

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11144 *Resolución de 28 de enero de 2026, 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 Villacarriedo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal de una finca por no aportarse la correspondiente licencia administrativa y la base gráfica de la finca.*

En el recurso interpuesto por don J. H. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Villacarriedo, doña Carolina Caballería Luna, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal de una finca por no aportarse la correspondiente licencia administrativa y la base gráfica de la finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública, otorgada el 22 de agosto de 2025 por el notario de Santander, don Juan de Dios Valenzuela García, con el número 2.279 de protocolo, don J. H. L., como titular registral de la finca número 14.323 del pueblo de Penilla, al término de Santiurde de Tozano, la dividía horizontalmente en cuatro elementos privativos. Dicha finca se correspondía con la identidad de dos parcelas catastrales con referencias 3131006VN2933S0001SJ y 3131020VN2933S0001GJ. Se incorporaba al título certificación municipal expedida el día 7 de agosto de 2025 por la secretaria-interventora del Ayuntamiento de Santiurde de Toranzo, doña A. V. S., que contenía el informe favorable del técnico municipal, don M. J. R., de fecha 5 de agosto de 2025, a la agrupación de las parcelas y división horizontal solicitadas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Villacarriedo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 2264 del Diario 2025
Notario: Juan de Dios Valenzuela García.
Protocolo: 2279/2025.

Calificado el precedente documento de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento para su ejecución, se hace constar que no se practican los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho.

a) Hechos:

Bajo el asiento 2.264 del Diario 2025, se presenta copia de la escritura autorizada por el Notario de Santander don Juan de Dios Valenzuela García el día 22/08/2025, con número de protocolo 2.279/2025.

En dicho título don J. H. L. dueño de la finca número 14.323 del término municipal de Santiurde de Toranzo, la divide horizontalmente de forma tumbada, surgiendo cuatro elementos privativos, que se describen como sigue:

Urbana: Elemento número uno. Parcela de terreno en el pueblo de Penilla, término municipal de Santiurde de Toranzo, con una superficie de mil ciento diecisiete metros con cincuenta decímetros cuadrados (1.117,50 m²), que linda: Norte, parcela catastral 3131007VN2933S0001ZJ; Sur, unidad 2 parcela catastral 3131012VN2933S0001HJ; Este, parcela catastral 3131012VN2933S0001HJ; y Oeste, acceso común. Cuota: Tiene una participación en los elementos comunes de la finca de la que forma parte de un 32,77%.

Urbana: Elemento número dos. Parcela de terreno en el pueblo de Penilla, término municipal de Santiurde de Toranzo, con una superficie de quinientos veintiséis metros con veinte decímetros cuadrados (526,20 m²), que linda: Norte, unidad 3 y acceso común; Sur, unidad 3; Este, parcelas catastrales 3131012VN2933S0001HJ y 3131013VN2933S0001WJ; y Oeste, acceso común. Cuota: Tiene una participación en los elementos comunes de la finca de la que forma parte de un 15,43%.

Urbana: Elemento número tres. Parcela de terreno en el pueblo de Penilla, término municipal de Santiurde de Toranzo, con una superficie de quinientos veintiséis metros con veinte decímetros cuadrados (526,20 m²), que linda: Norte, unidad 2; Sur, unidad 4; Este, parcelas catastrales 3131013VN2933S0001WJ y 3131014VN2933S0001AJ; y Oeste, acceso común. Cuota: Tiene una participación en los elementos comunes de la finca de la que forma parte de un 15,43%.

Urbana: Elemento número cuatro. Parcela de terreno en el pueblo de Penilla, término municipal de Santiurde de Toranzo, con una superficie de mil doscientos cuarenta metros con diez decímetros cuadrados (1.240,10 m²), que linda: Norte, unidad 2; Sur, parcelas catastrales 39078A014000610000TM y 3131019VN2933S0001PJ; Este, parcelas catastrales 3131014VN2933S0001AJ y 3131015VN2933S0001BJ; y Oeste, parcela catastral 39078A014090110000TY. Cuota: Tiene una participación en los elementos comunes de la finca de la que forma parte de un 36,37%.

Elementos comunes y régimen de comunidad: Se constituye como elemento común la zona de acceso común a todos elementos privativos, que tiene una superficie de cuatrocientos setenta y cuatro metros cuadrados (474 m²) y que linda: Norte., parcela catastral 3131005VN2933S0001EJ y camino público; Sur, unidad 4; Este, unidades 1), 2) y 3); y Oeste, parcelas catastrales 3131005VN2933S0001EJ y 39078A014090110000TY.

