

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21625 *Resolución de 29 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Guadarrama-Alpedrete, por la que se deniega la legalización de un libro de actas.*

En el recurso interpuesto por doña B. B. B. contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete, doña Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez, por la que se deniega la legalización de un libro de actas, por la razón de que en las fincas resultantes de la división horizontal consta por nota marginal el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadarrama para incoar expediente para la restauración de la legalidad urbanística.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por doña B. B. B., como secretaria-administradora de una comunidad de propietarios de edificio situado en Guadarrama, resultante de la división horizontal de la finca registral número 2.704 del Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete, se solicitaba la legalización del primer libro de actas de la comunidad.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento –instancia privada suscrita en Guadarrama, con fecha quince de mayo del año dos mil veinticinco por la que la B. B. B., en calidad de Presidente-Secretario de la comunidad de Propietarios (...) solicita la legalización del libro de actas, que acompaña, respecto de la finca 2.704 de Guadarrama que causó el asiento 1255 del libro Diario 2025–, certifico que conforme a los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento he resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos.

Primero. El 15/05/2025 fue presentado en este Registro el precedente documento causando el asiento 1255 del libro Diario 2025.

Segundo. En la instancia presentada se solicita la legalización del libro de actas de la comunidad de propietarios de la registral 2.704 de Guadarrama.

Tercero. En las fincas resultantes de la división horizontal y división material de una de las resultantes de la división horizontal de la registral 2.704 de Guadarrama de la que se solicita que se legalice el libro de actas consta nota marginal de fecha trece de marzo de dos mil doce, practicada en virtud de certificación librada en Guadarrama, el 17 de febrero de 2.012, por D. F. J. C. B., Secretario Accidental del Ayuntamiento de Guadarrama, con el visto bueno de la Concejala Delegada, de la que resulta que la Junta de Gobierno Local de dicha Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el 10 de febrero de 2.012, mediante delegación conferida por Alcaldía, adoptó, entre otros

acuerdos, con relación al expediente que se instruye en dicho Ayuntamiento con número 2010-RLU-31, por la realización de obras y usos sin la preceptiva autorización municipal en la CL (...) el acuerdo de desestimar las alegaciones formuladas en relación a la apertura del expediente para la restauración de la legalidad urbanística en la vivienda sita en CI (...) dado; 1. que el uso, en contra de la normativa del inmueble, al ser continuo en el tiempo, no permite aplicar la regla de la prescripción, por lo que se está produciendo una infracción urbanística, susceptible de aplicar la sanción prevista en el artículo 219 de la ley 9/2001, de 17 de julio; 2. que de la normativa urbanística de aplicación se desprende, claramente, que el único uso admisible es el de vivienda unifamiliar; 3. que tanto las Normas Subsidiarias como la Ordenanza Urbanística de aplicación permiten, en las zonas calificadas como vivienda unifamiliar, la construcción de una vivienda por cada parcela, independientemente de su tipología, no se puede llevar a cabo una división horizontal en una vivienda unifamiliar que aumente el número de viviendas; 4. que el expediente para la restauración de la legalidad urbanística abierto se tramita, no solamente por la realización de obras sin licencia, sino también por el incumplimiento de la normativa urbanística de aplicación U2, que establece que la tipología edificatoria es el de vivienda unifamiliar. De conformidad con el artículo 195 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, en relación con los artículos 193 y 194 de la misma, procede la apertura de expediente de infracción no solo por la realización de obras sin licencia, sino también por no ajustarse a las condiciones establecidas en dichas autorizaciones administrativas; 5. que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadarrama, en sesión celebrada el 4 de marzo de 2011, no solo acuerda incluir el expediente 2010-RLU-31 en el orden del día sino que también adopta la resolución con fecha 4 de abril de 2011, es decir, la apertura de expediente la restauración de la legalidad urbanística. Asimismo adoptó el acuerdo de ordenar para que en el plazo de dos meses, adopte las medidas de restauración de la legalidad urbanística pertinentes, consistente en la adecuación de la vivienda al uso autorizado tanto por el planeamiento como por la licencia concedidas, es decir, el de vivienda unifamiliar aislada, conforme el artículo 6.4 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Guadarrama de marzo de 1.985. De no procederse a la ejecución de la orden dictada, el Ayuntamiento de Guadarrama procederá a realizar las medidas necesarias de restauración de la legalidad urbanística a costa del interesado, por virtud del artículo 194, apartado 6.º, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, en relación con el artículo 195 de la misma Ley. Sin perjuicio de la apertura de expediente sancionador a los infractores por la comisión de una infracción urbanística, con arreglo a lo previsto en el artículo 202, apartado 1.º, de la Ley 9/2001 de 17 de julio. Finalmente se acuerda solicitar a este Registro de la Propiedad de Guadarrama el mantenimiento de la inscripción del acto de incoación del expediente de infracción urbanística para garantizar el cumplimiento de la legalidad urbanística, conforme al artículo 1, apartado 5º, del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Fundamentos de Derecho.

