

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 26078** *Resolución de 15 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de A Coruña n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura segregación.*

En el recurso interpuesto por don J. A. P. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de A Coruña número 4, don Emiliano Voces de Onaindi González, por la que se suspende la inscripción de una escritura segregación.

#### Hechos

I

Se autorizó, el día 4 de abril de 2025 por el notario de A Coruña, don Raúl Gerardo Muñoz Maestre, con el número 2.824 de protocolo, escritura pública de segregación.

La finca objeto de segregación era la número 22.711 del Registro de la Propiedad de A Coruña número 4, con código registral único número 15020000067690, y constaba inscrita con la siguiente descripción: «Urbana.–Número uno.–Un conjunto formado por la planta baja y el primer piso alto de la casa número (...) de esta Ciudad.–Se destina a vivienda y ocupa la superficie de cuarenta y seis metros cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados, con inclusión de su participación en los elementos comunes del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute.–Linda: tomando como referencia (...): frente, con dicha calle; derecha entrando, casa de Doña J. G. V.; izquierda, calle (...); y espalda, casa de Don B. E.–A los efectos determinados en el artículo tercero de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, se le asigna una cuota de participación en el total valor del inmueble de sesenta y seis centésimas».

El dominio de la finca se encontraba inscrito el pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca a favor de la entidad «Moutaron Inmobiliaria, SLU», el pleno dominio de una cuarta parte indivisa a favor de don J. A. P. A. y el pleno dominio de una cuarta parte indivisa a favor de doña M. M. R. R., por título de compraventa, con carácter privativo para los dos últimos.

Dichos titulares, en cuanto representaban el 66% de las cuotas de participación, formalizaban la segregación de la parte de la finca correspondiente a la planta baja dando lugar a las siguientes fincas resultantes:

«Finca urbana.–Departamento número (...) Se destina a vivienda. Superficie construida de cuarenta y seis metros cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados (46,5575 m<sup>2</sup>) con inclusión de su participación en los elementos comunes del edificio necesarios para su uso y disfrute. Linda, tomando como referencia (...): Frente, con dicha calle; Derecha entrando, casa de Doña J. G. V.; Izquierda, calle (...); y Espalda, casa de Don B. E. (...) Cuota de participación: 0,33».

Y finca resto: «Finca urbana.–Departamento (...) Se destina a vivienda. Superficie construida de cuarenta y seis metros cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados (46,5575 m<sup>2</sup>) con inclusión de su participación en los elementos comunes del edificio necesarios para su uso y disfrute. Linda, tomando como referencia (...): Frente, con dicha calle; Derecha entrando, casa de Doña J. G. V.; Izquierda, calle (...); y Espalda, casa de Don B. E. (...) Cuota de participación: 0,33».

Se hacía constar que la segregación se realizaba al amparo de lo dispuesto en el artículo 17.4 de la Ley sobre propiedad horizontal en cuanto a la mayoría necesaria y que no era necesaria la concesión de licencia de segregación por cuanto los inmuebles eran cuerpos independientes desde hacía más de seis años, según acreditaba por certificado técnico.

## II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad A Coruña número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Emiliano Voces de Onaindi González, registrador accidental del Registro de la Propiedad de A Coruña Número Cuatro y de su distrito hipotecario, certifico:

La copia física de la escritura pública autorizada por el Notario de A Coruña, Don Raúl Muñoz Maestre el cuatro de abril de dos mil veinticinco, protocolo 2.824, tuvo entrada en este Registro siendo presentada el siete de abril de dos mil veinticinco, retirada el cinco de mayo y reintegrada el ocho de mayo del mismo año, causando el asiento quinientos veintiocho del año dos mil veinticinco. En función del control de la legalidad que me atribuye la legislación hipotecaria de conformidad con los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, he resuelto, calificar negativamente la inscripción de la segregación formalizada en el título presentado por los siguientes

**Hechos.**

La finca 22.711 de la sección segunda de este Registro se corresponde con el departamento número uno de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En el Registro de la propiedad, se describe este inmueble como se detalla a continuación: "Departamento (...) Un conjunto formado por la planta baja y el primer piso alto. Se destina a vivienda. Superficie de cuarenta y seis metros cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados (46,5575 m<sup>2</sup>), con inclusión de su participación en los elementos comunes del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute. Linda, tomando como referencia (...): Frente, con dicha calle; Derecha entrando, casa de doña J. G. V.; Izquierda, calle (...), y Espalda, casa de don B. E. Cuota de participación: 0,66".

En la reglamentación de comunidad de dicho edificio, contenida en la inscripción 5.<sup>a</sup> de veintiocho de mayo de mil novecientos setenta y seis de la finca 12.731 de la sección tercera de este Registro (actualmente finca registral 22.711 de la sección segunda de este Registro), se dispone que "La comunidad de propietarios de esta finca se habrá de regir por los preceptos de la vigente Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1.960 y demás disposiciones que se dicten en lo sucesivo".

