

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12986 *Resolución de 2 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva, división horizontal, ocupando la obra la total superficie de la finca en la que se ha iniciado la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, existiendo además dudas respecto a la descripción final de la obra nueva y respecto a la división horizontal por asignarse cuota cero a uno de los elementos privativos.*

En el recurso interpuesto por don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, don César Luis Jarabo Rivera, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva, división horizontal, ocupando la obra la total superficie de la finca en la que se ha iniciado la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, existiendo además dudas respecto a la descripción final de la obra nueva y respecto a la división horizontal por asignarse cuota cero a uno de los elementos privativos.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 8 de junio de 2023 por el notario de Cádiz, don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, con el número 1.237 de protocolo, doña S. M. C. S., en representación de don J. S. J., don J. A. S. J., don A. S. M. y don C. y don J. S. J., como titulares registrales de la finca registral número 1.245 del término de El Puerto de Santa María, quien manifestaba se correspondía con la parcela catastral con referencia: 8246403QA4584E0001EI, y solicitaba la inscripción de su rectificación descriptiva por la cual la finca pasa de tener una superficie de 161,62 metros cuadrados a tener una superficie de 298 metros cuadrados, para, posteriormente, dividirla horizontalmente en siete elementos privativos: dos locales comerciales, cuatro viviendas y un trastero en ruinas al que se le asignaba cuota cero en la régimen de propiedad horizontal.

II

Presentada el día 20 de octubre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento Diario: 4788/2025 - N.º entrada: 10.054/2025.

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 20/10/2025 se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia.

Segundo. El de la fecha, el documento reseñado ha sido calificado por el registrador que suscribe, con arreglo a los siguientes

Fundamentos: Jurídicos:

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. De la misma resulta los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado:

Superando el exceso de cabida declarado sobre la finca 2145 el 10% de su superficie registral, es necesario para su inscripción la previa tramitación del procedimiento previsto al efecto por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto del suelo –procedimiento que se inicia, conforme a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 31 de julio de 2024–, y, dado que de la escritura presentada resulta que el perímetro de la construcción existente sobre la misma coincide con el de aquella –lo que implica una ampliación de la obra inscrita–, es necesario su declaración expresa con cumplimiento de los requisitos exigidos, según el caso, por la ley al efecto. Del resultado de ambas operaciones depende la inscripción de la división horizontal y extinción de comunidad otorgadas (Artículos 9, 18, 20 y 98 de la Ley Hipotecaria, 9 y 51 de su Reglamento, Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 13 de diciembre de 2017).

Con independencia de lo anterior:

Existen dudas acerca de la descripción definitiva de la construcción ampliada respecto de su patio, pues si bien en su otorgamiento primero se dice que es “conforme a la certificación catastral testimoniada –coincidente con el certificado de arquitecto y del topógrafo que luego se refieren–”, de aquella y del Informe Catastral de Ubicación de Construcciones de fecha 27 de febrero de 2023, con CSV: (...) que se une, resulta que dicho patio tiene una superficie de 21,62 m², mientras que el técnico certifica la de 16 m² (Arts. citados).

La asignación de un coeficiente del 0% al elemento n.º7 de la división horizontal documentada que es lo mismo que no asignarle coeficiente alguno– es contraria a los artículos 3, 5 y 9 e) de la Ley de Propiedad Horizontal y contradictoria con el hecho de haberse asignado valor a dicho elemento (11.867,94€):

– En cuanto a la primera afirmación, los citados artículos exigen atribuir a cada elemento independiente de la propiedad horizontal una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble, que servirá de módulo para determinar su participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Esto es, dicha cuota afecta, no solo a las cargas de la propiedad horizontal –contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización–, sino también a los derechos de su propietario en dicha organización jurídica, tanto de gestión (derecho de voto...) como de dominio (por ejemplo, sobre el total del edificio o el solar y demás elementos comunes en caso de cancelación del régimen de división horizontal, renuncia abdicativa sobre un elemento de ésta o demolición del inmueble). De dichos derechos se vería privado el titular de un elemento privativo con cuota 0%, lo cual es contrario, como queda dicho, a la citada legislación.

– En cuanto a la segunda, y desarrollando la anterior, no deja de ser una contradicción asignar un valor a un elemento privativo en ruinas sin cuota alguna sobre los elementos comunes de la propiedad horizontal (Arts. citados).

