

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

812 *Resolución de 3 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adecuación descriptiva de finca y división horizontal.*

En el recurso interpuesto por don J. L. B. M., en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Julube, SL», sociedad unipersonal, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, doña María Cristina Bordallo Sarmiento, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adecuación descriptiva de finca y división horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 18 de julio de 2023 por don José del Cerro Peñalver, notario de las Palmas de Gran Canaria, con el número 2.011 de protocolo, junto con escritura de aclaración y complemento autorizada por el mismo notario el día 3 de mayo de 2024, con el número 1.171 de protocolo, los comparecientes procedieron a realizar adecuación descriptiva entre realidad física jurídica-registral de una finca e instauración en ella del régimen de propiedad horizontal, y acompañaban otra escritura aclaratoria y complemento autorizada por el referido notario el día 31 de mayo de 2025, con el número 927 de protocolo.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, conforme a los Artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, que fue autorizado el día 18/07/2023 ante el notario de esta Ciudad D. José del Cerro Peñalver número de protocolo 2011/2023, presentado en este Registro a las 09:36:07 horas del día 07/02/2025, asiento 292 del Diario 2025, examinados los antecedentes registrales, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el asiento solicitado por haberse observado lo siguiente:

Se presenta escritura otorgada ante el notario de esta ciudad don José del Cerro Peñalver el día dieciocho de julio de dos mil veintitrés, número 2011 de protocolo, junto con escritura de aclaración y complemento del mismo notario de tres de mayo de dos mil veinticuatro, número 1171 de protocolo, escritura de adecuación descriptiva entre realidad física jurídica-registral de finca e instauración en ella del régimen de propiedad horizontal y escritura aclaratoria y complemento de treinta y uno de mayo de dos mil veinticinco, número 927 de protocolo. Se suspende la inscripción con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

1. En cuanto a la nueva superficie de solar que declaran que pasa a tener 332,82 metros cuadrados en lugar de los 371,00 metros cuadrados registrados se aporta un Informe de Validación Gráfico Alternativo. Dicho Informe de Validación es positivo por lo

que se procederá a iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria pero, al estar el documento defectuoso como más adelante se podrá comprobar, es necesario que se solicite expresamente la inscripción parcial del documento y proceder así por parte del registro al inicio de dicho procedimiento.

No obstante lo anterior y, antes de solicitar la inscripción parcial para el inicio del procedimiento del artículo 199 L.H., se advierte que los nuevos linderos actualizados que se dan en la descripción de la finca no son del todo correctos, en concreto, el lindero de la derecha dice que lo es con finca señalada con el número (...) de gobierno en calle (...) cuya Referencia Catastral es 7811506DS5171S0001RX y el lindero del fondo con la calle (...) cuya Referencia Catastral es 7811505DS171S0001KX.

Según la escritura de aclaración número 927/2025 de protocolo se mantiene que es correcto que la finca linde por la derecha con la calle (...) y no con la calle (...) ya que esta última, la calle (...) es justo la finca “objeto de adecuación descriptiva de la que trae causa la escritura”.

Si atendemos tanto a la situación registral como a la catastral comprobamos que en el Catastro la calle (...) con número de referencia catastral 7811507DS5171S registralmente corresponde con las fincas 20.107 y 19.536 ambas de la sección 4.ª de este registro siendo esta última la finca que nos ocupa en este expediente y que, según el historial registral, fue segregada de la otra finca, la finca registral 20.107 de la sección 4.ª De tal manera que en el registro son dos fincas registrales diferentes pero que en el Catastro sigue siendo la misma parcela catastral. Si atendemos a la situación física-real, tal y como resulta del informe técnico firmado digitalmente el ocho de junio de dos mil veintitrés por el ingeniero técnico en topografía don R. R. L., incorporado en el protocolo 2011/2023, se certifica que tanto por el Norte como por el Este la finca linda con J. E. A. que fue titular registral de la finca 20.107 de la sección 4.ª, situada en la calle (...), perteneciente a la misma parcela catastral.

Por consiguiente y, en consonancia con el resultado de la línea de desarrollo expuesta en cuanto a la situación tanto registral como física-real, entiende este registro que sus linderos, tanto por la derecha como por el fondo -Este y Norte-, lo son con la misma calle (...) y no con la calle (...)

2. En cuanto a la actualización de la descripción de la obra nueva que llevan a cabo. Se está llevando a cabo dos operaciones: una la actualización de la descripción de la finca ya que la descripción que de la misma tiene el registro es ambigua y escueta aplicándose la doctrina de la Dirección General que permite la utilización del artículo 28.4 de la Ley del Suelo para este tipo de situaciones y, por otro, la declaración de ampliación de obra nueva en cuanto a la nueva superficie que se declara en una nueva planta y en el anexo-garaje.

No es posible proceder a su inscripción mediante la aplicación del artículo 28.4 de la Ley del Suelo por tratarse de un edificio incluido en el Catálogo General Municipal de Protección del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y, por consiguiente, no aplicable la regla de los plazos de prescripción en infracciones urbanísticas.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias en su artículo 361 relativo a los plazos para el ejercicio por parte de la Administración para incoar procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística dispone en su artículo 361 apartado 5-letra b) número 3.ª: “Las limitaciones temporales establecidas en los apartados anteriores no regirán para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las siguientes actuaciones: B) Las de construcción o edificación cuando hayan sido ejecutadas o realizadas: 3.ª: Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico”. Y la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias en su artículo 15, dentro del Título “De la protección del patrimonio histórico de Canarias” Disposición general dispone que “los bienes integrantes del patrimonio histórico canario se incluirán en alguno de los siguientes instrumentos: C) Catálogos arquitectónicos municipales” y en su artículo 45, “Grados de protección”, dispone que “los instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, los

catálogos arquitectónicos municipales fijarán para cada uno de los inmuebles catalogados alguno de los siguientes grados de protección: B) Ambiental: Protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles”.

El inmueble que nos ocupa en este expediente y, como se verá más adelante en el punto 4.ª de esta nota de calificación, forma parte del Catálogo General Municipal de Protección del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria teniendo según la ficha ARQ-122 la descripción siguiente: “Vivienda unifamiliar racionalista en dos alturas. Se compone de dos crujías octagonales a la calle ligeramente desencajadas de tal modo que aparece el vestíbulo bajo una terraza y el cuerpo del comedor en planta baja y dormitorio en la alta en un volumen abombado hacia el jardín. En torno a la escalera central se organiza toda la casa” y se le concede la Catalogación Ambiental.

3. En cuanto a las superficies que ahora se declaran del edificio y de cada uno de los dos elementos independientes que se crean al constituir un régimen de propiedad horizontal existen dudas en cuanto a algunas de ellas.