En la escritura antedicha, los titulares proceden a segregar la planta baja del resto de la finca, resultando pues dos entidades que se describen de la siguiente manera:

"Departamento (...).-Planta baja. Se destina a vivienda. Superficie construida de cuarenta y seis metros cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados (46,5575 m<sup>2</sup>), con inclusión de su participación en los elementos comunes del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute. Linda, tomando como referencia (...): Frente, con dicha calle; Derecha entrando, casa de Doña J. G. V.; Izquierda, calle (...); y Espalda, casa de Don B. E. Cuota de participación: 0,33."

"Departamento (...).-Se destina a vivienda. Superficie construida de cuarenta y seis metros cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados (46,5575 m<sup>2</sup>), con inclusión de su participación en los elementos comunes del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute. Linda, tomando como referencia (...): Frente, con dicha calle; Derecha entrando, casa de doña J. G. V.; Izquierda, calle (...); y Espalda, casa de don B. E. Cuota de participación: 0,33."

## Fundamentos de Derecho.

Vistos: Artículos 1.3, 9 y 201.1.e) de la Ley Hipotecaria; 396 del Código Civil; 3, 5, 10.3.b), 16.3, 17.4, 6 y 8 de la Ley Ley [sic] 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 julio de 2014, 5 y 12 de febrero de 2025.

Primero. Al otorgamiento de la escritura, concurren únicamente los cotitulares del elemento que es objeto de segregación, lo cual contraviene la regla establecida en el artículo 17.4 de la Ley de Propiedad Horizontal que dispone: "Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

4. (...) Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, estarán sujetas al voto favorable de 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 o la modificación de las cosas comunes".

Por lo tanto, para que tal operación sea procedente será preciso que se adopte en el seno de la Junta de Propietarios con las mayorías antes expresadas.

Se alude en la propia escritura a que el precepto transcrita debe ser interpretado a la luz de la doctrina emanada de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero de 2.025: "esta regla de unanimidad ha quedado flexibilizada después de las modificaciones llevadas a cabo en dicha ley por la disposición final de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, de modo que aquella ley modificada regula la división, segregación o agregación de los pisos o locales y sus anejos en el artículo 10.3.b), conforme al cual requieren la 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, el consentimiento de los titulares afectados y la fijación de las nuevas cuotas de participación. Y no hay obstáculo para que el acuerdo de la junta sea sustituido por el consentimiento que, además del correspondiente al propietario del elemento afectado, presten los restantes propietarios mediante su comparecencia en el otorgamiento de la escritura".

Sin embargo, la doctrina contenida en la resolución, en nada contradice el defecto antes señalado, en base a las siguientes consideraciones:

a) Por un lado está el mencionado artículo 17.4 de la Ley de Propiedad Horizontal, que no ha sido modificado y que para la validez de tal acuerdo de segregación (no habiendo pacto estatutario en contrario), se requiere mayoría en Junta de Propietarios, que evidentemente habrá de ser convocada con las formalidades prescritas en el artículo 16 de la ley, de 3/5 partes de los propietarios, que representen 3/5 partes de las cuotas de participación.

Nótese que como se ha mencionado, de la presente escritura no resulta que se haya convocado junta, que haya quedado efectivamente constituida con los quórum legalemente exigidos, ni que tal acuerdo se haya adoptado en su seno con tal mayoría de propietarios y cuotas.

b) Por otro lado tenemos el artículo 10.3.b): "Estarán sujetas al régimen de autorización administrativa que corresponda: Cuando así se haya solicitado, y de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta ley, 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.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y según la mayoría de los propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta ley, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la ley."

c) La resolución a que se hace referencia en la escritura, es la Resolución de 5 de febrero de 2.025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en cuyo fundamento segundo se dispone: "Por otro lado, y respecto a las consideraciones materiales y jurídicas que fundamentan la exigencia de acuerdo de la comunidad contenida en el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, tal y como se ha pronunciado este Centro Directivo en las Resolución de 24 de noviembre de 2.021 (relativa a la agrupación de elementos privativos y cambio de uso), y repite en la Resolución de 14 de febrero de 2.023 (relativa a la desvinculación de anejo de un elemento privativo): 'Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la división o segregación y la agrupación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. La exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones. Por una parte, una de tipo material, apreciable en toda situación fáctica de edificio en régimen de propiedad horizontal: el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales. Por otra, una consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad: el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios. Ahora bien, el consentimiento que deben prestar a la división los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad. Y aunque, en general, el artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal exige para los acuerdos no regulados expresamente en el mismo precepto, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos, "la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación", esta regla de unanimidad ha quedado flexibilizada después de las modificaciones llevadas a cabo en dicha Ley por la disposición final de la Ley 8/2.013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, de modo que aquella ley modificada regula la división, segregación o agregación de los pisos o locales y sus anejos en el artículo 10.3.b), conforme al cual requieren la 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, el consentimiento de los titulares afectados y la fijación de las nuevas cuotas de participación. Y no hay obstáculo para que el acuerdo de la junta sea sustituido por el consentimiento que, además del correspondiente al propietario del elemento afectado, presten los restantes propietarios mediante su comparecencia en el otorgamiento de la escritura.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 12 de febrero de 2.016) ha admitido la validez de las cláusulas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios.

Las cláusulas que permiten la agrupación o división 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 propiedad, siempre que no se altere o menoscabe la seguridad del edificio, su estructura general, configuración exterior o se perjudiquen de cualquier modo los derechos de cualquier otro propietario".