Por ello, si se pretende solo excluir provisionalmente de la obligación de contribuir a las cargas de la propiedad horizontal a uno de sus elementos privativos, ello habrá de

regularse –y no su cuota– a través de los estatutos de la misma (Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 30 de agosto de 2013, 23 de octubre de 2019 y 10 de enero de 2025, entre otras).

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.

La anterior nota de calificación (...)

El Puerto de Santa María, a fecha de la firma electrónica al pie del documento Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por César Jarabo Rivera registrador/ titular de Registro de El Puerto de Santa María 1 a día diez de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, interpuso recurso el día 2 de diciembre de 2025 mediante escrito con base a los siguientes fundamentos de Derecho:

«La escritura documenta la “rectificación” e “integración” de la descripción de una finca que, en el Registro de la Propiedad, consta como urbana: Finca en *, calle *...Tiene una superficie de 161,62 m²”, para ajustar su descripción a Catastro –que se dice coincidente con la certificación de arquitecto precisa para acreditar la antigüedad del edificio y de la división de sus departamentos privativos– y dividir el edificio resultante en régimen de propiedad horizontal. Al respecto, la escritura:

1) Bajo el apartado “régimen administrativo”, dice que: “A efectos del artículo 26.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en relación con el artículo 10.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, se hace constar que el edificio consta dividido en los departamentos privados descritos desde el año 1982 y, por tanto, en fecha anterior a la entrada en vigor de La Ley 8/2013, de 26 de junio, según resulta de certificación... suscrita por el arquitecto...” que se testimonia según la cual “la edificación cuenta con una antigüedad desde el año 1982”.

2) Bajo el apartado “representación gráfica georreferenciada de la porción de suelo ocupada por la edificación”, dice que: “A efectos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, se hace remisión a la cartografía catastral, de acuerdo con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de septiembre de 2017...”

La nota de calificación achaca a la escritura dos defectos:

Según el primero de ellos, la nota, a propósito de la rectificación e integración de la descripción de la finca, además de anunciar el inicio del procedimiento previsto en el art. 199 LH, dice que, dado que el perímetro de la construcción coincide con el de la parcela, “lo que implica una ampliación de la obra inscrita– es necesaria su declaración expresa con cumplimiento de los requisitos exigidos...”.

La nota, por tanto, da por supuesto que “la finca” no es un solar sino una edificación, ya que es objeto de “ampliación”. La nota lo que echa en falta es la declaración expresa de esa ampliación y el cumplimiento de los requisitos legales al efecto previstos.

Sin embargo, la escritura sí acredita el cumplimiento de esos requisitos; esto es: i) “la antigüedad de la edificación” por remisión a certificación técnica y “su descripción coincidente con el título” por remisión a Catastro y a la certificación técnica, con lo que se

da cumplimiento al art. 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y i) la identificación gráfica de la parcela que ocupa la totalidad de la edificación por remisión a la cartografía catastral, con lo que se da cumplimiento al art. 202 LH.

Sentado lo anterior, lo que la nota entonces echa en falta es una declaración ritualaria, de ampliación de obra, sin apoyo legal y carente de todo valor. La exigencia debe decaer ante el hecho de que la escritura “rectifica” e “íntegra” la descripción de, recuérdese, la “finca”, que el Registro dice de 161, 62 m² de superficie, para consignar ahora la superficie de la parcela y la superficie de la edificación.

Aunque no fuera cierto, como reconoce el propio registrador, que la edificación ya estuviera inscrita y se tratara de obra de nueva planta y no de ampliación de la existente, la declaración que reclama seguiría siendo igualmente ritualaria o formularia, pues está inequívocamente realizada en la escritura con pleno cumplimiento de los requisitos aplicables, que es a lo que conmina el principio de legalidad.

Por ello, la cuestión que aquí se dilucida pudo ser ya resuelta por la Dirección General en su Res. de 13 de noviembre de 2018, no siendo precisa una escritura específica de modificación de la obra nueva para rectificar su superficie, pues también puede hacerse por descripción en el título. “Lo relevante –dice– para rectificar la superficie construida de una edificación no son los términos (más o menos precisos) en los que se solicita la rectificación, sino si efectivamente de la documentación presentada resulta que se reúnen los requisitos propios para la modificación de una obra nueva”.