3.1) Respecto de la superficie construida declarada sobre la planta baja del edificio: la escritura con protocolo 927/2025, le atribuye un total de 146,05 metros cuadrados de los cuales 103,29 corresponden estrictamente a la vivienda, 9,27 al vestíbulo común de acceso, 4,63 metros a la escalera a la que se accede a niveles superiores y 28,86 metros al garaje-servicio:

- La superficie del vestíbulo/recibidor común según el certificado del protocolo 2011/2023, es de 8,70 metros cuadrados y no de 9,27 metros; y el certificado del protocolo 1171/2024 no dice nada en concreto.

- La superficie de 4,63 metros de escalera tampoco se corresponde con los 7,60 metros del certificado del protocolo 2011/2023 que habla de 7,60 metros de acceso a la planta desde la planta baja.

- La superficie de la vivienda de dicha planta es de 103,29 metros cuadrados que no se corresponden con los dos certificados que se incorporan en los protocolos 2011/2023 y 1171/2024 que hablan de 117,19 metros de vivienda en planta baja y luego de 100,89 metros cuadrados de vivienda 1 en el primero y de 117,19 metros de vivienda en planta baja en el segundo certificado.

3.2) Respecto de la descripción del elemento número uno se le asigna una total superficie construida de 132,15 metros cuadrados de los cuales 103,29 metros corresponden a la vivienda estrictamente y 28,86 al garaje-servicios:

- El certificado del protocolo 2011/2023 habla de un total de superficie construida de 129,75 metros cuadrados correspondiendo 100,89 metros a la vivienda y 28,86 metros a garaje-servicios y del certificado del protocolo 1171/2024 habla de un total de superficie construida en planta baja de 117,19 metros cuadrados.

3.3) Respecto de la descripción del elemento número dos se le atribuye una total superficie construida de 100,89 metros cuadrados distribuida en varias dependencias y además cuenta con una terraza y un balcón descubiertos de 74,80 y 5,27 metros respectivamente:

- En el certificado del protocolo 2011/2023 la total superficie construida es de 149,78 metros cuadrados, (siendo 108,49 metros de vivienda, 7,60 de zona de acceso desde planta baja, 33,69 de planta cubierta) y también se le asignan 5,27 y 74,80 metros de terraza y balcón respectivamente. Y el certificado del protocolo 1171/2024 únicamente habla de 108,49 metros en planta alta.

En conclusión, es necesario que la descripción de la obra nueva que se declara/actualiza que se recoge en la escritura se adapte a la que consta en el certificado técnico. En este caso tenemos dos certificados que, en un principio, se complementan siendo uno de ellos más exhaustivo en cuanto al contenido relativo a las superficies que

se declaran. (Artículos 45 y siguientes del Real decreto 1093/ 1997, de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).

4. En cuanto a la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal sobre la finca registral 19.536 de la sección 4.^a no puede ser objeto de inscripción porque la constitución del régimen de propiedad horizontal no se contempla dentro de las normas del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en esta determinada zona y por tratarse, como ya hemos dicho anteriormente, de una [sic] edificio incluido en el Catálogo municipal de bienes inmuebles con valor patrimonial.

La escritura de aclaración y complemento, protocolo 927/2025, entiende que al no ser exigible por parte de la legislación canaria de licencia para la constitución del régimen de propiedad horizontal debe ser inscrita y, una vez inscrito, corresponde al registro realizar la comunicación del artículo 65.3 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana a la Comunidad Autónoma que será a quien le corresponda velar por el cumplimiento de legalidad urbanística de esa propiedad horizontal. En esta misma línea argumental la citada escritura cita la resolución de 1 de octubre de 2024 que, respecto a la necesidad o no de licencia para practicar la división horizontal considera que no es necesaria cuando se cumplan los tres requisitos que enumera la propia escritura y a la que me remito para evitar repeticiones. A este respecto cabe decir que si bien es cierto que la práctica habitual del registro es inscribir la constitución del régimen de propiedad horizontal sin necesidad de licencia y realizar la comunicación prevista a la Comunidad Autónoma sin embargo, en el caso de la finca que nos ocupa de la finca registral 19.536 de la sección 4.^a, no es posible proceder de igual manera por los siguientes motivos:

A) La parcela se engloba dentro de la norma zonal D 500 del Plan General de Ordenación del Municipio de Las Palmas de Gran Canaria y, atendiendo a lo dispuesto en la misma, debemos entrar a analizar si es posible atribuir el uso que se está haciendo al constituir un régimen de propiedad dentro de la parcela de la finca registral 19.536. Según el Capítulo 5.4 “norma zonal D” aplicable a la misma: “Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Unifamiliar retranqueadas en todos sus linderos, conformando zonas de baja densidad”. Por consiguiente la constitución de un régimen de propiedad horizontal no encaja en la Tipología de Uso que se le atribuye a la parcela en el Plan General de Ordenación que no es otro que el de edificaciones de Viviendas Unifamiliares retranqueadas en todos sus linderos.

B) Se está ampliando el número de entidades susceptibles de aprovechamiento independiente ya que la obra se declaró en el registro como “casa chalet”, es decir, como Vivienda Unifamiliar requiriéndose nueva licencia según el artículo 53 del Real decreto 1093/1997, de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

C) Al estar alterándose la categoría del uso por estar declarándose sobre una Vivienda Unifamiliar retranqueada en todos sus linderos un régimen de propiedad horizontal que implica al mismo tiempo obras de reestructuración del edificio y, teniendo en cuenta que nos encontramos ante un edificio catalogado, será necesario previa licencia urbanística municipal tal y como así se desprende del artículo 330 en consonancia con el 332 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

D) El certificado técnico que se incorpora en la escritura aclaratoria, con protocolo 1171/2024, certifica que el edificio está incluido en el Catálogo de bienes inmuebles con valor patrimonial del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria tal y como resulta de la ficha de catálogo ARQ 122, (ficha de cuyo contenido el certificado incluye sólo una parte de la misma pero no su totalidad omitiendo el apartado de “protección” en [sic] se incluye la descripción, observaciones y catalogación así como también omite el último apartado de “información complementaria” donde se recogen los

planos de las dos plantas que componen la casa-chalet o Vivienda Unifamiliar en dos alturas). Del contenido parcial de la ficha que transcribe el certificado se comprueba que la construcción de la obra data de 1932 estando destinada a un uso residencial tanto en planta baja como en otras. Asimismo, continua el técnico certificando que “independientemente de los datos incluidos en dicha ficha, los cuales consideramos absolutamente fiables y que son básicos para justificar la protección del inmueble, la antigüedad y existencia del inmueble se constata mediante la observación de la foto aérea extraída de fototeca GRAFCAN, del Gobierno de Canarias de los años 1961/1963 y con mayor nitidez del año 1966 en las que se aprecia la existencia del inmueble en dicha fecha”, y a continuación certifica de la existencia, según dichas fotos de 1961/1963 y con mayor claridad de 1966 pero nunca desde 1932, (año de su construcción), que se trata de un “edificio que se construyó con un hall de acceso desde el jardín desde donde se accedía a ambas viviendas, una situada en la planta baja y la segunda en la planta superior” y que “las obras de reforma realizadas en el inmueble posteriores a su construcción, entre los años 1960 y 1964, no modifican su condición de edificio residencial”.