La resolución extractada, en nada altera los preceptos señalados, ya que se sigue reiterando la necesidad de que exista un acuerdo (en junta), de 3/5 partes de los propietarios, que representen las 3/5 partes de las cuotas de participación. Añade que no hay obstáculo para que el acuerdo en Junta sea sustituido por el consentimiento que, además del correspondiente al propietario del elemento afectado, presten los restantes propietarios mediante su comparecencia en el otorgamiento de la escritura. Esta salvedad en realidad nada añade a las reglas ya contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, puesto que nos encontraríamos en presencia de una suerte de junta universal diferida, recogida en el artículo 16.3 "La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan".

El argumento de que esta resolución en nada altera el régimen de mayorías hasta ahora expuesto se refrenda en el segundo párrafo transcrita, cuando dispone que "Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 12 de febrero de 2.016) ha admitido la validez de las cláusulas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios."

Segundo. El departamento (...), en su configuración previa a la segregación pretendida, se describe registralmente como "un conjunto formado por la planta baja y el primer piso alto. Se destina a vivienda. Superficie de cuarenta y seis metros cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados (46,5575 m<sup>2</sup>), con inclusión de su participación en los elementos comunes del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute".

De este elemento se forma por segregación el elemento uno bis de cuarenta y seis metros cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros; quedando como resto el elemento uno, de cuarenta y seis metros cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros.

Resulta evidente que, de un elemento de 46,5575 metros cuadrados, no pueden resultar dos elementos que suman 93,115 metros cuadrados. Por lo tanto, con carácter previo sería precisa la rectificación de la superficie del elemento uno originario, rectificación para la que el artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria exige necesariamente rectificación del título originario, lo cual nos lleva de nuevo al artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, para lo que se exigiría unanimidad ya expresa, ya presunta (artículo 17.8), ya diferida (artículo 16.3); sin que en absoluto sea suficiente el mero consentimiento de los titulares del elemento que se pretende segregar. En este mismo sentido se pronuncian reiteradas Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, valga por todas la de 12 de febrero de 2025.

Tercero. La descripción de los elementos resultantes de la operación de segregación, no se ajustan a las precisiones previstas en la Ley de Propiedad Horizontal.

La descripción del elemento uno originariamente consignada en el Registro de la Propiedad no es objetable, dado que una vez practicada la inscripción, la misma está bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria). Pero dada la operación que se pretende llevar a cabo, ya no es posible solicitar que la inscripción se practique conforme a la descripción que figura en el registro, sino que muy al contrario, es preciso describir el elemento resultante y el restante.

A la hora de describir los elementos de un edificio en régimen de propiedad horizontal, no debe perderse de vista lo prescrito en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, con las particularidades contenidas en el artículo 396 del Código Civil y en la Ley de Propiedad Horizontal.

A este respecto, dispone el artículo 396 del Código Civil: "Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública". Es decir, todo elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal ha de lindar necesariamente con un elemento común (rellano, caja de escaleras, hueco del ascensor), que le de acceso a la vía pública. De lo contrario, acceder a las plantas altas o bajar a la vía pública podría resultar como poco tedioso y seguramente peligroso.

En este mismo sentido los artículos 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Si a la hora de describir un elemento privativo de la propiedad horizontal, se hace coincidir dicha descripción con la de la planta en la que tal elemento se haya ubicado, se produciría un confusionismo entre la propiedad privativa (la del piso o local) y la propiedad comunitaria sobre la que se proyecta la cuota (elemento común). Amén de que el Registro de la Propiedad no podría dar certeza de la finca sobre la que recae el dominio, induciendo así a error a aquellos que pretendan obtener información acerca de la extensión de la finca sobre la que se proyecta el dominio y por lo tanto una quiebra del sistema de seguridad que el Registro de la Propiedad habría de proporcionar.

Esta misma posición es la sostenida por la Dirección General en Resolución 7 julio de 2014, cuyo fundamento 5.<sup>º</sup> dispone: "Es cierto que el dato de la superficie proporcional de zonas comunes imputable a un determinado elemento privativo puede ser relevante a ciertos efectos, todos ellos extrarregistrales, tales como el cálculo del precio máximo de venta en viviendas protegidas, o la determinación del valor catastral u otros valores o bases imponibles tributarias referidas a aquél. Pero ello no permite eludir la necesaria precisión exigida legalmente por el principio de especialidad registral para la delimitación clara y precisa de lo que es elemento privativo y lo que es elemento común en un régimen de propiedad horizontal. Por esa razón, registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes», por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). Incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad".

Cuarto. La superficie de las entidades resultantes de la segregación, son incorrectas.

Este defecto está íntimamente ligado con el señalado en el número anterior. A la vista de los datos obrantes en este Registro, y según resulta de la inscripción tercera, de fecha treinta de abril de mil novecientos sesenta y cinco, de la finca matriz (finca registral 12.731 de la sección tercera, actualmente finca registral 22.711 de la sección segunda de este Registro), a la hora de describir la obra nueva, se dispone que "está compuesta de planta baja y dos pisos altos. Mide cuarenta y seis metros, cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco decímetros cuadrados".

Ahora se pretende hacer una segregación de suerte que resultan dos fincas (una por planta), que tienen la misma superficie que la planta en la que se ubican.

