

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12680 *Resolución de 17 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3 a inscribir una escritura de segregación y extinción de condominio.*

En el recurso interpuesto por don Joaquín Borrell García, notario de Valencia, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de segregación y extinción de condominio.

Hechos

I

El día 10 de julio de 2025 se autorizó por el notario de Valencia, don Joaquín Borrell García, con el número 2.512 de protocolo, escritura en virtud de la cual don A. y don G. I. P. G., titulares registrales de la finca número 8.150 del Registro de la Propiedad de Valencia número 3, formalizaron una segregación de ésta y ulterior disolución de comunidad adjudicando a uno de ellos la finca segregada y a otro la finca resto. Se incorporaba a dicho título certificación en que constaba la aprobación por unanimidad de la comunidad de propietarios a la segregación formalizada, así como a las superficies correspondientes a la finca segregada y a la finca resto.

Tal finca se había formado por segregación de otra, registral 1.274, consistente en un edificio inscrito en el año 1946 distribuido en varias plantas, pisos y locales comerciales, descritos por su ubicación o emplazamiento, que se habían ido progresivamente segregando para formar fincas independientes, entre las que se encontraba la finca 8.150, descrita en el Registro de la Propiedad de la siguiente manera: «Urbana: Planta Baja, número (...), con dos huecos a la calle y su correspondiente altillo con acceso desde la misma planta baja, a la que corresponde una cuota de participación en los elementos comunes de nueve enteros por ciento del edificio en Valencia, calle (...).». La cuota de participación de este elemento (y de los restantes integrantes en el edificio) fue atribuido en virtud de escritura autorizada en el año 1971 e inscrita en el año 1972.

II

Presentada el día 14 de agosto de 2025 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acreditada la autoliquidación del Impuesto, previo el examen y calificación preceptivos de la precedente escritura autorizada el 10 de julio de 2025, por don Joaquín Borrell García, Notario de Valencia, número de protocolo 2.512, y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y en base a los siguientes:

Hechos.

1.º En la escritura que se califica, don A. P. G. y don J. I. P. G., como titulares por mitades indivisas de la planta baja número (...) del edificio en Valencia, calle (...), finca registral n.º 8150 de la sección (...), en base a la Licencia de legalización de las obras ejecutadas por Resolución GC-274 de fecha 20 de febrero de 2024 que se protocoliza,

segregan de la finca descrita, para que forme una finca registral independiente el local número (...), quedando como resto el local número (...)

2.º Se protocoliza en la escritura certificación expedida el 16 de junio de 2025 por la Secretaria-Administradora de la Comunidad de propietarios del citado edificio doña M. B. M., con el visto bueno del Presidente de la Comunidad don L. C. P., firmadas digitalmente, por la que se autoriza la referida segregación, sin que el Notario autorizante de la escritura calificada legitime las firmas del Secretario y del Presidente citados, sin que se pueda comprobarse su veracidad y sin acreditar el nombramiento y plazo de dichos cargos.

3.º Examinados los libros del Registro, la finca registral 8.150 de la sección de (...), forma parte del edificio en Valencia, calle (...), finca registral 1.274 de la sección de (...), el cual está en régimen de propiedad horizontal denominado "de facto", desde el día 1 de marzo de 1947 fecha en que se realizó la primera transmisión de parte del edificio, resultando de su inscripción 7.ª, de fecha 30 de agosto de 1972, que en virtud de escritura otorgada en Valencia, el 6 de abril de 1971 ante su Notario don Julio Pascual Domingo, se fijaron los números de orden y las cuotas en elementos comunes de los departamentos integrantes del edificio, pero sin que conste de los asientos registrales la superficie ni los linderos de algunos de los mismos.

Fundamentos de Derecho.

1.º Se protocoliza en la escritura certificación expedida el 16 de junio de 2025 por la Secretaria-Administradora de la Comunidad de propietarios del citado edificio, con el visto bueno del Presidente de la Comunidad por la que se autoriza la referida segregación, a que se ha hecho referencia en el punto 2.º de los Hechos, no siendo posible comprobar por esta Oficina la autenticidad de dichas firmas y sin que el Notario autorizante de la escritura calificada realice manifestación alguna respecto a que haya comprobado su veracidad o que legitime las mismas en el momento del otorgamiento de la escritura, por lo que se infringe el principio de seguridad el cual exige que, para poder acceder al Registro los documentos privados, se pueda identificar con plena certeza a los firmantes y por tanto será requisito imprescindible que tengan legitimada notarialmente la firma, de conformidad con el artículo 3 de la Ley hipotecaria que formula el principio de legalidad en su vertiente de titulación pública y con la doctrina del Centro Directivo, entre otras, resolución de 27 de noviembre de 2008: "Pero para acreditar la identidad del técnico hace falta que su firma sea legitimada notarialmente, legitimación que implica, bajo la fe notarial y su responsabilidad, el juicio del notario que la firma pertenece a la persona que autoriza el documento privado y, por lo tanto, el reconocimiento de su autoría. Por eso, las argumentaciones del recurrente sobre los requisitos reglamentarios de la legitimación notarial de firmas no pueden ser tenidas en cuenta en la resolución del recurso. 3.5 Es criterio de esta Dirección General (Resolución 16 de diciembre de 2007, DOGC núm. 5056, de 25.1.2008, y Resolución 16 de julio de 2008, DOGC núm. 5191, de 8.8.2008) que los documentos privados que accedan al Registro hace falta que tengan la firma de su autor legitimada notarialmente. Es una consecuencia del artículo 3 de la Ley hipotecaria que formula el principio de legalidad en su vertiente de titulación pública. Y si bien esta doctrina se refería a documentos privados con acceso directo al Registro, también se tiene que aplicar a los documentos que hay que incorporar a una escritura para obtener la inscripción, como es el caso del informe del técnico complementario a la compraventa formulada en la escritura calificada".