Atendiendo al contenido de este certificado se entiende por parte de este registro que no es aplicable la doctrina de la resolución citada por no cumplirse lo allí dispuesto: en primer lugar porque en ningún momento se acredita que la “licencia de obras autorice las construcciones de las edificaciones” ni que, por consiguiente, la división horizontal que se quiere declarar se ajuste a la licencia de obras que en 1932, año de su construcción según la ficha del Catálogo, debió expedirse al efecto ni tampoco de las posteriores licencias de obras de reforma que, según el técnico, fueron llevadas a cabo entre 1960 y 1964 y, en segundo lugar, porque tampoco se acredita que no haya habido un incremento de elementos privativos respecto de los que constan en la previa declaración de obra nueva, (recordemos que se declara como una casa-chalet en el registro y como Vivienda Unifamiliar en su descripción en la ficha ARQ-122).

Como venimos diciendo la obra se declara e inscribe en el registro como casa chalet y, por otro lado, si atendemos al contenido íntegro de la ficha ARQ-122 del Catálogo General Municipal de protección en su apartado “protección”, (se transcribe al final de esta nota la ficha ARQ-122 por resultar un argumento jurídico básico de esta nota de calificación), la descripción que resulta de la misma, es la siguiente: “Vivienda unifamiliar racionalista en dos alturas. Se compone de dos crujías octagonales a la calle ligeramente desencajadas de tal modo que aparece el vestíbulo bajo una terraza y el cuerpo del comedor en planta baja y dormitorio en la alta en un volumen abombado hacia el jardín. En torno a la escalera central se organiza toda la casa”.

Siendo ésta la situación, se entiende por parte de este registro que el certificado que se incorpora a la escritura aclaratoria con protocolo 1171/2024 y cuyo contenido venimos analizando, no salva los escollos que impiden la inscripción de esa propiedad horizontal. No se niega por parte de este registro “la existencia de dos viviendas configuradas en régimen de propiedad horizontal susceptibles de aprovechamiento independiente desde hace más de cincuenta años” ya que así lo certifica el técnico en su certificado al hablar de dos “viviendas, una situada en la planta baja y la segunda en la planta superior” atendiendo a las fotos de GRAFCAN de los años 1960, 1963 y 1966, sin embargo se trata de una realidad extrarregistral que sólo podrá acceder al registro cumpliendo los requisitos legalmente aplicables sin ser suficiente entender que lleva así desde 1960 y 1964. Además, el propio técnico habla de unas obras realizadas en el inmueble con posterioridad a su construcción, (recordemos que el año de su construcción es el año 1932), entre los años 1960 y 1964 que “no modificaron su condición de edificio residencial”; entendemos en cuanto esto último que dichas obras de reforma, (además de no hacerse constar nada en cuanto al contenido de las licencias sobre si admitieron un cambio en la tipología de uso de tal manera que de ser una vivienda unifamiliar pasa a ser un edificio en régimen de propiedad horizontal), efectivamente no modifican el uso residencial del edificio que como recoge la ficha del Catálogo tiene un uso residencial en su planta baja y otras plantas.

Por consiguiente y, en virtud de todo lo expuesto, entendemos que:

- de conformidad con la norma zonal del Plan General de Ordenación del Municipio de Las Palmas de Gran Canaria aplicable que establece en este tipo de parcelas una tipología de uso de Vivienda unifamiliar retranqueadas por todos sus linderos
- que por tratarse de un inmueble incluido en el Catálogo General Municipal de Protección con valor patrimonial descrito como una “Vivienda unifamiliar racionalista de dos alturas” y con la Catalogación de Ambiental que, según el citado artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, implica la protección del “conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles” y por lo dispuesto en el artículo 330, 332 y 361, apartado quinto, letra B) número 3.ª de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias que exigen licencia y consideran que el plazo para las infracciones urbanísticas no prescribe en los bienes catalogados con protección ambiental, (“protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles”).

Es necesario para su inscripción aportar la correspondiente licencia/autorización del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que permita este cambio de tipología de uso en una zona donde la norma zonal aplicable no lo permite y por tratarse de un edificio incluido en el Catálogo municipal de bienes inmuebles con valor patrimonial y catalogación Ambiental.

5. Existen dudas acerca de una posible Parcelación por los siguientes motivos: en cuanto al elemento privativo número uno de la división horizontal que constituyen se observa como en el certificado del técnico incorporado a la escritura con protocolo 2011/2023, incluye en su descripción como parte privativa del mismo una zona de jardín de 169,30 metros que, sin embargo, no contempla la escritura en su descripción. Teniendo en cuenta lo dispuesto en el punto 4 anterior, conforme al cual la norma zonal D sólo permite en este tipo de parcelas un Uso de Viviendas Unifamiliares retranqueadas por todos sus lados y, teniendo en cuenta el certificado del técnico que atribuye el uso exclusivo de una porción de terreno de la parcela al elemento número uno, se plantea por parte de este registro la posible existencia de una parcelación.

La escritura de aclaración y complemento número 1171/2024 de protocolo, dice que el suelo es común porque “más allá de la apreciación subjetiva realizada por técnico certificante en cuanto a la correspondencia a la finca número uno de Propiedad Horizontal de una zona concreta de jardín, lo cierto es que es característica esencial de la totalidad de la parcelas en la que descansa el total del Edificio que nos ocupa, su unidad jurídica y funcional como elemento común, al servicio de las entidades reales independientes de esta División Horizontal, sin descripción de porción de suelo a favor de alguna de ellas, tal y como resulta de su indicada y respectiva descripción literaria” y, por su parte, la escritura con número de protocolo 927/2025, mantiene la misma postura argumental al entender que “más allá de la apreciación que de forma puramente subjetiva, no concluyente, haya podido tener el técnico certificante” la propietaria del edificio “ha hecho constar la unidad jurídica y funcional del total del suelo en el que descansa el Edificio objeto de este expediente”.

A este respecto debe decirse que el contenido de los certificados que por regla general se expiden para certificar la declaración de una obra nueva y describir las fincas resultantes de una división horizontal no obedece a meras “apreciaciones subjetivas” ya que el técnico haciendo uso de su facultades y competencia acredita y justifica lo que certifica. La escritura debe ajustarse al contenido de la certificación.