Dispone el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal que "la (descripción) de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano". Es decir, que al describir un piso o local se ha de expresar la extensión del propio piso. El hecho de que coincidan la superficie del piso con la superficie de la planta es algo que no resulta posible por los motivos ya expuestos en el punto precedente.

Es por ello que la extensión del piso ha de ser contemplada de puertas adentro, sin comprender en ella los metros cuadrados correspondientes a los elementos comunes que le dan acceso a la vía pública, pues lo contrario supondría no determinar la extensión del piso, sino más bien la extensión de la planta. Esto nuevamente conllevaría

el indeseado efecto de proporcionar registralmente una descripción superficial errónea; dando así legitimidad, legitimación, fe pública y eventual publicidad a circunstancias que no se corresponden con la evidente realidad.

En apoyo de esta postura, se trae de nuevo a colación la Resolución de 7 de julio de 2014 expuesta en el punto anterior.

En A Coruña, a la fecha de la firma electrónica.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Emiliano Voces de Onaíndi González registrador/a accidental de Registro Propiedad n.º 4 A Coruña a día veintiuno de mayo del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. P. A. interpuso recurso el día 13 de junio de 2025 en el que señalaba lo siguiente:

«Primera.–Debemos, en primer término, delimitar el supuesto de hecho sobre el que grava la nota de calificación y el documento calificado, a saber: Se trata de la casa número (...), Ayuntamiento de A Coruña, compuesta de planta baja y dos pisos altos. Mide cuarenta y seis metros, cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados. Linda: (...)

Descripción que resulta de la inscripción 3.<sup>a</sup>, de la finca 12.731, libro 273 de la sección 1.<sup>a</sup>, Registro de A Coruña; inscripción practicada en virtud de la escritura autorizada por el Notario de A Coruña, don Miguel Gorostiaga Goitisolo, el 31 de mayo de 1965, número 2241 de protocolo, en la que el propietario del edificio lo divide horizontalmente en dos elementos independientes que se describen como sigue:

Número uno.–Un conjunto formado por la planta baja y el primer piso alto de la casa número (...), destinado a vivienda. Mide cuarenta y seis metros, cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados, con inclusión de su participación en los elementos comunes del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute. Linda (...) Cuota de participación en el total de valor de inmueble de sesenta y seis centésimas.

Número dos.–Piso segundo alto de la casa número (...) Está situado en la segunda planta alta del edificio y se destina a vivienda. Mide cuarenta y seis metros, cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados, con inclusión de su participación en los elementos comunes del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute. Linda (...) Cuota de participación en el total de valor de inmueble de treinta y cuatro centésimas.

Debemos advertir que la escritura calificada no tiene la pretensión de rectificar ni rehacer la división horizontal ya declarada e inscrita (idea que como se verá late en toda la argumentación de la calificación recurrida), sino simplemente acomodar la realidad jurídica a la realidad constructiva, separando la planta baja y el piso primero, que hasta ahora formaban “un conjunto”, como gráficamente aparece descrito en la inscripción registral el elemento independiente número uno de la división horizontal (obra unido en la escritura calificada un informe técnico que acredita la independencia arquitectónica de bajo y piso primero, con acceso independiente al bajo y acceso independiente al piso a través de los elementos comunes del edificio).

Segunda.–La segregación documentada en la escritura calificada se realizó por los tres cotitulares del elemento número uno, cuya cuota de participación es de 66 centésimas (66%), es decir, representa más de los tres quintos (60%) del total de las cuotas de la PH. Sin embargo, en el FD1.<sup>º</sup> de la nota de calificación recurrida se dice que “para que la operación sea procedente será preciso que se adopte en el seno de la junta de propietarios con las mayorías antes expresadas (artículo 17.4 de la Ley de Propiedad Horizontal)”, y seguidamente se refiere a la Resolución de la DGSJFP de 5 de febrero de 2025 (también aludida en la escritura calificada) que dice expresamente: “(...) Y no

hay obstáculo para que el acuerdo de la junta sea sustituido por el consentimiento que, además del correspondiente al propietario del elemento afectado, presten los restantes propietarios mediante su comparecencia en el otorgamiento de la escritura”.

El Registrador entiende que el tenor literal del párrafo transcrita “en nada contradice el defecto señalado... Nótese (sigue diciendo) que como se ha mencionado, de la escritura no resulta que se haya convocado la junta, que haya quedado efectivamente constituida con los quórum legalmente exigidos, ni que tal acuerdo se haya adoptado en su seno con las mayorías de propietarios y cuotas”. Sin embargo, entiende este recurrente, el defecto señalado choca frontalmente con el tenor literal del párrafo transcrita de la resolución gubernativa, ya que cuando la voluntad de los interesados está fehacientemente expresada en una escritura notarial, impide la exigencia de formalidades innecesarias como las expresadas en la calificación recurrida. Nótese que en el presente caso se da la circunstancia de que los copropietarios del elemento afectado, comparecientes en la escritura calificada, representan los tres quintos de los propietarios del edificio (...) y más de las tres quintas partes de las cuotas de participación. Por tanto, simplemente, el acuerdo de la junta se sustituyó por el consentimiento en escritura notarial de los propietarios, como permite la doctrina gubernativa transcrita

Tercera.–En el FD2.<sup>º</sup> el Registrador considera que, según resulta de la descripción del Registro, el elemento número uno de la PH, integrado por el conjunto formado por la planta baja y el primer piso alto, suma entre las dos plantas 46,5575 m<sup>2</sup> de superficie, y que como consecuencia de la segregación pasan a ser dos elementos que suman en su conjunto una superficie de 92,115 m<sup>2</sup>. Por tanto sería preciso la previa rectificación de la superficie del elemento número uno, rectificando el título originario.

