de marzo, 7, 19 y 28 de mayo y 17 de octubre de 2014, 5 y 26 de mayo y 15 de julio de 2015 y 11 de enero de 2016, y especialmente la RDGRN de fecha 25 de octubre 2017, que parte de considerar que los actos de modificación hipotecaria en una propiedad horizontal están sujetos a licencia administrativa siempre que, como dice la LPH «concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo» (actualmente, artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/ 2015, de 30 de octubre)». Conforme a dicho artículo se exceptúan de licencia dos supuestos: que no haya aumento de elementos privativos o cuando el número de elementos privativos resultante sea el fijado en la licencia de obras.

En escritura ya se aporta memoria descriptiva firmada digitalmente por el arquitecto Don O. M. C. G. sobre la segregación pretendida de un local comercial ya dividido, sirviendo dicho documento para justificar dichos extremos.

1. La existencia de los elementos descritos como finca matriz y finca segregada con anterioridad al plazo de prescripción de los plazos de restablecimiento de la legalidad urbanística. Ya que tal y como se reseña en los antecedentes de dicha memoria, la «segregación es coincidente con la división existente ya realizada sobre el mismo y documentada con detalle en los planos acotados y descripciones escritas de la memoria del proyecto redactado en el año 2000, para la ejecución de su reforma por el arquitecto L. P. A. B. (colegiado n. [...] del COACYL), con certificado de final de obra de 30 de mayo de año 2001.

A estos efectos, la DGRN (vid. Resoluciones señaladas), siguiendo la estela de la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, incluso aunque el otorgamiento de ésta se haya producido bajo un régimen normativo anterior -cfr. disposiciones transitorias tercera y cuarta del Código Civil-. Pero también es verdad que, a partir de su Resolución de fecha 17 octubre de 2014 ha admitido la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no solo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. De esta forma se ha admitido la inscripción de actos de división o segregación de fincas respecto de los cuales ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su reagrupación forzosa, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. La jurisprudencia ha reconocido el hecho de que las segregaciones sigan el régimen general que es el de cualquier obra o actuación ilegal frente a la que no puedan adoptarse medidas de restauración de la legalidad urbanística.

2. Además, y a mayor abundamiento, la división que se solemniza por la escritura se realizó al amparo del expediente municipal 52306/2000 con certificado de final de obra de 30 de mayo de año 2001. A tal fin, se aporta certificado expedido por don O. M. C. G., colegiado (...) del COACYL, con firma legitimada (...).

IV

El registrador de la propiedad emitió informe, en el que mantuvo la calificación impugnada, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10.3.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 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; 53.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014 y 15 de febrero, 13 de mayo de 2016 y 26 de octubre de 2017.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura de segregación de local comercial que tras una primera calificación negativa es subsanada mediante diligencia en la que se hace constar que la finca se segregó "con anterioridad al plazo de prescripción de los plazos de restablecimiento de la legalidad urbanística" y se incorpora certificado técnico en el que se hace constar que «el local comercial objeto de la segregación coincidente con la división existente ya realizada sobre el mismo ya existe construido y dividido desde el año 2001 y está documentado con detalle en los planos acotados y descripciones escritas de la memoria del proyecto redactado en el año 2000 para la ejecución de su reforma por el arquitecto L. P. (...) exp municipal 52306/2000 y con certificado final de obra a 30 de mayo de 2001. Además en dicho expediente ya estaba prevista la existencia de dicho local (...)».

El registrador considera necesario aportar autorización administrativa o bien, el expediente municipal con certificado de final de obra que hace constar en la Diligencia citada, siendo este el defecto recurrido.

2. Pasando ya a examinar el defecto que ha mantenido el registrador en su nota de calificación y que es objeto de recurso, se plantea si, con arreglo a lo establecido en el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, es necesario aportar licencia o autorización administrativa para dividir un departamento privativo destinado a local de un edificio en propiedad horizontal, generando uno nuevo.

Se hace necesario, pues, analizar el contenido del artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal que establece: «Requerirán autorización administrativa, en todo caso: (...) b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio».

3. Como ya se indicó en la Resolución de 13 de mayo de 2016, «esta Dirección General en su reciente Resolución de 15 de febrero de 2016, ya tuvo ocasión de afirmar que: «...No hay duda, y así se afirmó en las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento. Sin embargo este requerimiento no es pleno, ya que se condiciona en el inciso final del párrafo primero de la letra b) antes transcrito a que «concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo» (actualmente, artículo 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), precepto con el que está estrechamente relacionado, operando ambos de forma complementaria»».