Además, si tenemos en cuenta que la parcela tiene una superficie de 332,82 metros cuadrados de los que 146,05 metros cuadrados están ocupados por la edificación, otros 17,47 metros cuadrados son de acceso común exterior y que 169,30 metros cuadrados se incluyen como privativos del elemento número uno, según resulta del certificado del técnico que se incorpora en la escritura con número de protocolo 1171/2023, nos encontramos con que la cabida de la parcela está agotada existiendo por este motivo dudas de la existencia de una posible parcelación sobre la

finca. (La suma de 146,05 metros de superficie ocupada por la edificación más los 17,47 metros de acceso común exterior y los 169,30 metros de zona ajardinada cuyo uso se atribuye en el certificado a la vivienda elemento número uno dan un total de 332,82 metros cuadrados de superficie de parcela que es lo que ahora declaran).

Y, teniendo en cuenta los planos que se incorporan en dicho certificado, se observa que lo único que tienen en común las dos nuevas viviendas, elementos números uno y dos, son ese acceso exterior de 17,47 metros cuadrados de superficie y un recibidor común de 8,70 metros cuadrados incluidos dentro de la superficie de la planta baja, (146,05 metros cuadrados), sin que concurren en ellos los requisitos característicos de la propiedades horizontales teniendo cada vivienda su vida independiente de la otra. (La vivienda elemento número dos cuenta también con una escalera de acceso de uso exclusivo que no es elemento común).

En definitiva, si atendemos a los términos en que está configurada la propiedad horizontal, en concreto, cada uno de sus elementos independientes, todo apunta a la existencia de dos viviendas independientes que nada tienen que ver con el régimen de propiedad horizontal cuya tipología de uso además no se contempla en el Planeamiento para este tipo de parcelas.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8.4, 199 y siguientes de la Ley de Propiedad Horizontal, 45 y siguientes del citado RD 1093/1997 de 4 de julio, 28 de la Ley del Suelo, los artículos 330, 332 y 361, apartado quinto, letra B) número 3.ª de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y 396 del Código Civil y artículos 15 y 45 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (...)

El expresado defecto tiene la consideración de subsanable por lo que se suspende la práctica del asiento solicitado, sin tomarse anotación preventiva de suspensión por no haber sido la misma solicitada (art. 65 L.H.).

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Cristina Bordallo Sarmiento registrador/a titular de Registro de la Propiedad Las Palmas N.º 6 a día trece de mayo del dos mil veinticinco».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Telde, don Rafael Robledo González, quien confirmó, el día 5 de junio de 2025, la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. L. B. M., en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Julube, SL», sociedad unipersonal, interpuso recurso el día 3 de julio de 2025 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Hechos

Primero.—(...)

Tercero.—Desglose:

3.1 Denegación del inicio del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria presentándose como presupuesto para el mismo la solicitud expresa de inscripción parcial del título.

En cuanto a la rogación necesaria para que el registrador comience la tramitación del procedimiento, el punto de partida lo establece la Resolución-Circular, de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública al afirmar que para que el Registrador inicie el procedimiento del artículo 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o interesado. Ahora bien, la misma Resolución matiza tal afirmación estableciendo que se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore y, en ese mismo sentido, Resoluciones posteriores del mismo Centro Directivo, como la de 15 de junio de 2016, pudiendo haber sido incoado perfectamente por la Señora Registradora titular del Registro el mencionado procedimiento al no albergar la misma duda alguna (al menos así se infiere) sobre la identidad de la entidad real de que se trata, de tal suerte que, si así hubiere procedido, a fecha de presente dicho expediente del 199 de la Ley Hipotecaria hubiese estado muy avanzado.

3.2 Denegación de la adecuación descriptiva de edificación, “por antigüedad” y la instauración en la Edificación de la finca de que se trata, del Régimen de Propiedad Horizontal por contravenir la normativa urbanística actual de aplicación y, además, en cuanto a la adecuación descriptiva, por no procederse a la formal declaración de ampliación de obra.

Empezando por lo último de lo así enunciado, es decir, en lo concerniente a la exigencia de proceder a la formalización de declaración de ampliación de obra, ha de traerse a este acto la Resolución, de fecha 1 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, conforme a la cual es posible la rectificación descriptiva de una edificación inscrita y, a mayores, la inscripción ex novo de una edificación, aunque no se declare expresamente la obra nueva, si en la escritura constan todos los datos exigibles para su inscripción y se acredita su legalidad, lo que acaece tanto en la inicial escritura de adecuación descriptiva entre realidad física y jurídica-registral de finca autorizada por el mismo notario ahora autorizante, el 18 de julio de 2023, al número 2011 de protocolo, como, derivativamente en su posterior aclaratoria también otorgada en esta Ciudad, ante la fe del mismo notario, al número 1171 de protocolo, en las que quedó fundamentada y justificada tal adecuación descriptiva con sujeción a lo establecido en el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre. En definitiva, lo relevante es la existencia en el título de la descripción del Edificio y que se acredite si de la documentación presentada resulta que concurren los requisitos sustantivos establecidos para las declaraciones o para las modificaciones de obra nueva puesto que, en estos específicos supuestos, lo que verdaderamente prevalece es la substantividad en el cumplimiento de requisitos fijados por la Ley de aplicación, más allá de formalismos, expresiones rituales o solemnidades que nada añaden a lo pretendido.

Centrándonos en el impedimento que radica en practicar dicha adecuación descriptiva, así como la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal con ajenidad a las Normas Urbanísticas de aplicación, lo cierto es que del soporte documental incorporado a los títulos sometidos a calificación y, específicamente, de las certificaciones técnicas, se defiende claramente que la existencia del inmueble se constata mediante la observación de la foto aérea extraída de fototeca GRAFCAN, del Gobierno de Canarias de los años 1961/1963 y con mayor nitidez del año 1966, en las que se aprecia la existencia del inmueble en dicha fecha; incluso, con dicha data, la existencia de dos viviendas, una situada en la planta baja y la segunda en la planta superior, todo ello así admitido o no contradicho por la Señora Registradora titular del Registro siendo al caso traer:

a).—Lo establecido en Resolución de 1 de octubre de 2024, del mencionado Centro Directivo, respecto a la necesidad o no de licencia para practicar la división horizontal, fijando que no se precisará la aportación de licencia cuando: 1) la misma se ajuste a la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones, 2) cuando la misma no provoque un incremento de elementos privativos respecto de los que consten en la

previa declaración de la obra nueva, y 3) cuando -como ocurre en el caso que nos ocupa- no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, aun cuando supongan el cambio de vivienda unifamiliar a colectiva o el aumento de elementos de uso independiente.