Es necesario que se acreditan los cargos y plazos de vigencia del presidente y de la Secretaria-Administradora de la Comunidad de propietarios que expide el certificado, ya que así lo establece la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 26 de junio de 1987 que en su fundamento de derecho 4.º establece: "El segundo de los defectos recurridos se enmarca en el ámbito del acceso al Registro de la Propiedad de los acuerdos internos de determinadas organizaciones privadas, personificadas jurídicamente o no, legalmente constituidas, y cuya existencia, en cierto modo, se

impone al individuo en función de las exigencias socio-económicas actuales. Convergen en este tema presupuestos diversos, a veces contradictorios: la necesidad de constancia auténtica de los actos que pretenden su acceso al Registro –artículo 3 de la Ley–; la conveniencia de arbitrar mecanismos ágiles, eficaces y seguros de desenvolvimiento interno de aquellas organizaciones; el respeto y cobertura suficiente de los intereses individuales comprometidos; la consideración del carácter netamente privado de aquellas organizaciones. Ciñéndonos a los acuerdos de la Junta de propietarios en régimen de propiedad horizontal, entre la necesidad de intervención notarial en la Junta correspondiente como vía de autenticación de aquéllos y de comprobación de la observancia de los requisitos exigidos para su válida adopción, y la superficie de la simple certificación privada expedida por quien confirma ostentar el cargo al que se anuda la facultad certificante, caben soluciones intermedias que, aprovechando todos los elementos que la Ley suministra, proporcionen si no la certeza absoluta sí una aceptable garantía de veracidad y exactitud del acuerdo cuya operatividad registral se pretende, proporcionada a su trascendencia en relación con el régimen de la propiedad horizontal y los derechos individuales de los diversos propietarios. En este sentido, no debe olvidarse la exigencia legal de incorporación de todos los acuerdos de la Junta a un libro de actas rodeado de peculiares garantías de identidad y conservación –artículos 17 y 18-5.º de la Ley de Propiedad Horizontal–, y aunque se estimara, contra lo resuelto por el Tribunal Supremo en Sentencia de 10 de octubre de 1985, que dicha incorporación no es presupuesto de validez o eficacia de aquéllos, sí, al menos, habrá de serlo de su operatividad registral por cuanto es el mecanismo legalmente previsto para dar garantía de exactitud, de manera que sea a través de este libro como los acuerdos pertinentes puedan acceder al Registro –cfr. artículo 108-1.º a) del Reglamento del Registro Mercantil–. Ello, a su vez, plantea un doble interrogante: la determinación del sujeto o sujetos que hayan de redactar y autorizar el acta correspondiente, y la determinación del que se halla facultado para certificar de su contenido. El primero de ellos carece de regulación en la vigente Ley de Propiedad Horizontal, sin embargo cabe aplicar la solución que para hipótesis similares prevé nuestro Ordenamiento jurídico, confiando tal cometido al Secretario del órgano decisor con la aprobación en su caso, del Presidente –vid. artículos 78 de la Ley de Sociedades Anónimas, y 4-1.º del Código Civil–. En cuanto al segundo, el traslado del acta al Registro puede verificarse por una doble vía: ya a través del testimonio notarial de su contenido (aplicación analógica del artículo 108-1.º b) del Reglamento del Registro Mercantil), ya por certificación expedida por el órgano de la comunidad de propietarios al que corresponda esa facultad; ahora bien, puesto que esta segunda posibilidad implica una doble certificación: del acuerdo concreto cuyo acceso registral se pretende y de aquél por el que se designa al autor para el cargo con facultad certificante, así como su vigencia; y puesto que esto último resulta contrario a la exigencia de imparcialidad –artículo 139 del Reglamento Notarial–, es indudable, en este segundo caso, la necesidad de aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio del cargo alegado y sin que quepa alegar, en contra, la imposibilidad de extender la labor autenticadora del Notario a extremos que escapan a su seguro conocimiento o percepción, pues si bien ese libro no contiene todas las posibles causas de cese en el ejercicio de los cargos legal o estatutariamente establecidos, sí habrán de ser reflejados todos los nombramientos, y procede por tanto la aplicación, como en sede de representación voluntaria, de la presunción de vigencia del cargo cuyo nombramiento se acredita.” Reiterada por resoluciones de 20 de abril de 2006 y 5 de junio de 2015: “La acreditación de los cargos del presidente y secretario de la comunidad puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del libro de actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas que quien solicita la inscripción ostente el cargo que alega.”

2.º Al resultar de los libros del Registro que la finca registral 8.150 de la sección de (...) forma parte del edificio en Valencia, calle (...), finca registral 1.274 de la sección de (...), resultando de la inscripción 7.ª de dicha finca matriz finca 1.274, de fecha 30 de agosto de 1972, que en virtud de escritura otorgada en Valencia, el 6 de abril de 1971 ante su Notario don Julio Pascual Domingo, se fijaron los números de orden y las cuotas en elementos comunes de los departamentos integrantes del edificio, pero sin que conste de los asientos registrales la superficie ni los linderos de algunos de los mismos, como se ha hecho constar en el apartado 3.º de los Hechos. Por tanto dicho edificio está en régimen de propiedad horizontal denominada “de facto”, desde el día 1 de marzo de 1947 fecha en que se realizó la primera transmisión de uno de los departamento del edificio, es decir, dicho régimen nació antes de la publicación de la Ley de Propiedad Horizontal, pero que se rige por las disposiciones de la misma, conforme establece el artículo 2. b de la Ley 49/1960, de 21 julio: “Esta Ley será de aplicación: b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros...” y la Disposición Transitoria Primera de la misma según la cual: “La presente Ley regirá todas las comunidades de propietarios cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma. En el plazo de dos años a contar desde la publicación de esta Ley en el ‘Boletín Oficial del Estado’, las comunidades de propietarios deberán adaptar sus estatutos a lo dispuesto en ella en lo que estuvieren en contradicción con sus preceptos...”.