El segundo defecto se refiere al elemento número 7 de la división, trastero en planta baja en estado ruinoso, que tiene asignado en el título constitutivo una cuota 0 y que es objeto de la siguiente “disposición especial: El titular del trastero, finca número siete de la división horizontal, mientras permanezca en su actual estado ruinoso, queda exonerado del deber de contribuir a los gastos de comunidad. Su rehabilitación, acompañada o no de cambio de uso, llevará automáticamente aparejada la asignación al mismo de un coeficiente proporcional a su superficie en relación con los demás, con consiguiente reducción de los coeficientes asignados a los restantes elementos. La comunidad estará obligada a acordar tales extremos a requerimiento del titular del departamento. El titular del departamento queda autorizado para realizar las citadas obras de rehabilitación, sin necesidad de autorización alguna de la junta de propietarios, quedando sólo obligado a no perjudicar elementos estructurales esenciales para la estanqueidad del edificio”.

Para la nota, la LPH no autoriza a asignar cuota 0 al elemento.

La cita de la Res. DDGRN de 11 de mayo de 1978 debería bastar para rechazar el defecto. Según ella, la materia atinente a la fijación de las cuotas de participación “en cuanto a su fondo, y por su propia índole escapa a la calificación del Registrador, que ha de limitarse a examinar si se han cumplido los requisitos legales” y, en concreto, si el título ha sido otorgado por el propietario único o por acuerdo de todos los propietarios existentes (art. 5.2 LPH).

Aunque no se diera ahora aplicación a esa doctrina, creemos que la nota tampoco puede ser confirmada. Es preciso empezar recordando que la certificación de arquitecto que sirvió para acreditar la antigüedad del edificio incluía dentro de éste al trastero, omitiendo toda referencia a su estado. El trastero, por tanto, según el arquitecto, en coincidencia con Catastro, debía constar dentro del edificio a efectos de la rectificación e integración de su descripción y, correlativamente, dentro de la división horizontal. Han sido, pues, los otorgantes del título quienes, dado ese estado ruinoso, han optado, antes que por pedir al arquitecto que considere la posibilidad de rehacer su certificación y constatar la ruina, por mantener la certificación, otorgar en base a ella la escritura calificada, asignar cuota 0 al elemento y prever el régimen de su rehabilitación, incluido, en particular, el método de reasignación de las cuotas de participación.

Este proceder de los otorgantes, sobre no ser ilegal, no parece ni mucho menos descabellado. Piénsese que, al actuar así, han evitado tener que decidir si la ruina del elemento era o no suficiente o adecuada para tenerlo por no existente a efectos de la división y ulterior extinción de copropiedad, una decisión ciertamente no fácil, a la vista del artículo 23. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal (aplicable también a la propiedad

horizontal de hecho ex. art. b LPH) según el cual “El régimen de propiedad horizontal se extingue: Por destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro...”, norma ésta que, por elemental identidad de razón, debe resultar de aplicación también si la ruina afecta no al todo, sino a una parte del edificio.

Dado que la destrucción total o parcial del edificio sólo provoca la extinción del régimen si sus propietarios no acuerdan otra cosa, los otorgantes del título (en palabras de la Res. DGRN de 20 de junio de 2005) han preferido expresar su “voluntad de mantener el régimen”, una voluntad que cabe referir también a la “demolición parcial”, formalizando un pacto expreso de subsistencia de la propiedad horizontal “, que puede celebrarse “antes o después de la destrucción del edificio”. “La voluntad –termina el Centro Directivo– de los propietarios del edificio de mantener la propiedad horizontal...y no de extinguirla ni de admitir la extinción, es lícita, está permitida por la Ley, y como acto orgánico, es posible dicha modificación con el consentimiento de todos los propietarios...”.

No bastaba, sin embargo, con expresar esa voluntad de mantener al trastero dentro del régimen. La asignación al mismo de cuota 0 obligaba también a los otorgantes del título a determinar un estatuto jurídico del trastero que justificara la completa ablación de deberes y cargas resultante de aquella cuota. Así lo hicieron haciendo uso, según creyeron, de la habilitación legal (art. 5.3 LPH) de poder establecer en él “reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones”.