En estos supuesto [sic], el legislador ha querido, por un lado, mantener la posibilidad de resolver la discordancia entre la realidad física extrarregistral y el contenido del Registro sobre la base de la justificación ante el Registrador de circunstancias de hecho (descripción y antigüedad de la obra e inexistencia de rastro registral de expedientes de disciplina urbanística) y sin necesidad de previa manifestación formal del Ayuntamiento y, por otro, reforzar la constancia y publicidad registral en la inscripción de obra nueva, tanto del hecho de que el Ayuntamiento ha sido notificado de la existencia de la obra a los efectos que procedan; es más, la Resolución de 10 de septiembre de 2018 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública establece: la inscripción de la obra por la vía del apartado 4 del artículo 28 en nada merma las posibilidades de actuación del Ayuntamiento para, si fuera procedente, revisar su propia actuación anterior e incoar el expediente que en su caso proceda, dado, por un lado, que el Registro no sana las infracciones urbanísticas que hayan podido ser cometidas y, por otro, la posibilidad de que el Ayuntamiento, al que habrá de ser notificada la inscripción que se practique en los términos previstos por el artículo 28.4.b) y c) de la Ley de Suelo, interese la práctica de anotación preventiva a través de la cual acceda al Registro el expediente que, en su caso, pueda incoar. De hecho, la inscripción de la obra nueva reforzará la posibilidad de control de su adecuación a la legalidad urbanística, en la medida que, de conformidad con lo previsto en el artículo 65,3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aquella habrá de ser notificada por el registrador a la Consejería competente.

Adicionalmente, el referido artículo 65.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana también impone al registrador la obligación de notificar a la Comunidad Autónoma competente la inscripción de la constitución de regímenes de propiedad horizontal con los datos resultantes del Registro.

b).—A mayores, tanto en cuanto hace a la adecuación descriptiva de finca formalizada como a la división horizontal de la que ha sido objeto la Edificación, entrando en materia urbanística cuyas competencias se ha arrogado y de ellas, con loable intención, se ha convertido en adalid la Señora Registradora titular del Registro y siempre teniendo presentes que tanto dicha adecuación descriptiva como división horizontal lo son por “por antigüedad” con una data “de los años 1961/1963 Y con mayor nitidez del año 1966”, poner de relieve los siguiente hitos:

– Fue a partir de la Ley 7/1990 de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial, de Canarias, (derogada), cuando las obras realizadas sin licencia, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, en inmuebles incluidos en los Catálogos de Protección se consideran imprescriptibles (aunque en materia de restablecimiento, se habla de caducidad), al no aplicarse el límite de cuatro años para que la Administración pudiera ejercer las facultades de restablecimiento de la legalidad urbanística:

“art. 26. 1. siempre que no hubieren transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el alcalde requerirá al promotor de las actuaciones o a sus causahabientes para que soliciten, en el plazo de dos meses, la oportuna licencia o ajusten las obras a las condiciones de la otorgada (...)

art. 28. los actos de edificación o uso del suelo a que se refiere el artículo 4., que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, espacios libres, sistemas generales, viales, zonas de equipamiento comunitario, espacios naturales protegidos, monumentos o centros de interés histórico-artístico, Y edificios Y conjuntos catalogados, quedaran sujetos al régimen jurídico establecido en los artículos 23 y 24, mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 26 cuando se hubieran terminado totalmente, sin que sea

de aplicación la limitación de plazo que establece el número 1 de dicho artículo, y sin perjuicio de lo establecido en la sección segunda de este capítulo.”

Con anterioridad, el régimen jurídico-urbanístico aplicable a los inmuebles se regulaba en el Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/ 1976, de 9 de abril:

“Artículo 185.

1. Siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, las autoridades a que se refiere el artículo anterior requerirán al promotor de las obras o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la oportuna licencia. El requerimiento se comunicará al Alcalde en el plazo de tres días si aquélla no hubiera sido formulada por el mismo. (...)”

Artículo 188.

1. Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo ciento setenta y ocho que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo ciento ochenta y cuatro mientras estuvieren en curso de ejecución; y al régimen previsto en el artículo ciento ochenta y cinco cuando se hubieren consumado, sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.”

Le siguió a nivel estatal el TRLS/1992 (el TC declaró inconstitucional en 1997 gran parte de su articulado), que tampoco incluyó los bienes catalogados en aquella excepción temporal (solo zonas verdes, suelo no urbanizable protegido y espacios libres), aunque se entendió que, en Canarias, seguía de aplicación el régimen de la Ley Territorial 7/1990, de 14 de mayo, que sí la contemplaba:

“Artículo 249. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Si hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

2. Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo que establece la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

Artículo 255. Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres.

1. Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 242 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 248 mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 249 cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.”

Sin embargo, en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC/2000), aprobado por Decreto-Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, se mantiene el contenido de la Ley 7/1990, es decir, que el plazo de cuatro años en las obras realizadas no rige para los bienes incluidos en los Catálogos de Protección, y por tanto, pueden perseguirse sin limitación temporal.

“Artículo 180. Plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

1. La Administración sólo podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado mientras los actos y usos estén en curso de ejecución y dentro de los cuatro años siguientes a la completa y total terminación de las obras o el cese en el uso.

2. La limitación temporal del número anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los siguientes actos y usos:

a) Los de parcelación en suelo rústico protegido o comprendido en un Espacio Natural Protegido.

b) Los de construcción, edificación o uso del suelo y subsuelo, cuando hayan sido ejecutados o realizados:

1) Sin licencia urbanística y, en su caso, calificación territorial previa o contraviniendo las determinaciones de ellas, cuando una y otra sean preceptivas, sobre cualquiera de las categorías de suelo rústico establecidas en el apartado a) del artículo 55 de este Texto Refundido.

2) En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo.

3) Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el Patrimonio Histórico.

4) Los que afecten a viales, espacios libres o zonas verdes públicas.

5) Los que afecten a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa de los centros turísticos.”

Finalmente, la LS/2017, del Suelo de Canarias, mantiene la tradición canaria en el art. 361.5,b)

“Artículo 361. Plazos para su ejercicio.

1. La Administración podrá incoar procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística:

a) En cualquier momento, mientras las obras o usos estén en curso de ejecución, salvo lo dispuesto en la letra d), respecto a los usos consolidados.

b) En el plazo de cuatro años desde su completa terminación, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones sujetas a licencia u otro título habilitante equivalente.

c) En el plazo de cuatro años, desde su completa terminación, en los supuestos de construcciones, edificaciones e instalaciones sujetas a comunicación previa.

d) En el plazo de cuatro años, desde que se produzca el primer signo exterior y verificable de los usos que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo siguiente. (...)