Dicho régimen de propiedad horizontal de facto queda constituido, entre otros supuestos, desde el momento mismo en que los pisos o locales, susceptibles de aprovechamiento independiente, pasan a pertenecer por cualquier título a personas distintas, y por tanto está sujeto a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal. En este sentido se manifiesta las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de febrero 1971 y 25 de mayo 1984, las Resoluciones del Centro Directivo de 18 de julio de 1995, 5 de junio 1998, 19 de febrero de 1999, 23 de mayo de 2001, 26 de septiembre, 5 de octubre, y 12 de diciembre de 2002, 11 de marzo de 2004 y ello de conformidad con los Artículos 1, 3, 8, 20, 38 de la Ley Hipotecaria, artículos 2, 5, 15, 16, 17 y siguientes y disposición transitoria Primera de la Ley de Propiedad Horizontal, artículo 397 del Código Civil.

Y doctrina del Centro Directivo en resoluciones, entre otras de, de 26 de octubre de 2012, y más recientemente 5 de septiembre de 2019: “2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en Resoluciones, entre otras, de fechas 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril de 1998, 26 de septiembre de 2002 o 7 de abril de 2006 que el régimen de propiedad horizontal existe desde que ‘los varios pisos o locales pasan a pertenecer a diferentes personas aun cuando todavía no se haya formalizado e inscrito la constitución del régimen’. Asimismo, las Resoluciones de 17 de octubre de 2010 o 27 de noviembre de 2013 destacan que ‘cuando la situación fáctica de un edificio es de división horizontal le es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal, aunque los propietarios no hayan otorgado el correspondiente título constitutivo», como menciona en la disposición transitoria primera de la Ley 49/1960, de 21 de julio sobre propiedad horizontal y se desprende de su propio artículo primero...” Y más recientemente resolución de 26 de noviembre de 2020: “es doctrina reiterada de esta Dirección General en Resoluciones, entre otras, de 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril de 1998, 26 de septiembre de 2002, 7 de abril de 2006, 24 de septiembre de 2015, 5 de septiembre de 2019 o 9 de junio de 2020, que el régimen de propiedad horizontal existe desde que «los varios pisos o locales pasan a pertenecer a diferentes personas aun cuando todavía no se haya formalizado e inscrito la constitución del régimen». Asimismo, las Resoluciones de 17 de octubre de 2010 o 27 de noviembre de 2013 ponen de relieve

que «cuando la situación fáctica de un edificio es de división horizontal le es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal, aunque los propietarios no hayan otorgado el correspondiente título constitutivo», como menciona en la disposición transitoria primera de la Ley 49/1960, de 21 de julio sobre propiedad horizontal y se desprende de su propio artículo primero. En definitiva, el régimen de propiedad horizontal es el adecuado para regular las situaciones en las que se produce una coexistencia entre derechos de propiedad individual y copropiedad sobre elementos comunes, como en el caso objeto de este expediente. Por ello que debe considerarse que se trata de una verdadera propiedad horizontal, aun cuando no se haya otorgado el título constitutivo de la misma.»

Por consiguiente, en situaciones de propiedad horizontal de facto, es necesario que los copropietarios constituyan formalmente el edificio en propiedad horizontal, con todos los requisitos habituales relativos a los elementos privativos y elementos comunes antes de poder practicar operaciones de modificación de la propiedad horizontal o de rectificación de alguno de los elementos privativos, para lo que se requiere unanimidad y el consentimiento individualizado de todos los copropietarios titulares registrales afectados, siendo doctrina del Centro directivo que no pueden constituirse nuevos elementos independientes en el edificio, en este caso la finca segregada, sin constituirlo en régimen de propiedad horizontal, de conformidad con la resolución de 5 de septiembre de 2019: “Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, Resoluciones de 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril de y 23 de junio de 1998, 26 de septiembre de 2002, 7 de abril de 2006, 17 de octubre de 2010, 27 de noviembre de 2013 o 12 de noviembre de 2014 que sobre una propiedad horizontal de mero hecho no puede constituirse, en unos de sus elementos privativos segregados, una propiedad horizontal formalmente sin antes proceder a la regularización en propiedad horizontal formal del elemento privativo de hecho segregado de la finca matriz. No pueden constituirse nuevos elementos independientes en el edificio sin constituirlo en régimen de propiedad horizontal. Esta misma doctrina, en especial, Resoluciones de 7 de abril de 2006 o 12 de noviembre de 2014, establece que a un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho le es de aplicación, la normativa sobre propiedad horizontal, como se indica en la nota de calificación y el recurrente reconoce expresamente. Pero no se debe confundir la no necesidad de constituir el régimen de propiedad horizontal para estas situaciones de hecho, y permitir realizar actos dispositivos sobre los elementos privativos «de hecho» ya segregados de la finca matriz, con la necesidad de deber constituir el régimen de propiedad horizontal cuando sobre los elementos privativos ‘de hecho’ no se van a realizar actos dispositivos sino operaciones de segregación o división, esto es, actos de modificaciones hipotecarias, como en el presente caso donde se divide el elemento privativo de hecho en dos partes y se pretende configurarlas, exclusivamente a ellas, en régimen de propiedad horizontal y no así al resto de partes determinadas segregadas del edificio. Tal pretensión no es conforme a la doctrina de este Centro Directivo, bajo pretexto que un elemento privativo de un edificio ha sido registralmente segregado de su finca matriz y se ha constituido como finca registral independiente –por no encontrarse en vigor en el momento en que se practicó tal segregación una ley de propiedad horizontal– para que como finca registralmente autónoma proceder a realizar operaciones de modificación de obra o constitución de régimen de propiedad horizontal con total independencia del edificio del que forma parte y del que se segregó. En conclusión y conforme a la doctrina consolidada de este Centro Directivo debe confirmarse que toda constitución de un régimen de propiedad horizontal requiere que se dé cumplimiento a los requisitos que para su constitución se determinan en la ley de propiedad horizontal, tanto en el supuesto de configuración ‘ex novo’ de tal régimen como en el caso de mutación de un régimen fáctico a uno formalmente constituido. En consecuencia, se debe destacar que no sólo es necesario el consentimiento de todos los titulares registrales de las distintas partes del edificio, sino que debe describirse adecuadamente cada uno de los elementos independientes que se crean, con determinación expresa de su número de orden y de la cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal en el título constitutivo de