Resultando del Registro que el único uso admisible de la finca es el de vivienda unifamiliar, que no es posible la división horizontal de la finca y que se ha ordenado el restablecimiento de la legalidad urbanística consistente en la adecuación de la vivienda al uso autorizado tanto por el planeamiento como por la licencia concedidas, es decir, el de vivienda unifamiliar, no es posible la legalización del libro de actas por ser contrario al uso admisible de la finca la existencia de la comunidad de propietarios en división horizontal en la finca de la que se solicita la legalización del libro de actas.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Por tanto resultando de los asientos del Registros que el único uso admisible de la finca es el de vivienda unifamiliar, que no es posible la división horizontal de la finca y que se ha ordenado el restablecimiento de la legalidad urbanística consistente en la adecuación de la vivienda al uso autorizado tanto por el planeamiento como por la licencia concedidas, es decir, el de vivienda unifamiliar, no es posible la legalización del libro de actas.

De conformidad con todo lo expuesto, el Registrador que suscribe ha resuelto denegar la legalización del libro de actas solicitado.

Contra la nota del Registrador que suspenda o deniegue total o parcialmente un asiento, el interesado podrá (...).

En Guadarrama, a veinte de mayo del año dos mil veinticinco La Registradora Ángela Luisa Fernández-Cavada Vieitez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña B. B. B. interpuso recurso el día 2 de junio de 2025 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Hechos.

Primero. En el Registro de la Propiedad de Guadarrama constan inscritas varias fincas registrales independientes, con distintos titulares, derivadas todas ellas de una división horizontal inscrita en fecha 16 de febrero de 2006, al folio 68 vuelto del tomo 3.484, libro 381 de Guadarrama, finca matriz n.º 2704, inscripción 15 (...).

Cuarto. Las fincas arrastran una nota marginal practicada el 13 de marzo de 2012, procedente del Ayuntamiento de Guadarrama, donde se comunica la incoación de expediente por presuntas infracciones urbanísticas, en el que se argumenta que la parcela solo admite una vivienda unifamiliar, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1985. Sin embargo, esta nota no tiene efectos invalidantes ni suspensivos sobre los actos registrales ya practicados ni sobre la división horizontal debidamente inscrita (...).

Fundamentos de Derecho.

Primero. Conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, el Registrador no puede denegar un asiento por razones urbanísticas que no estén claramente reflejadas como cargas inscritas que afecten al dominio o al derecho objeto del asiento solicitado (...).

Tercero. La existencia de una división horizontal inscrita, con adjudicación de elementos privativos a propietarios distintos y regulación de elementos comunes, es plenamente constitutiva de una comunidad de propietarios sujeta a la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, como se reconoce en la propia escritura matriz.

Cuarto. En consecuencia, procede la legalización del libro de actas y la inscripción del nombramiento de presidente, por tratarse de actos derivados del funcionamiento ordinario de una comunidad de propietarios legalmente inscrita.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió el correspondiente informe confirmando la nota de nota de calificación recurrida y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 3, 18, 20, 38, 324, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; los artículos 65 a 67 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; 415 del Reglamento Hipotecario; 73 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se

aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de diciembre de 2024 y 26 de mayo de 2025.

1. Es objeto de este expediente determinar si puede diligenciarse el libro de actas de una comunidad de propietarios cuando en los folios de los elementos independientes resultantes de la división horizontal figura practicada nota marginal en la que consta, en virtud de certificación librada por el secretario del Ayuntamiento de Guadarrama, con el visto bueno de la concejala delegada, que la Junta de Gobierno Local de dicha Corporación Municipal, acordó la apertura de expediente para la restauración de la legalidad urbanística en la vivienda sita en calle (...), debido a que el único uso admisible es el de vivienda unifamiliar, por lo que no se puede llevar a cabo una división horizontal en una vivienda unifamiliar que aumente el número de viviendas.

La registradora deniega la diligencia por entender que acceder a ella sería contrario a la legalidad urbanística, que prohíbe la división horizontal de la finca y regula como único uso admisible el de vivienda unifamiliar.

Por su parte, la recurrente alega que la división horizontal consta en escritura pública e inscrita por lo que está válidamente constituida, que la nota marginal que consta en los folios de las fincas no invalida ni suspende los asientos ya practicados, y que la existencia de la comunidad de propietarios es una situación de hecho y de Derecho, para cuyo correcto funcionamiento es imprescindible la legalización del libro de actas.

2. La finca 2.704 del Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete fue dividida horizontalmente en virtud de su inscripción 15.ª, de fecha 16 de febrero de 2006, pasando a constituir cuatro elementos independientes, fincas número 16.242 a 16.245.