5. Las limitaciones temporales establecidas en los apartados anteriores no regirán para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las siguientes actuaciones:

a) Las de parcelación ilegal en suelo rústico protegido o comprendido en un espacio natural protegido.

b) Las de construcción o edificación cuando hayan sido ejecutadas o realizadas:

1.º) Sobre suelo rústico de protección ambiental calificado como tal con carácter previo al inicio de la actuación.

2.º) En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo.

3.º) Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico.

4.º) Afectando a viales, espacios libres o zonas verdes públicas.

5.º) Afectando a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa en los centros turísticos.”

c).—En definitiva,

– Las obras sin licencia (o sin adecuarse a sus condiciones) realizadas en inmuebles catalogados con anterioridad a la Ley canaria 7/1990, de 14 de Mayo, sí estaban sujetas a plazo de prescripción o caducidad.

– La exención de este plazo solo podría aplicarse desde la inclusión del inmueble en el Catálogo de Protección, por lo que es determinante conocer la fecha en que se produjo, y en todo caso, a partir de la entrada en vigor de Ley 7/ 1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial, de Canarias).

– En Las Palmas de Gran Canaria el primer Catálogo de Bienes Protegidos es de 1989. En la actualidad está vigente el del PGO/2012.

En consecuencia, queda palmariamente constatado:

– Que la Licencia de Obra que amparó inicialmente la ejecución del Edificio es de 1932 (la Señora Registradora titular del Registro, incluso para exigir habilitación administrativa a la división horizontal formalizada acude al artículo 53 del RD 1093/ 1997 al decir que se está ampliando el número de entidades susceptibles de aprovechamiento independiente, no pudiendo desconocer que la mencionada e inicial Licencia de Obra (que ni siquiera contempló en ella unidades independientes sino la habilitación para hacer un edificio) como queda dicho, fue concedida hace ahora noventa y tres años atrás y con una antelación de veintiocho años a la promulgación de la Ley de Propiedad Horizontal.

– Que las obras que se manifiestan dando origen tanto la adecuación descriptiva de edificio como a la división horizontal del mismo, en los términos de los títulos presentados a calificación datan de los años 1961/1963 y con mayor nitidez del año 1966”, notoriamente precedentes tanto al primer Catálogo de Bienes Protegidos de Las Palmas de Gran Canaria como a la determinación de Normas Zonales del Plan General de Ordenación del Municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Es decir, cuando el Edificio fue incorporado a dicho Catálogo, ya tenía la configuración física (incluyendo dos viviendas susceptibles de aprovechamiento independiente) que se manifiesta en los títulos objeto de calificación.

Por lo que la Registradora, al calificar los actos que desde hace casi ya dos años se pretende su registración, ha obviado la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras o restrictivas de derechos individuales y el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, que también son valores que merecen protección (artículo 9.3 de la Constitución Española), sin perjuicio de las obligadas comunicación a que viene obligada según lo anteriormente mencionado.

En consonancia con lo indicado, es conveniente traer a este Recurso lo resuelto por el citado Centro Directivo en Resolución de fecha 1 de abril de 2025, en el sentido de que: "(...) no compete al registrador velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística. Dicha competencia corresponde a la administración urbanística, siendo la institución registral un importante agente colaborador en el cumplimiento de esa legalidad, como lo demuestra el hecho de tener que acreditarse el otorgamiento de la licencia de obras para inscribir una obra nueva, o las notificaciones que los registradores deben realizar a la administración urbanística, tras la inscripción de una declaración de obra nueva no amparada en licencia del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo 7/2015, de 30 de octubre".

A modo de conclusión, no ha de impedirse en sede registral la inscripción de los actos formalizados en las escrituras cuya calificación negativa ahora es combatida en base a la invocación de una Normativa urbanística que sólo a las Administraciones Habilitantes competen discernir sobre su valoración, vigencia y aplicación, a cuyos efectos, justamente, son exigibles la práctica de las notificaciones y comunicaciones antes referidas.

3.3 Desavenencias entre la descripción del inmueble que informa las certificaciones técnicas del mismo y la contenida en los títulos presentados a calificación.

En cuanto a las dudas suscitadas a la Registradora respecto de las superficies de la edificación, solo indicar que la descripción literaria de la edificación y de sus elementos independientes se compadece con la certificación técnica incorporada al protocolo 1171/2024, aclarándose, específicamente, que los 117,19 metros cuadrados que la Registradora dice estar atribuidos a la vivienda en planta baja, lo cierto es que representan la superficie total construida de la planta baja, a lo que habría que añadir los 28,86 metros cuadrados del garaje anexo.

3.4 Por posible parcelación, en tanto en cuanto el técnico que ha elaborado el certificado técnico sobre el que ha pivotado la adecuación descriptiva de edificación, bajo su exclusivo criterio, atribuyó a la finca número uno de Propiedad Horizontal una zona de jardín.

En cuanto hace a este último enunciado, la propiedad horizontal constituida en nada afecta al suelo por un hipotético supuesto parcelatorio del que resultare aplicable el régimen del artículo 26 de la Ley de Suelo, y, por tanto sujeto a título administrativo habilitante (o licencia o declaración de innecesariedad), en tanto en cuanto ya no solo en los títulos presentados a calificación "Julube S.L." sociedad unipersonal ha hecho constar, expresamente, la unidad jurídica y funcional del total del suelo en el que descansa el Edificio objeto de este expediente, sino que, además, en ningún momento se ha practicado adscripción o vinculación alguna de porciones de suelo a los componentes independientes de la Propiedad Horizontal de que se trata y que una aislada, sola y subjetiva apreciación del técnico certificador desemboque en la consideración de un acto de parcelación o división del suelo, que en ningún caso se ha formalizado».

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 14 de julio de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis y 199 de la Ley Hipotecaria; 26 y 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; 361.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; 425 y 434 del Reglamento Hipotecario; 52 y 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 2015, 30 de mayo de 2016 y 18 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de julio de 2024 y 15 de julio de 2025.

1. Se discute en este expediente si es o no inscribible una escritura de actualización de descripción de finca registral y constitución del régimen de propiedad horizontal, en el que la registradora señala cinco defectos que desarrolla en la nota de calificación y que sucintamente consisten en:

- denegación del inicio del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.
- no concurrir los presupuestos para la declaración de obra por antigüedad ya que el inmueble que nos ocupa en este expediente forma parte del Catálogo General Municipal de Protección del Ayuntamiento de Las Palmas.
- por desavenencias entre la descripción del inmueble que informa las certificaciones técnicas del mismo y la contenida en los títulos presentados a calificación.
- no proceder la inscripción de la división horizontal por ser necesario para su inscripción aportar la correspondiente licencia/autorización del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que permita este cambio de tipología de uso en una zona donde la norma zonal aplicable no lo permite y por tratarse de un edificio incluido en el Catálogo Municipal de Bienes Inmuebles con Valor Patrimonial y Catalogación Ambiental.
- por posible parcelación encubierta al constituir el régimen de propiedad horizontal.