todos y cada uno de los distintos elementos privativos que se crean, como se ha mencionado.”

Resolución de 2 de junio de 2020: “No pueden constituirse nuevos elementos independientes en el edificio sin constituirlo en régimen de propiedad horizontal. Esta misma doctrina, en especial, Resoluciones de 7 de abril de 2006 o 12 de noviembre de 2014, establece que a un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho le es de aplicación, la normativa sobre propiedad horizontal, como se indica en la nota de calificación y el recurrente reconoce expresamente. Pero no se debe confundir la no necesidad de constituir el régimen de propiedad horizontal para estas situaciones de hecho, y permitir realizar actos dispositivos sobre los elementos privativos ‘de hecho’ ya segregados de la finca matriz, con la necesidad de deber constituir el régimen de propiedad horizontal cuando sobre los elementos privativos ‘de hecho’ no se van a realizar actos dispositivos sino operaciones de segregación o división, esto es, actos de modificaciones hipotecarias... En conclusión y conforme a la doctrina consolidada de la Dirección General de Registros y del Notariado debe confirmarse que toda constitución de un régimen de propiedad horizontal requiere que se dé cumplimiento a los requisitos que para su constitución se determinan en la ley de propiedad horizontal, tanto en el supuesto de configuración ‘ex novo’ de tal régimen como en el caso de mutación de un régimen fáctico a uno formalmente constituido. En consecuencia, se debe destacar que no sólo es necesario el consentimiento de todos los titulares registrales de las distintas partes del edificio, sino que debe describirse adecuadamente cada uno de los elementos independientes que se crean, con determinación expresa de su número de orden y de la cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal en el título constitutivo de todos y cada uno de los distintos elementos privativos que se crean, como se ha mencionado.” Y resolución de 26 de noviembre de 2020: “4. Ahora bien, dado que la normativa reguladora de la propiedad horizontal es de aplicación a las situaciones fácticas de propiedad de casas por pisos o departamentos, la constancia registral de la superficie correspondiente a uno de los elementos integrantes de aquella debe realizarse de la misma manera que en un edificio en régimen de propiedad horizontal formalmente constituida, es decir, con el consentimiento de todos los titulares de las distintas partes de casa, pues así se exige en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, según el cual ‘El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano...’. En definitiva, en la medida en que la determinación de la superficie correspondiente a uno de los elementos privativos ‘de hecho’ es una operación que, de acuerdo con lo antes expuesto, tiene cierta naturaleza inmatriculadora y que su fijación tiene trascendencia tanto material como jurídica, es necesario, además de cumplir con las exigencias impuestas por la legislación urbanística e hipotecaria, contar con el consentimiento de todos los titulares de los elementos de hecho que integran la casa (cfr. artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal).”

Y de conformidad con el principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales, recogido en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, el principio del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, el principio de legitimación registral recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y el principio de especialidad o determinación.

Y todo ello, además, de conformidad con el principio de legalidad en su modalidad de calificación registral recogido en el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria según el cual: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. Y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1998 según la cual “el registrador puede calificar la validez o nulidad de

cualquier acto o negocio que pretenda su acceso al registro.” Y 19 de abril de 2006 según la cual: “En cuanto a la validez de los actos dispositivos, por tal expresión habrá de entenderse el control de legalidad que compete al registrador atendido el negocio o acto jurídico documentado y las normas que rigen el mismo, esto es, el análisis de si dicho negocio o acto jurídico cumple los requisitos legalmente previstos, examinada su naturaleza jurídica y norma que rige a los mismos”.

Acuerdo, en esta fecha, suspender la inscripción al ser los defectos expresados de carácter subsanable.

Contra la expresada calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Ana María del Castillo González, Registrador del Registro de la Propiedad de Valencia Tres, a veintitrés de octubre de dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Joaquín Borrell García, notario de Valencia, interpuso recurso el día 20 de noviembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) Es objeto del recurso el segundo defecto, por cuanto el primero, referido a la identificación de los certificantes en nombre de la comunidad de propietarios está siendo objeto de complemento con arreglo a los criterios de la funcionaria calificadora.

Sintetizando los antecedentes, se trata de una escritura cuya inscripción, con arreglo a la terminología de la nota, “se pretende” –tal es la fórmula usada, hay que admitir que habitual; la verdad es que, para evitar la falsa apariencia de que conseguir la publicidad registral equivale a una aspiración, cuando se trata de un derecho legítimo, quedaría mejor “se insta” o “se solicita”– en la que la propiedad de un local, al amparo de la licencia municipal y de la autorización de la comunidad de propietarios, lo divide en dos locales mediante segregación y declaración de resto.