Frente a ello, para la nota, la asignación de cuota 0 al trastero es, por un lado, contraria a la Ley de Propiedad Horizontal, que no autorizaría que su titular quedara privado del derecho de voto y del derecho de participar en la propiedad de los elementos comunes y del solar resultante de la ruina del edificio y, por otro lado, contradictoria con la asignación de un valor al elemento. El defecto denunciado, sigue, diciendo, no habría existido si los otorgantes, en lugar de hacer lo que han hecho, hubieran asignado una cuota al elemento y previsto en los estatutos la exoneración de su titular del deber de contribuir al sostenimiento de los gastos comunes. De esta forma, el titular sí podría ejercitar el derecho de voto en la junta, sí participaría en la propiedad de los elementos comunes y sí habría quedado atendida la Ley de Propiedad Horizontal.

La nota termina haciendo cita de tres resoluciones de ese Centro Directivo (de 30 de agosto de 2013, sobre admisibilidad de la renuncia abdicativa a un elemento privativo de la propiedad horizontal; de 23 de octubre de 2019, sobre si el acreedor hipotecario debe o no consentir la cancelación del régimen de propiedad horizontal; y de 23 de octubre de 2025, sobre mantenimiento de las cuotas de la propiedad horizontal en la copropiedad del solar resultante de la demolición sin necesidad de declaración expresa), ninguna de las cuales, sin embargo, permite avalar, ni mucho ni poco, la conclusión que sostiene; más bien lo contrario, según se verá.

En réplica de la argumentación de la nota, debe advertirse, antes, que la nota no cuestiona la validez de la cláusula estatutaria; en particular, no alega vulneración del principio de especialidad o determinación como consecuencia de la falta de previsión de plazo para la ejecución de la rehabilitación anunciada, con el resultado de que este extremo no podría ya ser cuestionado en esta sede (art. 326.1).

Pues bien, creemos que, a la vista de la cláusula, el defecto no puede ser mantenido. La asignación hoy al elemento de cuota 0, con correlativa exclusión a su titular de toda participación en la propiedad del edificio y en los gastos comunes, es:

i) a juicio de los otorgantes del título, razonable, dada la condición ruinosa del elemento; en su opinión, única para tener en cuenta, resultaría particularmente injusto reconocer a su titular “cuota de liquidación” (vid. Res. DGRN de 30 de agosto de 2013) en el solar en caso de ruina si no ha rehabilitado antes su departamento.

y ii) legalmente admisible, dada la simultánea previsión de las normas aplicables a la rehabilitación, que el titular podrá realizar por sí, con lo que no hay renuncia inadmisibles al voto.

Sobre lo primero, los otorgantes del título no deberían ser forzados a justificar no ya la legalidad, sino la razonabilidad de sus disposiciones ante el registrador para poder obtener su inscripción; en particular, no tendrían que explicar por qué han considerado preferible asignar cuota 0 al elemento y tratar a su titular como pleno propietario del edificio sólo cuando rehabilite, antes que, como prefiere el registrador, desde ya, asignarle cuota, tenerle por propietario del edificio y excluirle sólo del deber de contribuir en gastos.

La propuesta del registrador que salvaría el supuesto no coincide, sin embargo, con la evaluación de los intereses en juego realizada por los otorgantes del título, que no entenderían por qué han de dar derecho de voz, voto e impugnación al titular del trastero en toda cuestión concerniente al edificio, ni por qué han de hacerle partícipe de los elementos comunes o de los beneficios que pudiera generar su desvinculación y venta; ni por qué haya de resultar copropietario del solar en caso de ruina del edificio, aunque no hubiera rehabilitado su trastero.

La asignación de cuota 0 al elemento y la correlativa privación a su titular de toda participación en la copropiedad del edificio y en las cargas inherentes al mismo, de hecho, no es sólo la fórmula elegida por los otorgantes, sino la más certera para componer los intereses en juego. La ruina del elemento explica la exoneración –necesitada, como quiere la Dirección General (vid. Res. DGRN 31 de mayo de 2013), de causa justificativa– en los gastos del edificio (distintos, claro, de la rehabilitación). La exoneración en las cargas, incluidas (excepcionalmente, vid., nuevamente Res. DGRN de 31 de mayo de 2013) las inherentes a los elementos comunes por naturaleza, por su parte, explica la exclusión de toda participación en la copropiedad del edificio y elementos comunes y en los beneficios inherentes. El titular sólo será tratado como pleno propietario una vez rehabilite su trastero. Hasta entonces, es un propietario latente, llamado solo a rehabilitar.