Entre la documentación incorporada al título no consta certificación de la licencia que autorice las operaciones realizadas, ni las coordenadas georreferenciadas de los elementos resultantes.

b) Fundamentos de Derecho:

Tal operación registral no puede llevarse a cabo por los siguientes motivos:

1. No se testimonia en la escritura calificada licencia que autorice las operaciones realizadas.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 78 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, "Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento".

Ley 5/2022 de 15 de julio de ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria: Parcelación urbanística:

Artículo 249. Se considera parcelación urbanística a efectos de esta ley, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, en suelo urbano o urbanizable. Parcelaciones ilegales. Efectos.

Artículo 250. 1 Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente ley, en la legislación sectorial y en el planeamiento territorial y urbanístico. 2. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

Artículo 251.1 Toda parcelación referida a fincas del suelo urbano o urbanizable queda sujeta a licencia municipal. 2. Sin perjuicio del informe previo previsto en el artículo 48 de esta ley, quedan igualmente sujetas a licencia las segregaciones de fincas en el suelo rústico.

Artículo 26 TRLSYRU 7/2015:

2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de abril de 2024:

“Como ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo -vid. Resoluciones citadas en los ‘Vistos’-, la división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación que suponga la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación ni tampoco de segregación u otros actos de división de terrenos, pues el régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta, pues no hay división o fraccionamiento físico del terreno toda vez que 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.

Así resulta también del artículo 26.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, al afirmar que ‘la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18’.

No tratándose de supuestos en los que se produzcan asignaciones de uso exclusivo de los elementos comunes de la finca, o de participaciones indivisas que den derecho a la utilización exclusiva de una porción concreta de finca, los cuales se encuentran recogidos en el apartado 2 de este mismo artículo, y que sólo son posibles si reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística, ni dándose los supuestos de excepción previstos en la misma norma transcrita (superficies de la parcela calificadas de dominio público, adscritas a un uso público, etc.), no cabe, en principio, calificar la operación como acto de división, lo que permite excusar la exigencia de licencia municipal para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, en línea con las Resoluciones citadas -cfr. Resolución de 20 de julio de 2020-, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada

a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística.

Por tanto, mientras en los complejos inmobiliarios se produce la formación de fincas, que pasan a ser elementos privativos, en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada, a las que se vincula en comunidad ob rem otros elementos, en la propiedad horizontal propiamente dicha, 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 hay división o fraccionamiento jurídico del terreno o suelo, ni derecho privativo alguno sobre el mismo, pues el suelo sobre el que se asienta el inmueble es común en su totalidad.”

Como razona la resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado, de 10 de diciembre de 2003 (BOE 13 enero 2004), “...bajo el calificativo de ‘tumbada’ que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en que el suelo es elemento común y a las que se adjetivan como tumbadas tan solo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal (...) Por el contrario, 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 al supuesto anterior pues no hay 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. La asignación del uso singular o privativo de determinados elementos comunes o porciones de los mismos, tan frecuentes en el caso de azoteas o patios como en el de zonas del solar no ocupadas por la construcción, no altera esa unidad.

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’.

2. Es necesaria aportación de base gráfica de los elementos independientes y de la zona común. El artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, señala que: “Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos”, la inscripción contendrá: “la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices (...) Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.”

En el caso que nos ocupa, no se ha aportado certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca resultantes, por lo que deberá acreditarse tal representación gráfica por cualquiera de los medios alternativos previstos en la Ley. La representación gráfica alternativa deberá presentarse en formato GML, mediante informe de validación gráfica frente al parcelario catastral obtenido en la sede electrónica de Catastro, conforme Resolución de 13 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Por tanto se suspende el asiento registral solicitado, quedando prorrogada la vigencia del asiento de presentación practicado por plazo de 60 días, a contar desde la

recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Villacarriedo, a fecha de la firma electrónica La registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carolina Caballería Luna registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Villacarriedo a día veintinueve de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. H. L. interpuso recurso el día 31 de octubre de 2025, sólo en cuanto a la exigencia de licencia administrativa de parcelación, mediante escrito en el que, tras exponer los antecedentes, exponía las siguientes consideraciones y alegaciones:

«I. Antecedentes.

Primero. (...)