A juicio de la registradora tal operación no es posible por cuanto, considerada la situación del entero edificio del que forma parte el local como propiedad horizontal de facto, los antecedentes que copiosamente cita impiden la creación de nuevas entidades mientras dicho entero edificio no cumpla la exigencia de la disposición transitoria primera de la ley de 21 de julio de 1960 relativa a la adaptación de los estatutos de las comunidades en cuanto contradiga sus preceptos.

Resulta relevante a efectos de este recurso que la transitoria alude únicamente a la adaptación de los estatutos. Sin duda cabe entender, como ha hecho la Jurisprudencia, que entendidos en su sentido amplio de régimen jurídico de la comunidad; pero la norma no alude en modo alguno a la modificación de las descripciones en los asientos registrales, que la nota de calificación parece entender imperativa.

En rigor si interpretamos debidamente dichos antecedentes con arreglo al sentido y función de la norma indicada, lo que están vedando es que partiendo de una situación de título e inscripción donde una sola finca registral da lugar a asientos diferentes para sus distintas entidades, una nueva operación genere efectos equivalentes a la división horizontal sin pasar por la entera adaptación del edificio. No obstante, sin perjuicio de que con posterioridad se incida en el tema éste no es el caso que nos ocupa.

En efecto, como indica la propia nota de calificación (sic) resulta “de la inscripción séptima de dicha finca matriz, finca 1274 de fecha 30 de agosto de 1972 que en virtud de escritura otorgada en Valencia el 6 de abril de 1971 ante su notario, Don Julio Pascual Domingo, se fijaron los números de orden y las cuotas en elementos comunes de los departamentos integrantes del edificio”. En otros términos, en dicha fecha, once años después de la promulgación de la Ley de Propiedad Horizontal, se efectuó la adaptación que de presente requiere la nota registral.

Señala ésta como impeditiva de la inscripción “sin que conste de los asientos registrales la superficie ni los linderos de algunos de los mismos”, lo que, a su juicio, mantiene la situación de propiedad horizontal de facto.

En otros términos lo que hace la registradora es volver a calificar un título de 1971, inscrito en 1972, para entender que no se cumplió debidamente la exigencia de la Ley de Propiedad Horizontal, contra la cual no habrían cabido ni el otorgamiento de la escritura ni su inscripción. Tampoco es cierto obviamente que la exigencia de adaptación de la citada disposición transitoria mencione la fijación de superficie y linderos de las entidades. Esta puede resultar de la aplicación de las normas generales hipotecarias, pero en modo alguno pueden atribuir el corolario “de facto” a una adaptación escriturada e inscrita.

Por otro lado la interpretación de toda la normativa jurídica debe sujetarse, además de a la literalidad de las normas, a su incidencia en el tráfico jurídico, con la consiguiente e importante repercusión en la economía nacional. Constituye un hecho indudable que 65 años después de la promulgación de la Ley de Propiedad Horizontal una parte muy importante de los cascos urbanos, con especial incidencia en los barrios más antiguos de las capitales, no ha efectuado la adaptación exigida por la mencionada disposición transitoria. Aquí conviene especificar que en toda situación en que más de un propietario, fuera de los casos de copropiedad, incida sobre una superficie solar, existe propiedad horizontal, en rigor no de facto sino de iure. A lo que la registradora se refiere como de facto es a la situación en la que los títulos de propiedad, plenamente válidos a todos los efectos que se derivan de ésta, no ajustan su tenor a las exigencias que de presente requiere su constancia registral. En este sentido cabe recordar que la ley mencionada tiene carácter meramente civil, relativa a las relaciones entre copropietarios en dicho régimen, y que las leyes civiles deparan la posibilidad de exigir su cumplimiento pero, salvo previsión expresa no atribuyen sanciones, ni siquiera indirectas, como sería el bloqueo de cualquier variante de la disponibilidad de su derecho por el propietario en dicha situación.

Por ello, en efecto, se admite que dicho propietario escribure e inscriba la transmisión en los términos en que se halla de presente escriturada e inscrita.

Sin embargo, dentro de estas facultades de disponibilidad, la de configurar la propiedad como mejor convenga a sus intereses, cumplidos los requisitos relativos a la comunidad de propietarios y al control municipal, resultan igualmente dignos de amparo jurídico, sin más excepciones que las que resulten de una cuidadosa interpretación restrictiva de las normas que lo impidan.

Dicho quede como desiderátum de una interpretación flexible, incluso acentuando esta tendencia respecto de orientaciones anteriores, para impedir que la mencionada parte importante del patrimonio urbano se aproxime a la condición de extra commercium. Sin perjuicio de que en este caso la propia existencia de la adaptación inscrita en 1972 vuelva francamente aventurada una interpretación negativa como la que hace la registradora.

Por último, a la vista de la nota de calificación, quizá quepa tener en cuenta la posibilidad de un cohonestar, de una parte la realidad física y jurídica que resulta de un acto autorizado por el Ayuntamiento como garante de la legalidad urbanística y la comunidad de propietarios y, por otra, con las previsiones sobre constancia de las superficies previstas en la licencia en los asientos registrales de nueva creación. En efecto, aunque le dé un carácter secundario, de la nota parece deducirse la dificultad de que las superficies que se hacen constar pueden implicar una modificación del título constitutivo que no se halla expresamente amparada por el acuerdo de la junta de propietarios. En tal caso una ratificación por parte de ésta permitiría la inscripción».