Al margen de cada una de las fincas resultantes de dicha división horizontal, consta practicada, en fecha 13 de marzo de 2012, nota marginal en virtud de certificación librada por el secretario accidental del Ayuntamiento de Guadarrama, con el visto bueno de la concejala delegada, de la que resulta que la Junta de Gobierno Local de dicha Corporación Municipal adoptó el acuerdo de desestimar las alegaciones formuladas en relación a la apertura del expediente para la restauración de la legalidad urbanística en la vivienda sita en la calle (...), dado que de la normativa urbanística de aplicación se desprende que el único uso admisible es el de vivienda unifamiliar y por tanto no se puede llevar a cabo una división horizontal que aumente el número de viviendas. Asimismo, se acuerda adoptar las medidas de restauración de la legalidad urbanística pertinentes, que se realizarán subsidiariamente por el Ayuntamiento de Guadarrama a costa del interesado, y se solicita al Registro de la Propiedad el mantenimiento de la inscripción del acto de incoación del expediente de infracción urbanística para garantizar el cumplimiento de la legalidad urbanística, conforme al artículo 1, apartado 5, del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

3. El artículo 65.1, letra c) del texto refundido de la Ley de Suelo, dispone que «serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: (...) La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido», y continúa diciendo el apartado segundo del mismo artículo que «en todo caso, en la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 67.2».

Por su parte, el artículo 67 regula la clase de asiento en virtud del cual han de hacerse constar cada uno de los actos urbanísticos que accedan al Registro, y en particular el apartado segundo dispone que «se harán constar mediante anotación preventiva los actos de las letras c) y f) del apartado 1 y el apartado 2 del artículo 65, que

se practicará sobre la finca en la que recaiga el correspondiente expediente. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente». En cambio, según el apartado tercero, «se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 65. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara».

Resulta con claridad la distinción que la Ley de Suelo hace entre los actos que han de hacerse constar en el Registro mediante anotación preventiva, y aquellos otros que pueden hacerse constar por nota marginal, con requisitos, efectos y plazos diversos.

Las anotaciones preventivas requieren, para su práctica, el cumplimiento de las exigencias que establece, no sólo la normativa urbanística para cada una de ellos, en función de su clase, sino también, las reguladas en los artículos 72 y siguientes de la Ley Hipotecaria; su vigencia es de cuatros años, si bien puede prorrogarse antes del transcurso de dicho plazo, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria; y una vez transcurrido su plazo sin haberse prorrogado, pueden cancelarse por caducidad. Según los preceptos citados de la Ley de Suelo, la incoación de expediente de disciplina urbanística por la creación de nuevas fincas por vía de constitución del régimen de propiedad horizontal, debe hacerse constar en el Registro por anotación preventiva, que requiere, según la normativa de desarrollo (artículos 56 y siguientes del Real Decreto 1093/1997), que se presente certificación expedida por el secretario de la Administración competente en la que se hagan constar las circunstancias previstas en el artículo 2.2 y 57 del citado Real Decreto, siendo requisito esencial que conste que el acuerdo ha sido notificado al titular registral.

En este caso, sin embargo, no consta practicada anotación preventiva alguna, sino una nota marginal, lo cual es lógico, pues de la certificación en cuya virtud se practicó no resultaban las menciones exigidas por la normativa citada para practicar la anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística.

En cuanto a las notas marginales, en coherencia con el antes citado artículo 67 de la Ley de Suelo, dispone el artículo 73 del Real Decreto 1093/1997 que «tales notas no surtirán otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine, salvo los casos en que la legislación aplicable prevea un efecto distinto».

Y en el mismo sentido, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera».

Es decir, las notas marginales en materia de urbanismo carecen de efectos jurídicos, y cumplen una función de mera publicidad noticia, para dar a conocer la concreta situación urbanística de la finca o derecho al que se refieren y en una fecha concreta.

4. Es responsabilidad de la Administración actuante solicitar la práctica de anotación preventiva de incoación de expediente de la legalidad urbanística, cumpliendo para ello los requisitos legales, si pretende que la constancia de la incoación del expediente produzca efectos jurídicos. Así se deduce del párrafo segundo del artículo 65.2 de la Ley de Suelo, según el cual «la omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados».

En otro caso, la mera indicación del acuerdo adoptado, por nota marginal de las fincas, tiene un efecto informativo, pero en ningún caso puede paralizar ni suspender el tráfico jurídico ni la práctica de asientos posteriores sobre las fincas afectadas. Y si no cierra el Registro a actos posteriores, mucho menos debe impedir la diligencia de un libro

de actas que resulta indispensable para el funcionamiento de la comunidad, sin perjuicio de que, una vez finalizado el expediente de reposición de la legalidad urbanística en el que hayan tenido participación los titulares de las fincas afectadas, se ordene anulación de la constitución del régimen de propiedad horizontal y consiguiente cancelación de las inscripciones derivadas del mismo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación recurrida.

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, 29 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.