Segundo. A dicha escritura se une testimonio de certificado emitido por el Ayuntamiento de Santiurde de Toranzo, conteniendo el Informe Técnico municipal, que textualmente dice:

Se pretende la división de la agrupación de dos parcelas (de 1.415 y 2.469 m² que se pretenden agrupar en los 3.884 m²), al objeto de escriturar una división horizontal de la misma, de forma que el inmueble queda dividido jurídicamente en cinco fincas. Se establecen unas zonas de propiedad privada y una zona de aprovechamiento común, o zona no privativa, constituida por un vial con sus elementos de soporte, canalizaciones, etc.–Esta zona común se atiene a lo regulado en el art. 396 del Código Civil, perteneciendo a la totalidad de los propietarios, de forma que cada propiedad dispone de un porcentaje de participación sobre el conjunto de las zonas comunes. La documentación aportada no establece el porcentaje de participación en los elementos privativos (pudiendo deducirse a partir de las superficies de las divisiones propuestas).

El art. 249 de la Ley de Cantabria 5/2022 considera parcelación urbanística “toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, en suelo urbano o urbanizable”, que está sujeta a la obtención de licencia municipal (art. 251 de la misma Ley). Se presenta una documentación que es conforme con el artículo 252 de la Ley de Cantabria 5/2022.

Está suscrita por técnico competente (arquitecto colegiado 823).

Contiene una memoria justificativa, en la que como exige la Ley, en la que se hacen constar los objetivos de la parcelación y una descripción de las nuevas parcelas resultantes, así como de su aprovechamiento privatizable. Contiene además planos a escala adecuada del estado actual y de la parcelación propuesta, incluyendo las edificaciones o construcciones existentes en las mismas, sin que se hayan aportado copia de los títulos de propiedad.

No se plantea una nueva parcela de resultado, cumpliendo las fincas la parcela mínima que establece el planeamiento (a excepción del viario, que dispone una superficie de 475m²), sin que exista regulación urbanística que condicione la división horizontal. A la vista de todo ello se informa favorablemente la agregación y división horizontal propuesta, debiendo aportarse al expediente administrativo copia de los títulos de propiedad”.

(Es preciso añadir que los títulos fueron debidamente presentados al expediente del Ayuntamiento).

Tercero. Por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Villacarriedo, se ha emitido nota de calificación, suspendiendo el asiento registral solicitado, quedando prorrogada la vigencia del asiento de presentación practicado por plazo de 60 días, a

contar desde la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Dos son los motivos por los que se suspende el asiento registral, y que se hacen constar en el apartado de Fundamentos de Derecho de la calificación:

1.º No se testimonia en la escritura calificada licencia que autorice las operaciones realizadas, y se invoca el art. 78 del Real Decreto 1093/1997, de 04 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística: “Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento”.

Lo que viene a decir la Registradora es que no nos hallamos ante una división horizontal tumbada, sino ante una parcelación o segregación, y que si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de tal finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística.

2.º Es necesaria aportación de base gráfica de los elementos independientes y de la zona común.

Cuarto. Será objeto del presente recurso gubernativo la suspensión del asiento registral por el primer motivo contenido en la calificación: la exigencia de licencia que autorice las operaciones realizadas, pues se procederá por el interesado a la subsanación del segundo defecto.

II. Motivos del recurso al primer defecto.

Primero. Antes de examinar el supuesto, hay que advertir que, en todo caso, prima la autonomía de la voluntad de los interesados; como dice la Resolución de la DGRN de 22 de mayo de 2018, el artículo 24 de la Ley sobre Propiedad Horizontal prevé en su párrafo segundo dos esquemas: la comunidad de propietarios única o la agrupación de comunidades de propietarios, pero reconoce en su párrafo cuarto la posibilidad de adoptar otros esquemas. En definitiva, la Ley viene a sancionar lo que ya era habitual en la práctica y la jurisprudencia: aplicar el especial sistema organizativo de la propiedad horizontal, con las necesarias adaptaciones y modificaciones.

En la línea que acaba de expresarse, la postura de la Dirección General ha sido siempre la de reconocer la autonomía de la voluntad de los particulares para escoger la configuración jurídica que mejor responda a sus intereses, pero sin que ello suponga desconocer las especiales características físicas del supuesto de hecho contemplado.

Pues bien, en el caso que nos ocupa, debe entenderse que la división horizontal que se ha otorgado en la escritura, reúne las notas definitivas de “propiedad horizontal tumbada”, y no se encubre ninguna otra figura jurídica, como puede ser una segregación o parcelación.