IV

La registradora de la Propiedad, por mantener su calificación en cuanto al único defecto impugnado, informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 25 de noviembre de 2025.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396, 397 y 398 del Código Civil; 8, 18, 20, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria; 1, 2, 3, 5, 10, 14, 16, 17 y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1987, 18 de junio de 1991, 18 de mayo y 18 de julio de 1995, 5 de abril y 23 de junio de 1998, 26 de septiembre de 2002, 7 de abril de 2006, 17 de febrero de 2009, 17 de octubre de 2010, 1 de abril y 27 de noviembre de 2013, 12 de noviembre de 2014, 24 de septiembre de 2015, 13 de diciembre de 2016, 13 de diciembre de 2017, 13 de abril de 2018 y 5 de septiembre y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1, 2, 5, 9, 11 y 16 de junio, 16 de octubre y 26 de noviembre de 2020, 14 de junio y 17 de noviembre de 2021, 10 de enero y 28 de julio de 2022, 5 de julio de 2023 y 3 de abril de 2025.

1. Por el presente recurso se pretende la inscripción de la segregación e inmediata extinción de condominio de un local comercial, con las circunstancias siguientes:

a) desde el año 1946 figura inscrita la finca 1.274, consistente en un edificio con una superficie de 335,29 metros cuadrados, integrado por varias plantas, subdivididas materialmente en varios pisos y locales, que, en la inscripción 3.^a de ese mismo año, se numeran e identifican por su ubicación dentro del edificio.

b) del edificio se fueron segregando sucesivamente pisos y locales formando fincas independientes, entre las que se encuentra la finca 8.150 que es objeto de la escritura calificada, las cuales se describieron únicamente conforme a la numeración y situación hecha constar en la inscripción 3.^a de la finca 1.274 antes referida. Tanto las fincas segregadas como la finca resto y partes indivisas de ésta fueron objeto de diversas transmisiones.

c) en el año 1972 se inscribió escritura otorgada en el año 1971 en virtud de la cual se asignaron a los locales comerciales integrados en el edificio la parte o cuota que a cada uno correspondía en los elementos comunes, en relación con el total valor del inmueble, a efectos de distribuir beneficios y cargas.

d) ahora, los dos titulares registrales de la finca 8.150, consistente en un local comercial, formalizan la segregación de una parte de este y la inmediata extinción de condominio, distribuyendo entre los dos elementos resultantes (finca segregada y resto) la cuota de participación atribuida al local en su conjunto en el año 1971, e incorporando al efecto en la escritura una certificación en que consta que la segregación se aprueba por unanimidad por parte de la comunidad de propietarios.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque considera que existen dos defectos: a) que no se acreditan los cargos –y su vigencia– del presidente y de la secretaria-administradora de la comunidad de propietarios que expiden el certificado incorporado, y b) que la situación existente es la de una propiedad horizontal de hecho, sin que consten en el Registro la superficie y los linderos de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente del edificio, requiriéndose en consecuencia la previa constitución del régimen de propiedad horizontal con cumplimiento de todos los requisitos legales, con determinación de la superficie y linderos de cada elemento, siendo necesario el consentimiento individualizado de todos los propietarios.

El notario autorizante de la escritura recurre únicamente el segundo de los defectos expresados y alega: a) que lo que está vedado es que, partiendo de una situación de título e inscripción donde una sola finca registral da lugar a asientos diferentes para sus

distintas entidades, una nueva operación genere efectos equivalentes a la división horizontal sin pasar por la entera adaptación del edificio a la Ley de 21 de julio de 1960, y este no es el caso; b) que lo que hace la registradora es volver a calificar un título del año 1971, inscrito en el año 1972, para entender que no se cumplió debidamente la exigencia de la Ley sobre propiedad horizontal, contra la cual no habrían cabido ni el otorgamiento de la escritura ni su inscripción; y tampoco es cierto que la exigencia de adaptación a que se refiere la disposición transitoria primera de la citada ley mencione la fijación de superficie y linderos de las entidades, que puede resultar de la aplicación de las normas generales hipotecarias, pero en modo alguno pueden atribuir el corolario «de facto» a una adaptación escriturada e inscrita, y c) que, dentro de las facultades de disponibilidad del propietario, la de configurar la propiedad como mejor convenga a sus intereses, cumplidos los requisitos relativos a la comunidad de propietarios y al control municipal, resulta igualmente digna de amparo jurídico, sin más excepciones que las que resulten de una cuidadosa interpretación restrictiva de las normas que lo impidan.

2. Se denomina propiedad horizontal de hecho la existente en aquellos casos en los que se dan los presupuestos fácticos para que la propiedad horizontal surja (edificio constituido por partes susceptibles de aprovechamiento independiente y pluralidad de propietarios) pero en los que no se ha otorgado el título constitutivo. En este sentido se pronuncian las Resoluciones de este Centro Directivo de 18 de julio de 1995 y 26 de junio de 1987 y la Ley sobre propiedad horizontal de 21 de junio de 1960, reformada por la Ley 8/1999 de 6 de abril, según las cuales, la constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal presupone la existencia de un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los diferentes pisos o locales de un edificio susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común o a la vía pública, derecho que lleva como anejo un derecho inseparable de copropiedad sobre los elementos comunes, quedando constituido este régimen, entre otros supuestos, desde el momento mismo en el que los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente pasan a pertenecer por cualquier título a diferentes personas.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General en Resoluciones, entre otras, de 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril de 1998, 26 de septiembre de 2002, 7 de abril de 2006, 24 de septiembre de 2015, 5 de septiembre de 2019 o 2 de junio de 2020, que el régimen de propiedad horizontal existe desde que «los varios pisos o locales pasan a pertenecer a diferentes personas aun cuando todavía no se haya formalizado e inscrito la constitución del régimen».

Asimismo, las Resoluciones de 17 de octubre de 2010 o 27 de noviembre de 2013 ponen de relieve que cuando la situación fáctica de un edificio es de división horizontal le es de aplicación la Ley sobre propiedad horizontal aunque los propietarios no hayan otorgado el correspondiente título constitutivo, como menciona en la disposición transitoria primera de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y se desprende de su propio artículo primero.