Resulta, cuando menos, sorprendente tal afirmación si analizamos el historial registral de la finca matriz, historial que según el artículo 18 de la LH los registradores deben tener en cuenta en su calificación. Pues bien, en la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca matriz, de fecha 2 de noviembre de 1951, como se acredita en la certificación aportada, se inmatricula la finca con una superficie de 46,5575 m<sup>2</sup>. Posteriormente, en la inscripción 2.<sup>a</sup>, de fecha 23 de marzo de 1956, se inscribe la obra nueva de la casa que consta de planta baja y un piso destinados a vivienda, y se dice expresamente en la citada inscripción: “Ocupa la superficie cubierta de cuarenta y seis metros cincuenta y cinco decímetros setenta y cinco centímetros cuadrados, o sea toda la superficie del solar”.- Posteriormente, el treinta de abril de 1965, se practicó la inscripción 3.<sup>a</sup> del piso segundo alto de 46,5575 m<sup>2</sup> quedando descrita la casa como se describió al principio de este recurso.

Por tanto, cabe preguntarse, qué superficie hay que rectificar si en la escritura calificada no se aumenta un solo milímetro cuadrado a la superficie inscrita. Si antes de la segregación, la casa estaba formada por un bajo y dos pisos altos de 46,5575 m<sup>2</sup> de superficie cada planta, después de la segregación la casa sigue estando formada por un bajo y dos pisos altos de 46,5575 m<sup>2</sup> de superficie cada planta.

Cuarta.–El FD3.<sup>º</sup>, como expresamente se dice en la nota de calificación, está “íntimamente ligado” con el FD4.<sup>º</sup>, por lo que serán recurridos conjuntamente, dado que, como se indicó al principio de este recurso, el fundamento de ambos está en la idea, errónea en opinión de este recurrente, de concebir la escritura calificada como una rectificación de la división horizontal inscrita. En realidad se trata de separar las dos viviendas de que se compone el elemento número uno, para acomodar la realidad jurídica a la realidad arquitectónica de la edificación.

Por ello no se entiende que en la nota de calificación se diga que “la descripción de los elementos resultantes de la segregación no se ajustan a las precisiones previstas en la LPH”, y se añada que “el hecho de que coincidan la superficie del piso con la superficie de la planta es algo que no resulta posible” porque de esta forma “acceder a las plantas altas o bajar a la vía pública podría como poco resultar tedioso y seguramente peligroso”

Debemos advertir que esa descripción, calificada de “seguramente peligrosa” por el Registrador, consta inscrita en el Registro desde el año 1965, y por tanto, como él mismo reconoce “no es objetable, dado que una vez practicada la inscripción, la misma está bajo la salvaguardia de los Tribunales” (artículo 1.3 LH). Por tanto, mientras no se rectifique la PH inscrita, a ella deben atenerse las escrituras de compraventa, hipoteca... y también las de segregación que afecten a cualquiera de sus elementos independientes inscritos.

En este sentido la resolución, recién publicada, de 29 de abril pasado, publicada el 7 de mayo siguiente, después de advertir que “debe recordarse la reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre rectificación de asientos, cuando se afecta a la titularidad registral: ‘constituye una regla (...) básica en nuestro Derecho hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria); dice expresamente: (...) Las exigencias de la Ley sobre propiedad horizontal para las modificaciones de los títulos constitutivos se imponen, no solo respecto de la posible modificación de las cuotas, sino también en la protección de la extensión de los elementos comunes, de manera que todo lo que no esté especificado en el título constitutivo como privativo lo será común por defecto, de modo que cualquier alteración de la superficie en favor de un elemento privativo podría serlo con merma de la extensión superficial de los elementos comunes”.»

#### IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 9 y 201.1.e) de la Ley Hipotecaria; 396 del Código Civil; 3, 5, 10.3.b), 16.3 y 17.4., 6 y.8 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de julio de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020 y 5 de febrero y 15 de julio de 2025.

1. Es objeto de este expediente el examinar la calificación de una escritura de segregación de una finca compuesta de planta baja y primera e integrada en una propiedad horizontal, en la que sus titulares, en cuanto representan el 66% del total de las cuotas de participación de la comunidad, formalizan la segregación de la parte de la finca correspondiente a la planta baja con las circunstancias descritas en los antecedentes de hecho.

El registrador accidental expresa cuatro defectos justificados en los siguientes fundamentos:

– El primer defecto que opone el registrador es la necesidad que se adopte el acuerdo en el seno de la junta de propietarios por tres quintas partes de los propietarios, que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

– El segundo defecto recurrido consiste en que, de un elemento de 46,5575 metros cuadrados no pueden resultar dos elementos que suman 93,115 metros cuadrados. Por lo que, según el registrador, con carácter previo sería precisa la rectificación de la superficie del elemento uno originario, rectificación para la que el artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria exige necesariamente rectificación del título originario, para lo que se exigiría unanimidad; sin que en absoluto sea suficiente el mero consentimiento de los titulares del elemento que se pretende segregar.