Así las condiciones concretas en las que se configura la división horizontal en el presente supuesto, son las siguientes:

1.º A cada uno de los elementos privativos se le atribuye el uso exclusivo y excluyente de una determinada parcela de terreno, pero la suma de las superficies de dichas parcelas no agota la totalidad de la superficie total de la finca, quedando una superficie que tiene la naturaleza de común según resulta de la descripción contenida en el título en relación a sus linderos, y al propio certificado emitido por el Ayuntamiento conteniendo el informe del técnico municipal.

2.º En las normas que rigen la propiedad horizontal se describen como elementos comunes, además de los establecidos en el art. 396 del Código Civil las zonas de acceso

común al conjunto urbanístico, así como cuartos de instalaciones que fuesen contemplados en el proyecto de urbanización.

3.º Todos los elementos resultantes de la división, aunque tienen asignado un derecho de uso exclusivo sobre su respectiva porción de suelo, no disfrutan de acceso independiente, porque en el apartado de elementos comunes y régimen de comunidad, se establece textualmente: “Se constituye como elemento común la zona de acceso común a todos los elementos privativos, que tiene una superficie de cuatrocientos setenta y cuatro metros cuadrados (474 m²) y que linda: Norte, parcela catastral 3131005VN2933S0001EJ y camino público: Sur, unidad 4; Este, unidades 1), 2) y 3); y Oeste, parcelas catastrales 3131005VN2933S0001EJ y 39078A014090110000TY.

La propiedad horizontal se registrará por la Ley Especial 49/1960, de 21 de julio, reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril y disposiciones concordantes del Código Civil, Ley y Reglamento Hipotecario, y cualesquiera otras leyes especiales actuales o futuras y, además, por las siguientes normas estatutarias, que, por formar parte del título constitutivo, serán de preferente aplicación (damos por reproducidas todas las que obran en la escritura de división horizontal).

Por lo tanto, de todo ello, no se puede deducir la configuración independiente tanto física como jurídicamente de los cinco elementos de la propiedad horizontal y de la parcela de terreno a cada uno asociada, por lo que tratándose de una división horizontal que no necesita ser amparada por licencia, siendo suficiente el informe favorable del técnico municipal, no puede confirmarse el defecto en cuanto a la exigencia de licencia que autorice las operaciones realizadas.

Segundo. Alude la Sra. Registradora en su calificación, que si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística.

Pero es que en el supuesto que nos ocupa, 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 al supuesto anterior pues no hay 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.

Y para el caso de que se considere por esa Dirección General que se crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad separada, para lo que es necesaria la obtención de la licencia correspondiente, debiera aplicarse el mismo criterio que se adoptó en la Resolución de 21 de noviembre de 2019, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Algete a inscribir una escritura de división de finca en régimen de propiedad horizontal (BOE-A-2019-18456), en que se decía textualmente: “Lo que ocurre, es que, en contra de lo que concluye el registrador, en el presente caso, en que existe fraccionamiento de terreno que es una de las notas características de los conjuntos inmobiliarios privados- se ha obtenido autorización por parte de la Administración competente como instrumento de control de la legalidad urbanística; autorización que debe considerarse como título administrativo habilitante, entendido como acto administrativo de naturaleza reglada, mediante el cual el Ayuntamiento lleva a cabo un control preventivo sobre la actividad de los ciudadanos relacionada con los actos y usos de naturaleza urbanística, autorizando a éstos para el ejercicio de un derecho preexistente, una vez comprobado que dicho ejercicio cumple con los requisitos legales o reglamentarios y que es el resultado de un procedimiento regulado por Ley. Por ello debe revocarse el primero de los defectos expresados en la nota de calificación recurrida”.

Y esa misma conclusión, es la que debe ser trasladada al supuesto que aquí nos ocupa, en que existe un informe favorable del técnico municipal, en el que se alude a que se presenta una documentación que es conforme con el artículo 252 de la Ley de Cantabria 5/2022; que contiene una memoria justificativa, como exige la Ley, en la que se hacen constar los objetivos de la parcelación y una descripción de las nuevas

parcelas resultantes, así como de su aprovechamiento privatizable. Contiene además planos a escala adecuada del estado actual y de la parcelación propuesta, incluyendo las edificaciones o construcciones existentes en las mismas, sin que se hayan aportado copia de los títulos de propiedad.

No se plantea una nueva parcela de resultado, cumpliendo las fincas la parcela mínima que establece el planeamiento (a excepción del viario, que dispone una superficie de 475m²), sin que exista regulación urbanística que condicione la división horizontal. A la vista de todo ello se informa favorablemente la agregación y división horizontal propuesta.