2. En relación con el primero de los defectos expresados, esto es, la denegación del inicio del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por no constar la solicitud expresa de inscripción parcial del título, debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia».

Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas.

Por ello, en coherencia con lo anterior, los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento prevén que en caso de calificación negativa parcial del documento presentado, el registrador debe notificar el defecto por él apreciado, a la vista de lo cual el presentante o el interesado podrán solicitar la inscripción parcial del documento, sin perjuicio de su derecho a recurrir en cuanto a lo no inscrito (cfr. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006 y 12 de enero de 2012).

En el caso de este expediente el registrador expresa en la nota que no se solicita expresamente el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. El planteamiento del registrador no puede acogerse favorablemente, ya que la mera presentación de la documentación en el Registro lleva implícita la solicitud de inscripción, y en dicha presentación y correlativa solicitud de inscripción se debe entender comprendido el conjunto de operaciones y asientos registrales de que el título calificado sea susceptible, «salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo» (cfr. artículo 425 del Reglamento Hipotecario antes transcrito), exclusión expresa que en el presente caso no se ha producido.

Además, en el caso que nos ocupa, ninguna duda existe acerca de la solicitud de inscripción de la rectificación. No sólo se reseña en el título presentado la nueva

descripción de la finca, sino que ésta se apoya en la certificación del técnico incorporada al mismo.

3. El segundo de los defectos señalados por la registradora se refiere a la actualización de la descripción de la obra nueva que llevan a cabo.

La registradora considera que se está llevando a cabo dos operaciones: una, la actualización de la descripción de la finca ya que la descripción que de la misma tiene el Registro es ambigua y escueta aplicándose la doctrina de esta Dirección General que permite la utilización del artículo 28.4 de la Ley de Suelo para este tipo de situaciones y, por otro, la declaración de ampliación de obra nueva en cuanto a la nueva superficie que se declara en una nueva planta y en el anexo-garaje.

Por tanto, aprecia que no es posible proceder a su inscripción mediante la aplicación del artículo 28.4 de la Ley de Suelo por tratarse de un edificio incluido en el Catálogo General Municipal de Protección del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y, por consiguiente, no aplicable la regla de los plazos de prescripción en infracciones urbanísticas.

De acuerdo con el historial registral, según la inscripción 5.^a, la finca se describe como solar en la que hay construida una casa chalé de dos plantas, ocupando la superficie de ciento cincuenta metros cuadrados.

Sin embargo, en la escritura calificada se describe como «conjunto de edificación de dos plantas más anexo-garaje con cuarto de servicios y azotea transitable», concretando de forma detallada la superficie construida por planta y que ocupa en la parcela sobre la que se erige, una superficie de 146,05 metros cuadrados.

En el certificado técnico que se incorpora se hace constar que el edificio se construyó en el año 1932, según consta en el catálogo, y que se reformó entre los años 1960 y 1964, certificando las superficies construidas por planta.

Efectivamente como observa la registradora, el artículo 361.5 de la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece que la limitación temporal general de cuatro años para el ejercicio de acciones de restablecimiento de legalidad no rige cuando afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico.

Sin embargo, no debe desconocerse la antigüedad que acredita la certificación técnica y que resulta anterior a cualquier normativa sobre imprescriptibilidad de la acción en este tipo de bienes –cfr. artículos 165 y 171 de la Ley de suelo de 12 de mayo de 1956, vigente a la fecha de las obras de reforma según técnico–.

Esta Dirección General ya se ha pronunciado sobre la posibilidad de invocar el artículo 28.4 (cfr. Resoluciones de 28 de febrero de 2015, 30 de mayo de 2016 o 18 de octubre de 2018), siempre que la antigüedad de la edificación según certificación técnica, catastral o municipal, sea anterior a la vigencia de la norma que impuso un régimen de imprescriptibilidad al suelo no urbanizable de protección o a la propia calificación urbanística, evitando así la indebida aplicación retroactiva de dicha norma ciertamente restrictiva de derechos individuales.

A este razonamiento cabe añadir que no nos encontramos ante el supuesto impeditivo previsto en el artículo 28.4.a) de la Ley de Suelo, esto es, que el suelo tenga carácter demanial o esté afectado por servidumbres de uso público general.

Por lo que concurriendo tales presupuestos procede la inscripción de la edificación declarada que queda, en principio, en un régimen jurídico de fuera de ordenación o asimilado, a falta de la resolución de la Administración Urbanística competente, que deberá dictar tras la comunicación posterior a la inscripción, que en este caso habrá de hacer el registrador, al Ayuntamiento respectivo y a la Comunidad Autónoma, haciendo constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expida, la práctica de dicha notificación –artículos 28.4 y 65.3 de la actual norma estatal–.

Pues no compete al registrador valorar una eventual disconformidad con la ordenación urbanística aplicable, de exclusiva competencia administrativa, quedando su actuación limitada en este caso a la exigencia de la acreditación del oportuno título urbanístico habilitante, cuando proceda, o bien a la acreditación de los presupuestos del

artículo 28.4 de la Ley de Suelo, previsto precisamente para favorecer el acceso registral de obras de edificación realizadas al amparo de una normativa anterior.

En este sentido, era clarificador el Preámbulo del Real Decreto-ley 8/2011 (que modificó los artículos 17 y 20 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), al señalar «se establece también una nueva autorización administrativa para inscribir el régimen propiedad horizontal de los complejos inmobiliarios para evitar la entrada en el Registro de la Propiedad de adquisiciones que no se corresponden con la normativa urbanística o con las licencias preceptivas y que podrían por tanto venderse a terceros sin adecuarse a la legislación urbanística» y «se permite igualmente el acceso al Registro de la Propiedad de los edificios fuera de ordenación, esto es, aquéllos respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. De esta manera, se consigue la protección de sus propietarios, en muchos casos, terceros adquirentes de buena fe, sin que ello signifique desconocer su carácter de fuera de ordenación y las limitaciones que ello implica».

En el presente caso, por tanto, no puede confirmarse el defecto, por cuanto el certificado técnico acredita que las obras de reforma que motivaron la descripción que pretende acceder al Registro son anteriores a las normas que regularon la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento.

4. En cuanto al tercero de los defectos expuesto por la registradora en la nota de calificación, el mismo se basa en que es necesario que la descripción de la obra nueva que se declara/actualiza que se recoge en la escritura se adapte a la que consta en el certificado técnico.