Como también resultaría posible encontrar razonabilidad a la cláusula en las normas reguladoras de la sociedad civil contrato, dice la Res. DGRN de 30 de agosto de 2013 de lectura obligada, “más próximo” al que da vida a la propiedad horizontal en concreto, en el artículo 1701 CC según el cual la pérdida de la cosa antes de su entrega (cfr., art. 1681 CC) es causa de disolución parcial del contrato respecto del socio incumplidor. La rehabilitación del trastero operaría entonces a modo de remoción de la causa de disolución y de “reactivación” parcial del contrato.

Esta de ahora con cuota 0, y no la propuesta por el registrador, es también la construcción más cercana a la que los otorgantes habrían acogido la constitución de un derecho de superficie (arts. 53 y 54 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y art. 16 del Reglamento Hipotecario) - si la certificación del arquitecto hubiera constatado el estado ruinoso del trastero y excluido a éste de la descripción del edificio.

En efecto, a poco que se piense, podrá advertirse, en una primera aproximación, que el título constitutivo lo que ha hecho es configurar, dado el estado ruinoso del elemento, un sucedáneo del derecho de superficie, un funcionalmente análogo derecho de rehabilitación, al amparo del artículo 5.3 LPH y de la doctrina del *numerus apertus* en la creación de derechos reales. Este derecho de rehabilitación hace posible la ablación temporal del derecho de voto de su titular consecuencia de la cuota 0, sin que haya en ello contradicción alguna. En efecto, la modificación del título constitutivo que pretendieran acordar por unanimidad sus restantes otorgantes no podrá alcanzar nunca a nuestra disposición especial por aplicación de normas elementales de derecho de obligaciones y de interpretación de los contratos (art. 128 1. 2, 1.284 y 1.285 CC), que obligan a entender que el titular del trastero no tiene voz y voto en lo que afecta al edificio, pero también que su derecho de rehabilitar el trastero no puede ser modificado ni extinguido sin su consentimiento.

La doctrina del *numerus apertus*, que avala la disposición, pudiera haber requerido que viniera acompañada de la fijación de un plazo para la ejecución de las obras de

rehabilitación (vid., por todas, con referencia al derecho de vuelo, Res. DGRN de 26 de noviembre de 2000). Frente a ello, sin embargo, cabría decir que los otorgantes del título pueden, sí, reconocer a uno de ellos el derecho de rehabilitar, pero no interferir en la forma y plazo en que su titular deba hacerlo en cumplimiento de la normativa urbanística aplicable, que pone de su cargo, desde el momento mismo de otorgamiento de la escritura y de adjudicación a su favor del elemento, el deber de (art. 18.2. c de la Ley 7/2021, 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) “conservar la edificación para que mantenga las condiciones requeridas para su ocupación y, en su caso, rehabilitarla para que las adquiera”. De este modo, la fijación estatutaria de un plazo debería ceder ante la normativa urbanística de imperativa aplicación, con lo que no habría quedado comprometido el principio registral de especialidad o determinación.

Esta última consideración –la concurrencia de la atribución convencional de un derecho de rehabilitación y de la aplicación de la normativa administrativa aplicable al deber urbanístico de rehabilitar– permite fijar, con mayor precisión, el alcance de la cláusula debatida, que habría venido a atribuir al titular del trastero el derecho-deber de rehabilitarlo. La rehabilitación, en la razonable composición de intereses realizada por los otorgantes del título, ha dejado de ser una carga de la comunidad y puesta de cargo del titular del trastero.

En suma, la disposición especial comentada ha fijado, al amparo del artículo 5.3 LPH, “el estatuto real” del elemento dentro del edificio, asignándole, con razón, cuota 0 y previendo las normas aplicables a su rehabilitación y a la configuración final resultante del edificio, por lo que debe decirse conforme con la Ley de Propiedad Horizontal.