Dispone el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo que «la constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes: a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel. b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos. A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos».

A tal efecto, se ha de comenzar atendiendo a los antecedentes normativos de la disposición objeto de análisis, que se pueden encontrar, de modo más claro, en el artículo 53.a) 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, que establece «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. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión».

Este criterio recogido en el citado precepto reglamentario ha quedado ahora confirmado y elevado a rango legal (con lo que han de darse por superados los reparos doctrinales a su aplicación generalizada), pues la exigencia de autorización administrativa para este tipo de actos, es decir, la creación de un nuevo elemento privativo por vía de segregación, agregación o división de otro preexistente, no sólo se impone en el citado artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, sino que encuentra también reflejo en el artículo 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, referido a los actos de constitución o modificación de conjuntos inmobiliarios, habiendo sido redactados ambos preceptos por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que entró en vigor el día 28 de junio de 2013.

Señalando la Resolución de 26 de octubre de 2017 que, conforme al artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997 la división o segregación de locales sólo precisaría dicha autorización en el caso de que «del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión», ha de tenerse en cuenta que si bien dicho precepto reglamentario, como antes se ha indicado, constituye un antecedente normativo del actual artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, ello no significa que el precepto legal se haya limitado a plasmar con rango legal la misma redacción del artículo reglamentario, sino que la redacción legal es deliberadamente distinta de la reglamentaria, y en dicha redacción legal se ha suprimido el inciso o exención especial relativa a los locales comerciales o plazas de garaje. Por tanto, y en virtud de la derogación normativa de cualquier precepto legal o reglamentario anterior que se oponga o resulte contrario a la nueva redacción legal, ha

de concluirse que la excepción alegada por el recurrente quedó tácitamente derogada y por tanto no resulta de aplicación.

Es cierto que la redacción del citado artículo 26.6 difiere del anterior artículo 17.6 del texto de 2008 en su última redacción, por cuanto el actual texto vigente se refiere específicamente al complejo inmobiliario privado, «del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal», mas no debe obviarse que el precepto de aplicación directa a los actos de división o segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, es el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, que parte precisamente de la distinción del supuesto del complejo inmobiliario privado regulado en el artículo 24 de la misma ley, y que es al que se refiere de forma específica el apartado a) del mismo artículo 10.3.

En cambio, sí serán de plena aplicación las excepciones contenidas en el artículo 26.6, por remisión directa del citado artículo 10.3.b), por lo que no será exigible la intervención administrativa en los supuestos siguientes: a) cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel, y b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

4. Recuérdese que se trata de normativa que según la disposición final decimonovena tiene el carácter de legislación básica, debiendo ser interpretados y aplicados ambos preceptos de forma coordinada dada la estrecha relación existente entre los mismos, en cuanto expresión de una misma idea: la constitución o modificación de un conjunto inmobiliario, al igual que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, requerirán en todo caso la obtención de la correspondiente autorización administrativa, siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación.

Por tanto, es la propia normativa estatal la que impone la necesidad de autorización administrativa previa, y lo hace simultáneamente en ambos supuestos y en virtud de la reforma introducida por una misma Ley (Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), que incide coordinadamente en dos normas estatales. La primera, 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 la segunda (Ley sobre propiedad horizontal), tiene un contenido más puramente civil.

Los títulos competenciales que amparan dicha modificación resultan de la disposición final decimonovena, número 1, 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».

5. Cabe afirmar, no obstante el carácter básico de la normativa citada, que la determinación del concreto título administrativo habilitante exigido para los actos de división o segregación de locales, y demás previstos en el citado artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, corresponderá a la correspondiente legislación autonómica competente en materia de ordenación territorial y urbanística, según la doctrina reiterada de este Centro Directivo, acorde con los pronunciamientos del Tribunal Constitucional – vid. Resoluciones citadas en «Vistos»–.

Es por tanto la respectiva legislación urbanística autonómica la que determinará, en última instancia, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización

administrativa a que esté sujeta, en su caso la división de locales integrados en una propiedad horizontal –cfr., por ejemplo, el artículo 187 bis del texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, introducido por Ley 16/2015, de 21 de julio, de simplificación de la actividad administrativa de la Administración de la Generalidad y de los gobiernos locales de Cataluña y de impulso de la actividad económica–, pues ciertamente se trata de un ámbito, el de la actividad comercial, donde se han introducido importantes medidas de simplificación administrativa, afectando, incluso, a la normativa urbanística.