Como expone con detalle la registradora en su nota, existen diversas discrepancias descriptivas en los elementos constructivos descritos en el certificado técnico y los plasmados en la descripción del título.

A tal efecto es claro lo establecido por el artículo 28.4 de la Ley de Suelo, en cuanto a la exigencia de que en las escrituras de declaración de obra nueva que se otorguen al amparo del precepto, se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y «su descripción coincidente con el título» –vid. también el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–.

Por lo que el defecto debe ser confirmado.

5. El cuarto de los defectos se refiere a la inscripción de la división horizontal sobre la finca registral 19.536 en dos viviendas con su respectiva descripción.

La registradora en una calificación precisa y argumentada expresa la existencia de varios obstáculos que, a su juicio, impiden la inscripción de la división horizontal que en el presente caso se realiza por antigüedad alegando la existencia de una propiedad horizontal de hecho desde hace más de cuarenta años, según se acredita por certificación técnica.

La registradora considera resumidamente que la división horizontal no puede ser objeto de inscripción porque no se contempla dentro de las normas del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en esta determinada zona y por tratarse, como ya hemos dicho anteriormente, de un edificio incluido en el Catálogo Municipal de Bienes Inmuebles con Valor Patrimonial.

No obstante, también añade como argumento que se está ampliando el número de entidades susceptibles de aprovechamiento independiente ya que la obra se declaró en el registro como «casa chalet», es decir, como vivienda unifamiliar requiriéndose nueva licencia según el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Por tanto, considera necesario para su inscripción aportar la correspondiente licencia/autorización del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que permita este cambio de tipología de uso.

A la vista del contenido de la nota de calificación, la primera consideración que debe hacerse, ya reiterada en el fundamento tercero, es que no compete al registrador valorar una eventual disconformidad con la ordenación urbanística aplicable, de exclusiva competencia administrativa, quedando su actuación limitada en este caso a la exigencia de la acreditación del oportuno título urbanístico habilitante, cuando proceda, o bien a la acreditación de los presupuestos del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Pues admitir la competencia registral para la interpretación de la normativa urbanística sustantiva supondría una inaceptable inmisión en la competencia municipal y un quebranto en las garantías que se conceden al interesado en el procedimiento administrativo.

Pues el registrador, que desempeña una importante función colaboradora de la Administración urbanística, debe limitar su calificación, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, al examen de los títulos inscribibles, su eventual trascendencia urbanística y, como se ha dicho, a la exigencia de la acreditación del oportuno título urbanístico habilitante, cuando proceda, o bien a la acreditación de los presupuestos del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Hechas estas consideraciones debe confirmarse el defecto expresado por una de las razones que con acierto expresa la registradora.

Pues como expone la Resolución de esta Dirección General de 15 de julio de 2025 según el esquema sobre la aplicación del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, en relación con el artículo 26 de la misma ley:

- cabe aplicar el citado artículo (con prueba basada en certificado técnico, catastral, municipal o acta notarial) para inscribir la declaración de la existencia de un edificio, su ampliación o completar su descripción (en caso de descripción antigua o genérica), con las correspondientes viviendas o locales que lo integren debidamente descritos. Sería el caso de este expediente.

- cabe también la división horizontal, por antigüedad, de las viviendas o locales descritos en el edificio declarado por la vía del citado artículo 28.4. El fundamento legal se encuentra en el propio artículo 26.6 de la Ley de Suelo, en la medida que el número y características de los elementos privativos resultantes resulten de la declaración de obra nueva inscrita al amparo del artículo 28.4.

Por ejemplo, si consta declarado por antigüedad un edificio compuesto de seis viviendas y dos locales cabe formalizar e inscribir, sin autorización administrativa, la división horizontal de los mismos al amparo del artículo 28.4, en relación con el artículo 26.

- los posteriores actos de división, segregación o cambio de uso o destino de fincas integrantes del edificio ya declarado se someten al correspondiente título habilitante previsto en la normativa urbanística.

- únicamente sería admisible, a efectos registrales, aplicar el artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los mencionados actos de división, segregación o cambio de uso o destino de fincas integrantes del edificio ya declarado en régimen de propiedad horizontal si se utiliza como medio de prueba el correspondiente certificado del órgano competente municipal, dada la necesidad de ser conformes a la ordenación urbanística, su realidad interior y el carácter no contradictorio del procedimiento registral.

Sin embargo, en el presente expediente, resulta admisible la aplicación del artículo 28.4 de la Ley de Suelo para completar la descripción de la edificación ya inscrita, por ser un supuesto de descripción antigua o genérica; pero no resulta viable la inscripción de la división horizontal en dos viviendas que no resultan de la declaración de obra nueva y que además resulta contradictoria con la calificación resultante del catálogo municipal en la que el edificio se describe como vivienda unifamiliar.

No se cumple, por tanto, lo dispuesto en el artículo 26.6 de la Ley de Suelo, para exceptuar la exigencia de intervención municipal.

Por lo expuesto, el defecto debe ser confirmado al no acreditarse el oportuno título habilitante urbanístico o certificación municipal que acredite el carácter consolidado de la división.

6. El último de los defectos expresados consiste en la existencia de dudas acerca de una posible parcelación por los motivos que se expresa en la nota de calificación.

Esta Dirección General ha estudiado diversos supuestos en los que, pese a no formalizarse una división o segregación, concurren circunstancias que pueden considerarse reveladoras de la existencia de una parcelación (cfr. por todas la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de julio de 2024).

En dichas resoluciones se afirmó que la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte no puede equipararse a la división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación pues no hay alteración de forma –la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas–, superficie o linderos.

Ciertamente, la propiedad horizontal tumbada puede encubrir en algunos casos situaciones de fraude, pues bajo la apariencia formal de una propiedad horizontal tumbada se pueden esconder auténticas segregaciones o divisiones de terreno, proscritas por la Ley. En cualquier caso, lo relevante es que, en los regímenes de propiedad horizontal tumbada, el suelo permanece común.

A la vista de la descripción contenida en el título que se pretende inscribir resulta con toda claridad que la configuración jurídica de la finca es la propia de la propiedad horizontal, manteniendo la unidad de suelo, como elemento común, e identificando los puntos de acceso a la vía pública de cada uno de los elementos independientes, siendo precisamente el de planta alta a través de rellano y escalera que le comunica con la zona libre comunitaria.

A juicio de esta Dirección General no concurre en el presente caso ningún presupuesto que permita justificar un indicio de parcelación a tenor del contenido del título que se pretende inscribir, excediendo del ámbito de este recurso la eventual configuración fáctica que de hecho realicen los interesados.

Por lo tanto, el defecto debe ser revocado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a los defectos primero, segundo y quinto, y confirmar la calificación impugnada en cuanto al tercero y cuarto de los defectos, 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, 3 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.