– El tercer defecto se basa en que la descripción de los elementos resultantes de la operación de segregación no se ajustan a las precisiones previstas en la Ley sobre propiedad horizontal, pues todo elemento privativo de un edificio en régimen de

propiedad horizontal ha de lindar necesariamente con un elemento común (rellano, caja de escaleras, hueco del ascensor), que le de acceso a la vía pública.

– El cuarto defecto, relacionado con el anterior, es que la superficie de las entidades resultantes de la segregación son incorrectas dado que la extensión del piso ha de ser contemplada de puertas adentro, sin comprender en ella los metros cuadrados correspondientes a los elementos comunes que le dan acceso a la vía pública, pues lo contrario supondría no determinar la extensión del piso, sino más bien la extensión de la planta.

El recurrente, por su parte, opone los siguientes argumentos, resumidamente:

– La escritura calificada no tiene la pretensión de rectificar ni rehacer la división horizontal ya declarada e inscrita, sino simplemente acomodar la realidad jurídica a la realidad constructiva, pues obra unido en la escritura calificada un informe técnico que acredita la independencia arquitectónica de bajo y piso primero, con acceso independiente al bajo y acceso independiente al piso a través de los elementos comunes del edificio.

– La segregación documentada en la escritura calificada se realizó por los tres cotitulares del elemento uno, cuya cuota de participación es del 66%, es decir, representa más de los tres quintos (60%) del total de las cuotas de la comunidad. Por tanto, simplemente, el acuerdo de la junta se sustituyó por el consentimiento en escritura notarial de los propietarios.

– En la escritura calificada no se aumenta un solo milímetro cuadrado a la superficie inscrita. Si antes de la segregación la casa estaba formada por un bajo y dos pisos altos de 46,5575 metros cuadrados de superficie cada planta, después de la segregación la casa sigue estando formada por un bajo y dos pisos altos de 46,5575 metros cuadrados de superficie cada planta.

Esa descripción consta inscrita en el Registro desde el año 1965, y, por tanto, bajo la salvaguardia de los tribunales, mientras no se rectifique, a ella deben atenerse las escrituras de compraventa, hipoteca..., y también las de segregación que afecten a cualquiera de sus elementos independientes inscritos.

2. Con carácter previo al examen de la calificación objeto del presente expediente, debe advertirse que el ámbito del procedimiento del recurso queda circunscrito a los defectos expresados en la nota de calificación que hayan sido objeto de recurso, sin que este Centro Directivo pueda excederse más allá de su ámbito estricto –artículo 326 de la Ley Hipotecaria–.

Pasando a analizar el primero de los defectos expresados en la nota, el mismo se refiere a la necesidad de que la segregación formalizada sea aprobada por acuerdo en el seno de la junta de propietarios por tres quintas partes de los propietarios, que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, no siendo suficiente a tal efecto, frente a lo argumentado por el recurrente, el consentimiento de los titulares de la finca comparecientes en la escritura, aunque estos representen dicha mayoría.

Respecto a las consideraciones materiales y jurídicas que fundamentan la exigencia de acuerdo de la comunidad contenida en el artículo 10.3.b) y 17.4 de la Ley sobre propiedad horizontal, tal y como se ha pronunciado este Centro Directivo en otras Resoluciones citadas por la reciente de 5 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: «Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la división o segregación y la agrupación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. La exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones. Por una parte, una de tipo material, apreciable en toda situación fáctica de edificio en régimen de propiedad horizontal: el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales. Por otra, una consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad: el

hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios. Ahora bien, el consentimiento que deben prestar a la división los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad. Y aunque, en general, el artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal exige para los acuerdos no regulados expresamente en el mismo precepto, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos, «la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación», esta regla de unanimidad ha quedado flexibilizada después de las modificaciones llevadas a cabo en dicha ley por la disposición final de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, de modo que aquella ley modificada regula la división, segregación o agregación de los pisos o locales y sus anejos en el artículo 10.3.b), conforme al cual requieren la 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, el consentimiento de los titulares afectados y la fijación de las nuevas cuotas de participación. Y no hay obstáculo para que el acuerdo de la junta sea sustituido por el consentimiento que, además del correspondiente al propietario del elemento afectado, presten los restantes propietarios mediante su comparecencia en el otorgamiento de la escritura».

Como observa acertadamente el registrador, estas consideraciones no alteran en modo alguno el régimen legal de adopción de acuerdos en el ámbito de la propiedad horizontal sometido a las pertinentes reglas de forma, convocatoria, quórum y mayorías cuya observancia no puede ser soslayada en perjuicio de los derechos del resto de propietarios de la Comunidad –cfr. artículos 18 y 19 de la Ley sobre propiedad horizontal–.

No obstante, en determinados supuestos la propia ley, para facilitar el funcionamiento de la comunidad, flexibiliza dichas reglas para reconocer la validez de los acuerdos como en el caso de la junta universal, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan –cfr. artículo 16.3 de la Ley sobre propiedad horizontal –.