Por último, aunque esto parece cuestión menor, tampoco hay contradicción alguna, como pretende la nota, entre la asignación al elemento de cuota 0 y de valor, que lo es a efectos de su ulterior adjudicación en la extinción de la copropiedad sobre el edificio y ello por varios argumentos: no hay correlación alguna en la LPH entre cuota y valor ni, por tanto, efecto legal asociado a un supuesto desajuste lógico entre ambos; el elemento puede y debe ser rehabilitado, con lo que es del todo razonable que las partes le asignen valor o precio; los comuneros no están obligados a justificar ante el registrador la razonabilidad de los valores asignados a sus departamentos; la asignación de valor es precisa a efectos arancelarios y tributarios; la materia excede por completo del ámbito de la calificación registral (art. 18 LH)

En suma, creemos posible no asignar cuota al elemento de una división horizontal a condición de que se prevea, en su estatuto, su rehabilitación y la configuración resultante del régimen.

Por lo expuesto, se solicita que se tenga por admitido el recurso, en unión de copia autorizada de la escritura calificada y copia de la nota de calificación y, en su virtud, se revoque ésta».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 12 de diciembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 5, 9 y 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 2013; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de mayo de 1978, 31 de mayo de 2013, 8 de febrero y 6

de septiembre de 2016 y 4 de enero y 23 de abril de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de junio de 2025.

1. En el presente caso, se solicita la inscripción de una declaración de obra nueva por el régimen de antigüedad previsto en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, división horizontal y extinción del condominio de la finca registral 1.245 del término de El Puerto de Santa María.

2. Ocupando la obra nueva la totalidad de la superficie de la finca, el registrador inicia la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria al existir una diferencia de superficie superior al 10% de la cabida inscrita que requiere de su previa tramitación, para poder practicar la inscripción de la declaración de obra nueva, división horizontal y extinción de condominio que se titulan tras la declaración de obra nueva. Dicho defecto es recurrido por el notario autorizante. Además, señala como defecto, en cuanto a la declaración de obra nueva, la falta de claridad en la descripción de la misma respecto al patio, pues se remite al informe catastral de ubicación de construcciones donde consta que mide 21,62 metros cuadrados, cuando en el certificado del arquitecto, que acredita la antigüedad de la obra, consta con una superficie de 16 metros cuadrados. Este defecto no es objeto de recurso. Y respecto a la constitución del régimen de división horizontal, la asignación de una cuota 0 en la participación de elementos comunes y gastos al elemento número 7 de la propiedad horizontal, al considerar que contraviene los artículos 3, 5 y 9.e) de la Ley sobre propiedad horizontal.

3. El notario autorizante recurre exclusivamente los defectos primero y tercero. Respecto al primero, sostiene que la división horizontal ya estaba declarada en el año 1982, por lo que no es necesaria licencia o autorización administrativa que, por otro lado, el registrador no ha exigido en su nota de calificación, y que ha aportado archivo GML con la superficie de la finca ocupada por la edificación. El notario alega erróneamente que la nota de calificación está exigiendo un expreso otorgamiento del acto jurídico de declaración de obra nueva por antigüedad, con los requisitos legales exigibles, lo cual ha quedado debidamente acreditado con la referida certificación del arquitecto. Respecto a la asignación de una cuota cero al elemento número 7 de la propiedad horizontal, alega que el mismo es objeto de una estipulación especial en el título, pues por su estado ruinoso queda exonerado de participar en los gastos generales de comunidad hasta que no se rehabilite y logre la licencia de cambio de uso, en su caso, momento en el que se le asignará una cuota con la consiguiente redistribución de las cuotas de los demás elementos privativos, lo que requerirá el otorgamiento de un título de modificación del título constitutivo. Para realizar dichas obras no requerirá autorización de la junta.

Invoca, además, el notario autorizante la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 11 de mayo de 1978 que determinó que fijadas las cuotas por los otorgantes éstas no eran susceptibles de calificación por el registrador, quien ha de limitarse a calificar si se han cumplido los requisitos legales; y de la Resolución de 31 de mayo de 2013 que exige la expresión de la causa justificativa de la exoneración de la participación de los gastos de comunidad de uno de los elementos privativos, cual es el estado ruinoso, previendo, además, las circunstancias en las que se asignará nueva cuota al elemento privativo, concretamente cuando el mismo se rehabilite mediante las obras necesarias.