En el proyecto de agrupación y división redactado y visado por el arquitecto D. E. L. A., se hace constar en el apartado de datos urbanísticos que el Planeamiento vigente en esta zona y que afecta a la parcela en cuestión, viene recogido en las Normas subsidiarias de Ordenación Urbana del Ayuntamiento, de Santiurde de Toranzo BOC 24-4-1989 y en la vigente Ley de Cantabria.

Según este planeamiento y el plano urbanístico adjunto, la totalidad de las parcelas de este expediente se encuentran catalogadas como Suelo urbano, Residencial Unifamiliar, Ordenanza UR-2.

Respecto de los parámetros a cumplir por la parcela agrupada y por las unidades de la división horizontal, al ser elementos libres de construcciones, solamente deberían de cumplir la parcela mínima, ya que el frente mínimo de parcela se establece para segregaciones, lo que no es nuestro caso. Por eso reflejaremos solamente la justificación de la parcela mínima.

Los datos de la parcela agrupada y de las unidades de la división horizontal son los siguientes, que también se recogen en la ficha urbanística. Los datos referentes a edificabilidad, ocupación, distancias, número de plantas, etc., se reflejarán cuando se construya sobre las unidades.

Por lo tanto, todo ello prueba de que nos encontramos ante una división horizontal tumbada, y en consecuencia con todo ello, no resulta exigible licencia.

Por lo expuesto,

Suplica a la DGRN: Que habiendo por presentado este escrito, se digne admitirlo, teniendo por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación de la registradora del Registro de la Propiedad de Villacarriedo, y en su virtud, se estime el mismo, revocándose el primero de los defectos expresados en la nota de calificación recurrida.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 18 de la Ley Hipotecaria; 5 y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 233 y 249 a 251 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria; 78 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 8 de julio de 2013, 21 de enero de 2014 y 21 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo de 2024 y 26 de marzo y 12 de junio de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la inscripción de la división horizontal tumbada de la finca 14.323 del término de Santiurde de Toranzo en cuatro parcelas, a las

que se accede por el elemento común a todas las parcelas privativas, teniendo una superficie de 474 metros cuadrados. Se acompaña certificación administrativa expedida por la secretaria-interventora del Ayuntamiento y firmada por ella y por el alcalde del municipio, don Víctor Manuel Concha Pérez.

2. La registradora considera insuficiente esa documentación municipal y exige licencia que autorice la operación solicitada por parte de la Administración, así como representación gráfica de los elementos privativos y de la zona común.

3. El recurrente alega que, dadas las características del acto jurídico otorgado, estamos ante una división horizontal tumbada, a la que no resulta exigible licencia.

4. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo de 2024 o 12 de junio de 2025, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Entiende la registradora que lo que se está practicando es un acto de parcelación que requiere licencia, frente al recurrente que entiende que estamos ante la constitución de una división horizontal tumbada.

5. Como declararon las Resoluciones de 21 de enero de 2014 y 21 de noviembre de 2019, que la constitución de un régimen de propiedad horizontal no encaja en el concepto de parcelación urbanística (entendiendo por tal la división de un terreno en dos o más lotes, con el fin de urbanizarlos o edificarlos), a menos que exista una norma sustantiva que así lo disponga, lo que no ocurre en la legislación de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Así, no puede reputarse parcelación la propiedad horizontal sui generis (prevista en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal), pues el suelo configurado como elemento común esencial mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Diferente es la situación en los conjuntos inmobiliarios, a pesar de que se les aplica el régimen de la propiedad horizontal, pues estos no gozan de su misma naturaleza, pues no hay elemento común esencial, el suelo, sino elementos comunes accesorios vinculados «ob rem», como viales, instalaciones o servicios, que se vinculan «ob rem» a los edificios o parcelas independientes. Pero, situación distinta de estos complejos inmobiliarios es la situación de la denominada propiedad horizontal «tumbada», que sí es propiamente una división horizontal, por mantener la unidad jurídica de la finca -o derecho de vuelo- sin división o fraccionamiento de terreno, toda vez que no hay alteración de forma -la que se produzca será fruto de una edificación necesariamente amparada en licencia municipal-, superficie o linderos; sin que tal unidad se vea alterada por la asignación del uso exclusivo de porciones de solar no ocupadas por la construcción.