Asimismo, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de distinguir entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos, que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes.

En la regulación legal de esta materia se aprecia que subyace, como principio general, la idea de que la limitación de las competencias de la junta hace que no sólo queden excluidos de las mismas los actos que restrinjan o menoscaben el contenido esencial de la propiedad separada de un elemento privativo (por ejemplo, la constitución de una hipoteca sobre la totalidad del edificio), sino también «la realización de aquellos actos que aunque tengan por objeto exclusivo los elementos comunes no entren dentro de la gestión comunitaria, como serían todos aquellos que, directa o indirectamente, perjudiquen el derecho de alguno de los condueños al adecuado uso y disfrute de su propiedad o de los derechos que le sean atribuidos en el título constitutivo» –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo número 320/2020, de 18 de junio, y Resolución de 17 de enero de 2018–.

En el caso del presente expediente, es indudable que la segregación del elemento privativo requiere, conforme a los artículos 10 y 17 citados, tanto el consentimiento de sus titulares como la aprobación comunitaria mediante un acto de carácter colectivo adoptado conforme a la Ley sobre propiedad horizontal, por lo que debe confirmarse el primero de los defectos dado que no concurren en este supuesto los presupuestos de la junta universal.

3. Respecto del segundo de los defectos observados el mismo consiste en que de un elemento de 46,5575 metros cuadrados no pueden resultar dos elementos que suman 93,115 metros cuadrados, por lo que, según el registrador, con carácter previo sería precisa la rectificación de la superficie del elemento uno originario, rectificación

para la que el artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria exige necesariamente rectificación del título originario, para lo que se exigiría unanimidad.

El examen de este defecto exige, como apunta el recurrente, el estudio del historial registral de la finca controvertida. Así, de dicho historial de la finca con código registral único 15020000067690, con número 22.711 de la Sección Tercera, resulta lo siguiente:

Según la inscripción 1.<sup>a</sup> de 2 de noviembre de 1951, la misma constaba de planta baja y buhardilla, ocupando «treinta y siete metros cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados de superficie cubierta, con un patio descubierto (...) de nueve metros cuadrados», sumando toda la superficie «cuarenta y seis metros cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados».

Por la inscripción 2.<sup>a</sup> de 23 de marzo de 1956, se inscribe la obra en construcción de planta baja y un piso formando ambos una sola vivienda ocupando «la superficie cubierta de cuarenta y seis metros cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados, o sea toda la superficie del solar».

Por la inscripción 3.<sup>a</sup> de 30 de abril de 1965, se inscribe el piso segundo alto quedando la finca con la descripción de «casa compuesta de planta baja y dos pisos altos, mide cuarenta y seis metros cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados».

Por nota al margen de 26 de mayo de 1966 se practica la división horizontal de la finca en dos independientes, una de las cuales es el conjunto formado por la planta baja y el primer piso que queda descrita por la inscripción 5.<sup>a</sup>, y la otra es el segundo piso que pasó a formar la finca 23.289.

Según la inscripción 5.<sup>a</sup> de 28 de mayo de 1966, tras la división horizontal la finca queda con la descripción de «conjunto formado por la planta baja y el primer piso alto de la casa número (...) Se destina a vivienda y ocupa la superficie de cuarenta y seis metros cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados, con inclusión de su participación en los elementos comunes del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute».

Según la inscripción 1.<sup>a</sup>, de 8 de enero de 2025, de traslado de la finca 22.711, consta la siguiente descripción: «Procede de la finca 12731 de la sección 3.<sup>a</sup> CRU: 15020000067690. Urbana.–Número uno.–Un conjunto formado por la planta baja y el primer piso alto de la casa número (...), de esta Ciudad.–Se destina a vivienda y ocupa la superficie de cuarenta y seis metros cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados, con inclusión de su participación en los elementos comunes del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute.–Linda: tomando como referencia (...): frente, con dicha calle; derecha entrando, casa de Doña J. G. V.; izquierda, calle (...); y espalda, casa de Don B. E.–A los efectos determinados en el artículo tercero de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, se le asigna una cuota de participación en el total valor del inmueble de sesenta y seis centésimas».

De la evolución de la descripción de la finca puede observarse que la superficie de 46,5575 metros cuadrados se mantiene invariable en los sucesivos asientos dado que corresponde a la superficie de la finca matriz.

Es decir, a pesar de haberse declarado una nueva construcción, el piso segundo, e inscrita la división horizontal, se mantiene invariable la superficie inscrita en metros cuadrados por cuanto en ningún momento se hizo constar la superficie construida o en metros cuadrados de techo.

Del mismo modo se hace en la escritura ahora calificada, como argumenta el recurrente, pues al formalizar la segregación se hace constar en los dos elementos resultantes la misma «superficie construida de cuarenta y seis metros cincuenta y cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados (46,5575 M<sup>2</sup>) con inclusión de su participación en los elementos comunes del edificio necesarios para su uso y disfrute», es decir lo equivalente a la superficie en planta en metros cuadros.

Ciertamente, las descripciones resultantes de la segregación en metros cuadrados construidos no hacen sino ajustarse a la descripción superficial inscrita sin modificarla, por lo que en este punto el defecto no puede ser confirmado.