En definitiva, el régimen de propiedad horizontal es el adecuado para regular las situaciones en las que se produce una coexistencia entre derechos de propiedad individual y copropiedad sobre elementos comunes, como en el caso objeto de este expediente. Por ello, debe considerarse que en tales casos existe una verdadera propiedad horizontal, aun cuando no se haya otorgado el título constitutivo de la misma.

Conforme a la doctrina consolidada de este Centro Directivo, toda constitución de un régimen de propiedad horizontal requiere que se dé cumplimiento a los requisitos que para su constitución se determinan en la Ley sobre propiedad horizontal, tanto en el supuesto de configuración «ex novo» de tal régimen como en el caso de mutación de un régimen fáctico en uno formalmente constituido. En consecuencia, no sólo es necesario el consentimiento de todos los titulares registrales de las distintas partes de edificio, sino que debe describirse adecuadamente cada uno de los elementos independientes que se crean, con determinación expresa de su número de orden y de la cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal en el título constitutivo de todos y cada uno de los distintos elementos privativos que se crean.

Así se exige en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, según el cual: «El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria, y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano. En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial (...)».

3. Esta Dirección General ha admitido la posibilidad de que la propiedad horizontal se constituya de forma implícita. Así, en la Resolución de 10 de enero de 2022, declara formalizada dicha constitución en una escritura de aceptación y partición de herencia en la que «se describe el edificio completo (apartado IV de la exposición), se describen las fincas de resultantes de la división (apartado V de la exposición), a las que se asigna un número correlativo y la cuota de participación en los elementos comunes, adoptándose dicha decisión por todos los titulares del pleno dominio de la finca y por unanimidad, y se solicita expresamente en el apartado V de la exposición la apertura de folio separado a cada finca de resultado de la división, que han sido adjudicadas individualmente (...)». Y concluye que: «En definitiva, mediante la escritura calificada es indudable que sobre la existencia de sendos propietarios sobre diferentes elementos suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente dentro de un mismo edificio, como exige el artículo 396 del Código Civil, se formaliza el régimen de constitución de propiedad horizontal con los requisitos necesarios para que ese régimen acceda al Registro de la Propiedad».

Sin embargo, en el presente caso, por las referidas escritura e inscripción de los años 1971 y 1972 respectivamente lo que se hace únicamente es determinar la cuota correspondiente a cada local comercial en los elementos comunes sin que tal título pueda tener la consideración de título constitutivo de la propiedad horizontal, pues no cumple los requisitos que exige el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, específicamente el de una adecuada descripción de cada uno de los elementos independientes que se crean, toda vez que no se refiere a todos los elementos independientes de hecho existentes sino que únicamente afecta a los locales comerciales.

4. Presupuesto lo anterior, lo que ahora se pretende es segregar parte de un elemento independiente de hecho consistente en uno de los locales comerciales, previa atribución al mismo de una superficie que no tiene inscrita.

Con carácter general, la determinación de la superficie correspondiente a las fincas registrales resulta esencial. Así se afirmó en la Resolución de 13 de diciembre de 2016, confirmada por otras posteriores, en los siguientes términos: «(...) es doctrina de este Centro Directivo que se debe exigir que se exprese la superficie de la finca en el título presentado, aunque en el historial registral la misma aparezca sin expresión de su medida. La completa descripción de la finca en el título es indispensable para que el registrador pueda llegar a la convicción de que el mismo tiene por objeto una determinada finca registral. Y, sin duda, uno de los elementos esenciales a este respecto es el de la superficie, que habrá de expresarse en todo caso, aunque no aparezca previamente en el historial registral. Como ha señalado la Resolución de 25 de junio de 2015, “una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico-reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que

no consta correctamente especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora. Nuestra legislación hipotecaria ha previsto una serie de procedimientos para rectificar la superficie de una finca inmatriculada cuando se detecta que se produjo un error al medirla en el momento de su primera inscripción" (...)».

Hay que tener en cuenta la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y en concreto la modificación de los artículos 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria. Los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria regulan los expedientes notariales de deslinde y de rectificación de la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, siendo el expediente ordinario cuando se trata de rectificaciones de cabida superiores al 10% y en todos aquellos en los que el registrador tenga dudas. Por su parte, en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se dispone expresamente que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, en la forma y con los requisitos que se regulan en el propio artículo.

Como añade la citada la Resolución de 13 de diciembre de 2016, entre otras en ella referidas, la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora, por lo que ha de estar dotado de las debidas garantías.

5. Ahora bien, dado que la normativa reguladora de la propiedad horizontal es de aplicación a las situaciones fácticas de propiedad de casas por pisos o departamentos, la constancia registral de la superficie correspondiente a uno de los elementos integrantes de aquella debe realizarse de la misma manera que en un edificio en régimen de propiedad horizontal formalmente constituida, es decir con el consentimiento de todos los titulares de las distintas partes de casa, pues así se exige en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, antes transcrito. Así, la incorporación de tal dato descriptivo excede de la acción individual del titular dominical dependiendo del consentimiento de los terceros titulares.

En definitiva, en la medida en que la determinación de la superficie correspondiente a uno de los elementos privativos «de hecho» es una operación que, según lo antes expuesto, tiene cierta naturaleza inmatriculadora y que su fijación tiene trascendencia tanto material como jurídica, es necesario, además de cumplir con las exigencias impuestas por la legislación urbanística e hipotecaria, contar con el consentimiento de todos los titulares de los elementos de hecho que integran la casa (cfr. artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal).