6. En el presente caso, a diferencia de lo que ocurría en los supuestos de hecho de las Resoluciones citadas, el otorgante ha constituido una división horizontal tumbada de 4 elementos, que no tienen una autonomía propia, al establecer un elemento común de acceso a todas ellas, que es la porción de terreno de 474 metros cuadrados, por la que se tiene que pasar para poder acceder a cada elemento privativo, por lo que se adapta al concepto de división horizontal tumbada, a la que es aplicable la Ley sobre propiedad horizontal y a la que no es exigible licencia de parcelación según la legislación cántabra. Y esa es una cuestión esencial a la hora de determinar si existe o no parcelación de la finca, como ha entendido también la Resolución de 26 de marzo de 2025, pues en el presente caso, la superficie de los elementos privativos no agota la total superficie de la finca, pues el otorgante ha previsto una porción de suelo que tenga naturaleza común y funcionalidad de acceso a cada uno de los elementos privativos que, por tanto, carecen de autonomía propia. Por ello debemos concluir, con la legislación cántabra citada, que el acto jurídico otorgado, a diferencia de lo mantenido por la registradora, no requiere de licencia de parcelación, como entiende el recurrente, como tampoco lo exige para la división horizontal tumbada ordinaria el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo vigente.

7. Pero, además, a mayor abundamiento, el recurrente si ha solicitado autorización administrativa. Solicitándose la inscripción de un acto de división horizontal, como consta en el título calificado y en la solicitud de autorización que se efectúa al Ayuntamiento, sito en la Comunidad Autónoma de Cantabria, es de aplicación lo dispuesto en los artículos 248 a 252 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria. Así el artículo 249 considera

parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en suelo urbano o urbanizable, que los artículos 233.1.a) y 251 sujeta a licencia municipal toda parcelación en suelo urbano o urbanizable, determinando el artículo 252 de la misma los requisitos del procedimiento para obtener la autorización, al disponer: «1. Las solicitudes de licencia de parcelación irán acompañadas de la documentación exigida por el Planeamiento General, suscrita por un técnico competente que, en todo caso, contendrá al menos, memoria justificativa, planos a escala adecuada del estado actual y de la parcelación propuesta, incluyendo las edificaciones o construcciones existentes en las mismas, así como una copia de los títulos de propiedad. En la memoria se harán constar los objetivos de la parcelación, una descripción de las nuevas parcelas resultantes, así como de su aprovechamiento privatizable. 2. Las solicitudes de segregación irán acompañadas de la documentación exigible por el Planeamiento General y, en su defecto, por la misma documentación prevista en el apartado anterior para las parcelaciones. 3. Corresponde a la Alcaldía resolver sobre el otorgamiento de las licencias de parcelación o de segregación, que indicará, en su caso, las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas. Cuando se trate de segregaciones de terrenos con fines no agrarios en suelo rústico, será preceptiva la solicitud del informe previo previsto en el artículo 48 de esta ley. 4. La licencia se otorgará en el plazo máximo de dos meses. Transcurrido dicho plazo desde que la documentación completa tenga entrada en el registro municipal, sin haber recibido notificación alguna el interesado podrá entender desestimada su solicitud».

8. Por tanto, en el presente caso, más que la falta de la licencia de parcelación, que exige la registradora en su nota de calificación y niega el recurrente en su escrito de interposición del recurso, por estar ante una división horizontal tumbada ordinaria, lo que ha de analizarse es si la documentación administrativa incorporada a la escritura es suficiente para entender concedida dicha licencia. A este respecto, ha de traerse a colación la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 8 de julio de 2013, dictada respecto a una finca ubicada en la Comunidad Valenciana, por la que se considera que no es necesaria la licencia de parcelación si existe una norma autonómica conforme a la cual el acuerdo municipal aprobatorio de la parcelación implica el otorgamiento de licencia. Dicha doctrina es aplicable, por analogía, al presente recurso, debiendo analizarse si la documentación administrativa incorporada al título calificado cumple lo prescrito por el citado artículo 252.

9. El cumplimiento de los requisitos resulta del certificado municipal emitido por la secretaria-interventora del Ayuntamiento, que además contiene la firma del alcalde, que es el competente para conceder la autorización, previo informe favorable del técnico, como se desprende de todo lo dispuesto en el artículo 252. Por tanto, dicho certificado acredita la regularidad urbanística del acto formalizado en la escritura pública por el otorgante recurrente.

10. Dado que no existe parcelación tampoco procede la exigencia de representación gráfica de los elementos resultantes de la división horizontal.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto al defecto recurrido, porque se ha aportado una certificación administrativa de la que se deriva la legalidad urbanística del acto jurídico otorgado, aunque dada su configuración, no hubiera sido necesaria en este caso.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.