4. Respecto del tercer defecto expresado por el registrador consiste en que la descripción de los elementos resultantes de la operación de segregación no se ajustan a las precisiones previstas en la Ley sobre propiedad horizontal, pues todo elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal ha de lindar necesariamente con un elemento común (rellano, caja de escaleras, hueco del ascensor), que le de acceso a la vía pública.

Dicho defecto debe ser confirmado puesto que en la descripción del elemento uno correspondiente al piso en primera planta no se hace constar de qué forma tendrá acceso a la vía pública, requisito esencial al aprovechamiento independiente de los elementos de una propiedad horizontal.

Como señala la Resolución de 15 de junio de 2020, el régimen jurídico de la propiedad horizontal diseña un sistema en el que se compatibiliza el uso privativo de determinados espacios autónomos y diferenciados con el uso compartido o colectivo de otros, que tienen la conceptualización de elementos comunes.

Por eso, en el régimen especial de copropiedad que supone la propiedad horizontal regulado en nuestro derecho, constituye un elemento definidor de los elementos privativos el que se trate de zonas delimitadas del edificio susceptibles de aprovechamiento separado e independiente; y para que sea posible ese disfrute y aprovechamiento independiente es imprescindible que tales elementos privativos tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública. Esta comunicación o libre acceso con el exterior puede ser directa, por dar a la calle, o a través de un elemento común, tal y como prevé el artículo primero de la Ley sobre propiedad horizontal.

Pero es evidente que se garantiza ese aprovechamiento independiente del departamento privativo si esa comunicación con el exterior se canaliza de forma mediata a través de una facultad o vinculación jurídico real propia de aquél, como puede ser el derecho real de servidumbre que grava un inmueble —que puede ser otro elemento privativo— que goce de tal salida al exterior, ya sea de forma directa, ya a través de un elemento común; y lo mismo cabe afirmar respecto de la vinculación «ob rem», que comporta entre las fincas cuya titularidad dominical se conecta inescindiblemente una relación de servicio análoga, si no más estrecha, que la resultante de la constitución de una servidumbre.

En el presente caso, en la descripción se mantiene la correspondiente a la finca matriz compuesta de planta baja y primera, esto es: «Linda: tomando como referencia (...): frente, con dicha calle; derecha entrando, casa de doña J. G. V.; izquierda, calle (...); y espalda, casa de don B. E. (...).».

Si dicha descripción puede ser adecuada para la planta baja, que linda directamente con la calle por su frente de situación, no cabe decir lo mismo de la planta primera, cuyo acceso tendrá que producirse necesariamente por un elemento común del edificio al no contar con acceso directo a la calle.

No puede constituir argumento en contrario el que la planta primera no sea la finca segregada sino la resultante o resto, pues como establece el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, «por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación».

5. Respecto del cuarto de los defectos recurridos, relacionado con los anteriores, es que la superficie de las entidades resultantes de la segregación, son incorrectas dado que la extensión del piso ha de ser contemplada de puertas adentro, sin comprender en ella los metros cuadrados correspondientes a los elementos comunes que le dan acceso a la vía pública, pues lo contrario supondría no determinar la extensión del piso, sino más bien la extensión de la planta.

Respecto a esta cuestión esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse recientemente —cfr. Resolución de 15 de julio de 2025— afirmando que legalmente, en un

régimen de propiedad horizontal, es elemento común todo lo que no conste configurado expresamente como elemento privativo. Y a la inversa, la configuración y descripción de un elemento privativo no debería ni puede incluir (ni siquiera en parte), elementos comunes, ni parte proporcional de elementos comunes.

Es cierto que el dato de la superficie proporcional de zonas comunes imputable a un determinado elemento privativo puede ser relevante a ciertos efectos, todos ellos extrarregistrales, tales como el cálculo del precio máximo de venta en viviendas protegidas, o la determinación del valor catastral u otros valores o bases imponibles tributarias referidas a aquél.

Pero ello no permite eludir la necesaria precisión exigida legalmente por el principio de especialidad registral para la delimitación clara y precisa de lo que es elemento privativo y lo que es elemento común en un régimen de propiedad horizontal.

Por esa razón, registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes», por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal).

Incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad.

Conforme a lo expuesto, el defecto debe ser confirmado, aunque dicha mención de los elementos comunes constara en el folio registral, dado que como consecuencia de la segregación han de describirse nuevamente las respectivas fincas resultantes conforme a las exigencias del principio de especialidad.

No constituye argumento en contrario el tratarse de una modificación del título constitutivo sujeta a la unanimidad de los propietarios de la Comunidad por cuanto si bien la segregación supone una modificación de título, la misma y sus consecuencias necesarias, como la descripción y cuotas resultantes no pueden quedar sometidas a otra mayoría distinta a la requerida para el acto cuyo acceso registral se pretende, que no es otra que la meritada de tres quintas partes de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, adoptada como acto colectivo en el seno de la junta convocada al efecto –cfr. artículo 10.3 «in fine» de la Ley sobre propiedad horizontal–.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación respecto a los defectos primero, tercero y cuarto, y estimar el recurso y revocar la calificación respecto al segundo de los defectos impugnados, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 15 de septiembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.