La cuestión debatida ha sido resuelta por este Centro Directivo en Resolución de 26 de noviembre de 2020, si bien en el caso contemplado lo que se solicitaba era precisamente la constancia de la superficie de ese elemento independiente que no constaba inscrita. Y se declaraba en la citada resolución lo siguiente:

«No obstante, no existiría obstáculo que impida la inscripción de la transmisión de la cuota, así como su asignación a una "parte de casa", tal y como ha sucedido hasta ahora, sin perjuicio de que la constancia de la descripción territorial de la misma y sus linderos deba ser suspendida, en las condiciones y por los motivos antes expuestos.

A tal efecto, cabe recordar la doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 7 de abril de 2006 relativa a las situaciones de hecho de propiedad horizontal anteriores a la Ley de 21 de julio de 1960 y respecto de las cuales no se ha otorgado el título constitutivo. Así, ha afirmado que, tras la entrada en vigor de la citada Ley, para que los pisos y locales susceptibles de aprovechamiento separado puedan inscribirse como fincas independientes, es imprescindible que haya tenido acceso al

Registro el título constitutivo de dicho régimen, sea otorgado por los propietarios que agoten las titularidades sobre el edificio, sea ordenado por una resolución judicial; lo que no cabrá ya en ningún caso es inscribir fincas independientes por vía de segregación. Por otra parte, ha permitido que se sigan practicando asientos tanto respecto de pisos y locales que habían tenido acceso al Registro por vía de segregación con anterioridad a la Ley, como respecto de partes de edificio que continuaban integradas en la finca matriz, en los términos que resultan del artículo 8.3.º de la Ley Hipotecaria, al observar que la disposición transitoria primera de la Ley, si bien ordena la aplicación de sus preceptos a las situaciones de hecho de propiedad horizontal, no impone la adecuación de la ordenación jurídica de los edificios a sus mandatos, sino tan solo la de sus estatutos en cuanto pudieren oponerse a la Ley.»

6. Por otro lado, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril y 23 de junio de 1998, 26 de septiembre de 2002, 7 de abril de 2006, 17 de octubre de 2010, 27 de noviembre de 2013 o 12 de noviembre de 2014 y, por todas, las de 5 de septiembre de 2019, 2 de junio de 2020 y 5 de julio de 2023), que, en un régimen de propiedad horizontal de hecho, no pueden constituirse nuevos elementos independientes en el edificio ni es posible la segregación de nuevos elementos privativos sin constituir formalmente un régimen de propiedad horizontal, por mucho que ya existan elementos privativos segregados cuya validez se mantiene. Según esta misma doctrina (vid., en especial, Resoluciones de 7 de abril de 2006 o 12 de noviembre de 2014), a un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho le es de aplicación la normativa sobre propiedad horizontal, como se indica en la calificación impugnada y el recurrente reconoce expresamente.

Pero la inexistencia de la obligación de constituir formalmente el régimen de propiedad horizontal para las situaciones de hecho antes referidas, y la posibilidad de realizar válidamente actos dispositivos sobre los elementos privativos «de hecho» ya segregados de la finca matriz, no se deben confundir con la obligación de constituir el régimen de propiedad horizontal cuando sobre alguno de los elementos privativos «de hecho» (las fincas ya segregadas) se realicen no actos dispositivos sino operaciones de segregación o división, es decir modificaciones hipotecarias, como en el presente caso en el cual se divide el elemento privativo de hecho en dos partes y se pretende configurarlas, exclusivamente a ellas, en régimen de propiedad horizontal y no así al resto de partes determinadas segregadas del edificio. Tal pretensión no es conforme con la doctrina de este Centro Directivo, según la cual, bajo pretexto de que un elemento privativo de un edificio ha sido registralmente segregado de su finca matriz y se ha constituido como finca registral independiente –por no encontrarse en vigor en el momento en que se practicó tal segregación una ley de propiedad horizontal– no cabe que, como finca registralmente autónoma, se realice en ella su división material, la modificación de obra alterando su superficie construida, la constitución de régimen de propiedad horizontal o cualquier otra modificación hipotecaria con total independencia del edificio del que forma parte y del que se segregó.

En conclusión, y conforme a la doctrina consolidada de este Centro Directivo, debe confirmarse que toda constitución de un régimen de propiedad horizontal requiere que se dé cumplimiento a los requisitos que para su constitución se determinan en la Ley sobre propiedad horizontal, tanto en el supuesto de configuración «ex novo» de tal régimen como en el caso de mutación de un régimen fáctico en uno formalmente constituido. En consecuencia, debe entenderse que no sólo es necesario el consentimiento de todos los titulares registrales de las distintas partes de edificio, sino que debe describirse adecuadamente cada uno de los elementos independientes que se crean, con determinación expresa de su número de orden y de la cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal en el título constitutivo de todos y cada uno de los distintos elementos privativos que se crean, como se ha mencionado.

Por este motivo, la determinación de la superficie correspondiente a cada uno de los elementos privativos respecto del total del edificio deberá realizarse en el título

constitutivo de propiedad horizontal, con cumplimiento de los requisitos del artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, algo que no se ha realizado y para lo cual es necesario el consentimiento de todos los titulares registrales de los elementos del edificio, o en su caso el acuerdo de junta de los titulares registrales para la constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal, conforme a las exigencias del principio de tracto sucesivo ex artículo 20 de la Ley Hipotecaria, con observancia en todo caso de los restantes requisitos legalmente exigibles para la constitución de dicho régimen.

Solo después de constituido el régimen de propiedad horizontal en los términos expuestos será posible inscribir la segregación y extinción de condominio pretendidas, pues para aquélla se cuenta con la aprobación de los propietarios que integran la comunidad de acuerdo con la norma reguladora de la propiedad horizontal.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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

Madrid, 17 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.