4. Procede pronunciarse sobre el fondo de la calificación en los extremos que ha sido recurrida, es decir, respecto a la tramitación previa del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para poder inscribir la declaración de obra nueva y la declaración del edificio en el régimen de propiedad horizontal, como sostiene el registrador en su nota de calificación, ocupando la obra nueva la totalidad de la superficie de la finca; y respecto a la inscribibilidad de la propiedad horizontal y de la declaración de la obra nueva. Por tanto, la cuestión clave para resolver el recurso es determinar si es inscribible la declaración de obra nueva, dependiendo del resultado del expediente iniciado y pendiente de culminación. Es de resaltar que el registrador no tenía obligación de emitir nota de calificación hasta la culminación del expediente y, en vista del resultado de la

tramitación, emitir la calificación que, a su juicio debidamente motivado, debiera corresponder. Si la razón de la calificación es la posible caducidad del asiento de presentación, el registrador podría haber aplicado el último párrafo del apartado segundo de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, cuando declara esta Dirección General, interpretando el artículo 199: «d. Si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la ley hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada».

5. El notario, en su escrito de interposición del recurso, parece solicitar la inscripción de la declaración de obra nueva al sostener que se han cumplido los requisitos exigidos por la legislación sustantiva y registral, aunque no se haya utilizado expresamente la fórmula de declarar la misma. El registrador en ningún momento ha puesto en duda el cumplimiento de esos dichos requisitos, sino que, por ocupar la obra nueva la totalidad de la superficie de la finca y, aplicando la doctrina de esta Dirección General, procede a iniciar la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, declaró en el número octavo de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 interpretativa de la Ley 13/2015: «Cuando conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria procede inscribir la relación de coordenadas de georreferenciación de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubican». Por tanto, la Dirección General presupone que la identificación de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación se condiciona claramente con la delimitación geográfica de la finca, pues por esencia, la declaración de obra nueva es un acto jurídico dirigido a la constatación de un hecho descriptivo, siendo necesaria una delimitación geográfica indubitada.

6. En aplicación de esta doctrina, la Resolución de 8 de febrero de 2016 sostuvo que, si el registrador alberga dudas acerca de la identificación de la parcela sobre la que se declara la obra en cuanto a si la edificación se ubica íntegramente dentro del perímetro de la finca sobre la que se declara, es posible que necesite que conste inscrita, previa o simultáneamente la delimitación geográfica y listado de coordenadas de la parcela. Además, existiendo una diferencia superficial entre la registral y la física en la finca sobre la que se declara la obra nueva, procede recordar que la Resolución de 6 de septiembre de 2016 entendió que si sobre la finca en la que se construía la obra nueva se solicitaba la inscripción de una rectificación de superficie no resulta admisible inscribir la obra nueva y denegar la rectificación de superficie, pues podía darse la circunstancia de que la obra nueva se apoyara, aunque fuera parcialmente, sobre la parte de superficie del exceso de cabida cuya inscripción no se practicaba.

7. Para culminar, hay que recordar la doctrina de la Resolución de 24 de junio de 2025, cuando declara en su fundamento de Derecho número 5: «Por lo tanto, constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero (lo que no ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, pese a lo afirmado por el registrador en su nota de calificación), incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y, además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los

artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, a lo preceptuado en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria». Atendiendo a todo esto, el defecto alegado por el registrador ha de ser confirmado, resultando preceptivo esperar a la conclusión de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para que, si la calificación registral de la tramitación es positiva, proceda la inscripción de la georreferenciación como operación necesaria para que el registrador pueda calificar que la obra se ubica íntegramente en el perímetro de la finca, mediante la comparación de su recinto con el de la superficie ocupada por la edificación, materia objeto de calificación registral de la inscripción de la obra nueva según las Resoluciones de 4 de enero y 23 de abril de 2019.

8. Respecto al defecto relativo a la fijación de cuota cero al elemento privativo número 7 de la división horizontal, que se excluye de su participación en la utilización de elementos comunes y participación en gastos de comunidad, por su estado ruinoso y mientras no se realicen las obras de rehabilitación, momento en el que se le dará un nuevo coeficiente requiriendo la modificación del coeficiente de los demás elementos privativos, entiende el registrador que ello contraviene los artículos 3, 5 y 9.e) de la Ley sobre propiedad horizontal; si bien el sostiene el recurrente que esa posibilidad ha sido admitida por esta Dirección General. Esta Dirección General no se ha pronunciado expresamente, como parece dar a entender el notario, sobre la posibilidad de fijar una cuota 0 a un elemento en régimen de propiedad horizontal. La Resolución de 11 de mayo de 1978, aludida por el notario, solo declara que la Ley sobre propiedad horizontal atribuye la competencia para fijar las cuotas de participación al propietario o propietarios del inmueble, debiendo el registrador calificar si se han cumplido los requisitos legales. Y eso es, precisamente, lo que hace el registrador, que entiende que no cabe atribuir una cuota cero a un elemento privativo, pues ello vulnera el artículo 3 y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal.