En caso de no concretar dicha normativa el tipo de título administrativo habilitante, y a los efectos de cumplir la exigencia de autorización administrativa requerida «en todo caso» por el citado artículo 10, debe estimarse suficiente, a efectos de inscripción, que se acredite la resolución administrativa de la que resulte autorizado el acto de división de locales, en su caso, de obra para segregación de local, independiente del uso final del mismo, todo ello de modo conforme a la ley urbanística autonómica y por remisión de ésta, a las ordenanzas locales respectivas. De otro modo se estaría regulando actos sujetos a licencia urbanística al margen de la legislación autonómica y normativa local competente, circunstancia no perseguida, desde luego, por el legislador estatal.

6. En el presente caso, es claro que con la segregación pretendida se crea un nuevo elemento privativo en régimen de propiedad horizontal, y no existe, en la legislación autonómica aplicable, previsión alguna en cuanto al concreto acto de división de locales en edificios existentes –cfr. artículo 97 y 105 bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y artículos 288 y 289 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León–, puesto que no se trata del supuesto de «segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos» o de la «constitución y modificación de complejos inmobiliarios» pudiendo considerarse incluido en la regla general de usos sometidos a licencia.

Por lo que atendiendo a la normativa de aplicación y la fundamentación antes expuesta, como dijera la citada Resolución de 26 de octubre de 2017, en principio deberá acreditarse la licencia administrativa de la que resulte autorizada la segregación del local, bien de forma específica, bien por resultar autorizada la obra para la segregación en los términos expuestos anteriormente, debiendo acreditar, en otro caso, mediante certificado municipal, la procedencia de otro tipo de intervención administrativa, para el acto de segregación de local que se pretende inscribir.

7. En el presente caso, sin embargo, el notario autorizante, para sostener la inexigibilidad de licencia a efectos registrales, invoca la doctrina de este Centro Directivo en materia de segregaciones ya materializadas en elementos constructivos, supuesto diferenciable del caso en que dichos actos afecten al suelo –cfr. Resolución de 14 de julio del 2020– pues a diferencia de éstos, respecto a aquellos esta Dirección General ha admitido la aplicación del artículo 28.4 de la Ley de suelo estatal dada la realidad consolidada de la edificación existente siempre que resulte debidamente acreditada por los medios previstos en el citado precepto básico.

Es cierto que este Centro Directivo (vid. Resolución de 15 de febrero de 2016), siguiendo la estela de la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, incluso aunque el otorgamiento de ésta se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disposiciones transitorias tercera y cuarta del Código Civil.

Pero también es verdad que, a partir de su Resolución de fecha 17 de octubre de 2014 ha admitido la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no solo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. De esta forma se ha

admitido la inscripción de actos de división o segregación de fincas respecto de los cuales ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su reagrupación forzosa, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

La jurisprudencia ha reconocido el hecho de que las segregaciones sigan el régimen general que es el de cualquier obra o actuación ilegal frente a la que no puedan adoptarse medidas de restauración de la legalidad urbanística, a saber, una situación que presenta similitudes a la de «fuera de ordenación» –cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2000, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears de 16 de septiembre de 2005 y de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 28 de junio de 2013, vid. también el artículo 238.1.c) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana–.

En el caso concreto de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el plazo de prescripción de la acción de restablecimiento es como máximo de 10 años, para infracciones muy graves -art. 114 y 121-.

En el supuesto de hecho de este expediente consta acreditado por certificado técnico que «el local comercial objeto de la segregación coincidente con la división existente ya realizada sobre el mismo ya existe construido y dividido desde el año 2001 y está documentado con detalle en los planos acotados y descripciones escritas de la memoria del proyecto redactado en el año 2000 para la ejecución de su reforma por el arquitecto L. P. (...) exp. municipal 52306/2000 y con certificado final de obra a 30 de mayo de 2001. Además en dicho expediente ya estaba prevista la existencia de dicho local (...)».

Por lo que se utiliza uno de los medios previstos en el art.28.4 para acreditar la antigüedad de la segregación tal y como se describe y no consta la existencia de anotación preventiva de iniciación de expediente de disciplina urbanística.

Resulta por tanto de aplicación la doctrina sentada por este Centro Directivo para este tipo de casos, procediendo la estimación del recurso en cuanto a este defecto.

Ahora bien a los efectos de una adecuada colaboración entre el Registro de la Propiedad y los órganos competentes de la disciplina urbanística, se dará cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación (cfr. artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 16 de septiembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.