9. La cuota de participación no es exclusivamente un mero módulo de distribución de los gastos generales o comunes del edificio, ni el porcentaje de participación de cada propietario en la copropiedad de los elementos comunes. Es la expresión del valor proporcional que cada piso o local representa en el conjunto del inmueble, que sirve para cuantificar numéricamente la participación de cada propietario en las cargas y beneficios que derivan del régimen de la propiedad horizontal. Se trata, por tanto, de un elemento estructural esencial del régimen jurídico de la propiedad horizontal, junto a los elementos privativos y a los elementos comunes sin cuya concurrencia no debe considerarse constituido tal régimen.

Por ello, el artículo 3 de la Ley sobre propiedad horizontal dispone en su artículo 3.b), párrafo segundo: «A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley». Por tanto, su asignación es obligatoria con relación al total valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. La fijación de una cuota cero no parece que cumpla con tal exigencia del artículo 3. Por otro lado, la referencia a las «mejoras o menoscabos», determina que para fijar la cuota de participación no se tiene en cuenta la realidad física del inmueble, puesto que la cuota es un elemento estructural, ideal y jurídico del régimen de propiedad horizontal. Por ello, el artículo 5, párrafo segundo, inciso final de la Ley sobre propiedad horizontal no tiene en cuenta entre los criterios del promotor para fijar la cuota el de su estado físico, pues el promotor debe tomar como base «la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes».

Estas bases o criterios han sido establecidos por el legislador con carácter indiscutiblemente imperativo, debiendo la cuota ser, en primer lugar, proporcional a la superficie útil del edificio en su totalidad. Ello nos lleva a concluir que la fijación de una

cuota cero a un elemento privativo lleva como consecuencia la exclusión del mismo del régimen de propiedad horizontal, exclusión que quedaría pendiente de un futuro acuerdo posterior.

10. Dicha cuota cumple tres importantes funciones: la primera se refiere al plano patrimonial, representando la parte o fracción que corresponde a cada propietario en el valor total del edificio. En esta función la cuota de participación es especialmente relevante en supuestos como los de destrucción o expropiación forzosa del inmueble, donde el solar resultante o las indemnizaciones se repartirán entre los propietarios en atención a sus respectivas cuotas de participación. Si se fijara una cuota cero supondría que el propietario del elemento privativo número 7, en esos casos, quedaría excluido de la comunidad ordinaria o de la indemnización por expropiación correspondiente.

11. La segunda se refiere al ámbito de los gastos comunes, al determinar la participación económica cada propietario en los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización, conforme al artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal. Sin embargo, en ese ámbito, la cuota de participación es subsidiaria pues, conforme a los artículos 5, párrafo tercero, y 9.1.e), solo regirá para la distribución de los gastos generales cuando en los Estatutos no esté «especialmente establecido» otro módulo o sistema de contribución a los gastos, como ha reconocido la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 2013. Por tanto, en el presente caso, si lo que se quiere es excluirlo de la participación en los gastos, puede hacerse estableciendo la correspondiente disposición estatutaria.

12. En el ámbito político o de gobierno de la comunidad, la cuota de participación desempeña un papel de extraordinaria importancia para determinar la validez de los acuerdos aprobados en la junta de propietarios, de la que se excluiría al propietario del elemento privativo número 7. Por tanto, aunque se pueden tener en cuenta otros criterios alternativos para fijar la cuota de participación, puesto que la enumeración del artículo 5 no reviste el carácter de *numerus clausus*, debe atender al principio de proporcionalidad, lo que permite contemplar la función que cumple la cuota como elemento a ponderar en la formación de la mayoría de los intereses o de cuotas necesaria para la aprobación de los acuerdos comunitarios. Por ello, el defecto señalado por el registrador debe ser confirmado, puesto que la finalidad que se persigue con la fijación de esa cuota cero puede configurarse conforme a lo anteriormente expuesto.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 2 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez