

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14989** *Resolución de 26 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 Sitges, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal de una finca por falta de declaración de la obra nueva previa y por no solicitarse la rectificación de la superficie de la finca, mediante la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. S. M., en nombre y representación de la entidad «Datima, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sitges, don Juan Carlos Segoviano Astaburuaga, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal de una finca por falta de declaración de la obra nueva previa y por no solicitarse la rectificación de la superficie de la finca, mediante la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública de constitución y establecimiento del régimen de propiedad horizontal otorgada el día 18 de septiembre de 2025 ante el notario de Barcelona, don Luis Fernando Pazos Pezzi, con el número 1.426 de protocolo, la entidad «Datima S.L.», como titular registral de la finca 2.475 del término de Sitges, compuesta de bajos y un piso, cubierta de terrado, con patio, con una superficie de 132,14 metros cuadrados, según el asiento registral, manifestando que la referencia catastral de la parcela que se correspondía con la identidad de la finca 0459513DF0605N0001MH y que tenía una superficie de 146 metros cuadrados, pasan a describirla como edificio que «consta de planta baja, que incluye tres entidades utilizadas como locales independientes, y patio comunitario exterior de acceso a través de la entidad 2 y el vestíbulo de acceso a las plantas superiores, con una superficie construida de 136,24 m<sup>2</sup> y una superficie útil de 122,26 m<sup>2</sup>; planta primera, donde se ubican dos entidades utilizadas como viviendas, a las cuales se accede a través de la escalera de vecinos, con una superficie construida de 129,68 m<sup>2</sup> y una superficie útil de 116,09 m<sup>2</sup>; planta segunda, donde se ubican dos entidades utilizadas como viviendas, a las cuales se accede a través de la escalera de vecinos, con una superficie construida de 129,32 m<sup>2</sup> y una superficie útil de 116,06 m<sup>2</sup>; y la planta cubierta, donde se ubica una entidad utilizada como estudio ático, una terraza de uso privativo con acceso propio desde el estudio y con un acceso adicional desde la escalera de vecinos y una cubierta transitable comunitaria a la que se accede a través de la escalera de vecinos, con una superficie construida de 33,46 m<sup>2</sup> y una superficie útil de 29,84 m<sup>2</sup>. Todas las plantas se comunican por una escalera interior».

A continuación, lo divide horizontalmente en ocho elementos: entidad número 1: local 1 en planta baja, puerta primera, cuota 11,29%; entidad número 2: local 2 en planta baja, puerta 2, cuota 6,70%; entidad número 3: local 3 en planta baja, puerta 3, cuota 12,54%; entidad número 4: vivienda primero, puerta 1, cuota 17,509%; entidad número 5: vivienda primero, puerta 2, cuota 13,185%; entidad número 6: vivienda segundo, puerta 1, cuota 16,732%; entidad número 7: vivienda segundo, puerta 2, cuota: 12,521%, y entidad número 8: estudio ático, puerta primera, en planta 3, cuota 9,483%.

## II

Presentada el día 18 de septiembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sitges, y acreditándose el pago del Impuesto el día 14 de octubre de 2025, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En la calificación de escritura de constitución y establecimiento del régimen jurídico de la propiedad horizontal autorizada por el Notario de Barcelona, don L. F. P. P., el día dieciocho de Septiembre de dos mil veinticinco, con el número 1426/2025 de protocolo, presentada telemáticamente a las dieciséis horas cuarenta y siete minutos [sic] del día dieciocho de Septiembre de dos mil veinticinco asiento 5079 del Diario 2025 de este Registro de la Propiedad, acreditándose el pago del impuesto junto con una copia autorizada de la misma escritura el catorce de Octubre de dos mil veinticinco,

## Hechos.

I. Por don L. F. P. P. se presentó telemáticamente en nombre de doña Y. M. S. en este Registro de la Propiedad la escritura de referencia. En la citada escritura la sociedad Datima, S.L. dueña de la finca registral número 2475 del término municipal de Sitges, la divide horizontalmente en 8 nuevos elementos independientes.

II. Suspendida la inscripción del precedente documento por haberse observado los siguientes defectos: 1.–Falta la previa inscripción de la declaración de ampliación de obra nueva, ya que en Registro consta una casa compuesta de bajos y un piso cubierta de terrado, como indica el Notario autorizante en la escritura calificada. 2.–No se solicita en la escritura calificada la rectificación de la superficie de la parcela, que pasa a ser de 146 m<sup>2</sup>, y no de 132'14 como consta en el Registro, diferencia de cabida que excede del diez por ciento, por lo que es necesario que el titular del dominio de la finca solicite la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificar su cabida.

Vistos los Artículos 1, 9, 17, 18, 20, 38, 40, 99 y 201 de la Ley Hipotecaria, 51 y 298 del Reglamento Hipotecario.

## Fundamentos de Derecho.

Primero. La ordenación sucesiva y concatenada de las inscripciones y asientos registrales es fundamental para un sistema registral garantista, de forma que la registración per saltum está excluida en todos los sistemas registrales que, como el nuestro, basan la protección del tercero en la previa adquisición del titular según registro. Por ello al haber adquirido el derecho el disponente en virtud de un título que todavía no ha accedido al Registro no cabe la inscripción de su derecho por impedirlo tanto el principio de tracto sucesivo, consagrado por el artículo 20 de nuestra Ley Hipotecaria como el principio de prioridad material y formal que tiene su reflejo en el artículo 17 de la misma Ley.

Segundo. Conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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. El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en

régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

Resolución: Por cuanto antecede el Registrador que suscribe acuerda suspender la práctica del asiento solicitado.

Anotación de suspensión: No se ha extendido anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

Prórroga del asiento de presentación: Conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria el asiento de presentación ha quedado prorrogado por el plazo de sesenta días y se ha practicado las notificaciones al Notario y al presentante.

La anterior nota de calificación (...).

Sitges a fecha de firma electrónica El registrador Juan Segoviano Astaburuaga Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Carlos Segoviano Astaburuaga registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Sitges a día ocho de noviembre del dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. S. M., en nombre y representación de la entidad «Datima, S.L.», interpuso recurso el día 9 de enero de 2026, mediante escrito en el que, tras exponer los antecedentes, exponía las siguientes consideraciones y alegaciones:

«Alegaciones.

Motivo de Defecto- “obra nueva” contradictorio a ley vigente.

Literalmente se redacta;

Defecto: 1. Falta la previa inscripción de la declaración de ampliación de obra nueva, ya que en Registro consta una casa compuesta de bajos y un piso cubierta de terrado, como indica el notario autorizante en la escritura calificada.

La denominación de obra nueva (vieja), o en este caso “ampliación de obra nueva” referida a “obra preexistente” son términos contradictorios en sí mismos e incluso a la legislación vigente vinculada a las “obras arquitectónicas” (Art. 10.f) en RDL 1/1996, LPI), para las cuales se determina (Art. 9.1 en RDL 1/1996, LPI) que se “considerará obra compuesta la obra nueva que incorpore una obra preexistente sin la colaboración del autor de esta última”.

La cuestión de fondo es que no existe obra nueva, porque estamos ante una obra compuesta de las planta baja y piso que constan en el registro y se complementó (presuntamente) con una planta superior que no ocupa mayor superficie de terreno, actualmente una parcela con la condición de solar, donde se permite la construcción existente desde que el ayuntamiento, el catastro y la oficina autonómica de patrimonio certificaron su existencia.

La obsesión de la administración para obtener tributación vinculada a los términos “obra nueva”, lleva a omitir los términos jurídicos legislados correctamente para la “obra arquitectónica”, determinados para utilizar las denominaciones diferenciadas.

El término “obra nueva” queda vinculado a finca o solar de “nueva planta” sobre superficie de terreno por mayor ocupación de “inmueble” con dominio público; superficie de terreno o suelo perimetral en planta susceptible de compensación. En contradicción, cuando se está en ámbito de parcela delimitada ya inscrita previamente y por ello una construcción permitida, real o potencial, “obra preexistente” incluso cuando no esté materializado el solar privado, estamos en ámbito de “bienes inmuebles” con medidas publicadas y censadas por la administración competente (catastro con arquitectos del estado).

Exigir que se denomine “ampliación de obra nueva”, cuando se trataría, en todo caso, por términos en el registro, de “instalación” de construcción en “obra”, “preexistente” de planta y un piso, ampliada a planta y dos pisos más terrado dentro del plazo y derecho urbanístico porque realmente es una obra que ocupa planta preexistente a la adquisición y posterior aportación a la sociedad. En cualquier caso, es inscribible, porque la presunta “obra nueva”, que realmente es “obra preexistente” a ley de 2015, ya ocupa la superficie de dominio privado por inscripción previa.

No parece lo más adecuado a norma legal ni a la realidad que se denomine obra nueva a lo que no es nuevo. Si se denomina “preexistente” no se denomina “nueva”, y menos cuando es obra catalogada con fecha de construcción previa a la fecha de primera inscripción.

Motivo de Defecto. Superficie denominada “finca”, cuando es “parcela” en planeamiento actual.

El registrador redacta literalmente;

Defecto: 2. No se solicita en la escritura calificada la rectificación de la superficie de la parcela, que pasa a ser de 146 m<sup>2</sup>, y no de 132'14 como consta en el Registro, diferencia de cabida que excede del diez por ciento, por lo que es necesario que el titular del dominio de la finca solicite la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificar su cabida.

La denominada “Finca”, (132,14m<sup>2</sup>) es la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario (Art. 26.1.a) definición de finca en RDL 7/2015 TRLSRU) que se diferencia jurídicamente de la “Parcela” (146 m<sup>2</sup>) la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente. (Art. 26.1.b) definición de parcela en RDL 7/2015 TRLSRU).

La norma 9.3 en Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los “bienes inmuebles” de naturaleza urbana, donde se diferencian, también, por Norma \$. Valores de suelo. Definiciones. 3. Valores en parcela, que servirán para obtener el valor del suelo en una parcela o finca concreta, porque una finca “construcción real o potencial” dispone de “valor de terreno” que le rodea frente al “valor de suelo” de una parcela o superficie delimitada por la finca (edificación), incrementa en función del incremento de valor de los terrenos que le rodean.

Conclusión; denomina “finca” a lo que previamente ha denominado “parcela” que puede contener una o varias “finca/s” “edificaciones”.

En este caso, la parcela (o finca) contiene una única sola finca registral número 2.475 del término municipal de Sitges que ocupa 136,39 metros en planta perimetral sin ocupar los 146,25 metros de parcela urbana consolidada como solar privado, y georreferenciada por los propios arquitectos de la administración estatal, por lo que no se requiere certificación privada ninguna cuando está admitida por el interesado y por sus vecinos, a propuesta de la administración, y todos hemos liquidado IBI aceptando por ello los metros y valores asociados a parcela propia y colindantes.

Superficies de finca dentro de la parcela de 146 metros.

local 1 46,58.

local 2 44,7.

local 3 28,33.

zonas comunes 16,78.

136,39 Ocupación en planta, edificación (finca).

patio local 3 9,86 Parcela sin ocupar.

146,25 Metros de Parcela.

La “finca”, edificada, de 136,39 metros cuadrados de planta baja presenta un error respecto a los 132'14 metros cuadrados de “finca” que consta en el Registro, y se ubica dentro de una parcela de mayor cabida, por disponer de 146,25 metros cuadrados lo que supone una finca con “defecto de cabida” en parcela que no es “exceso de cabida” que,

en su caso, obligaría a iniciar un procedimiento de rectificación que puede requerir un expediente de dominio o una solicitud directa en el Registro de la Propiedad y comunicar la situación a los vecinos.

En cualquier caso, la diferencia entre los 136,39 que mide la planta de la edificación definida como “finca” y los 132,14 de finca descrita en el registro de la propiedad supone una diferencia inferior al 10%, permitiendo la inscripción. En el caso presente, las medidas han sido certificadas e indicadas en el plano creado por del arquitecto técnico certificado.

Una finca puede y debe estar dentro de una parcela, incluso con defecto de ocupación de superficie de la finca edificada que se rectifica. Cuestión muy diferente sería una superficie de parcela “inferior” a la medida de la finca en el registro de la propiedad, que no concurre en este caso porque no está fuera de ordenación parcelaria, como ha confirma el certificado de antigüedad emitido por el ayuntamiento donde se conocen la planta baja y dos pisos más terrado. Cuestión diferente sería ocupar superficie de suelo público o privado del vecino que debería en su caso proceder a comprobación, informando a los vecinos.

“Obra nueva”, un delito punible en “obra catalogada”.

La administración, toda ella, está conectada y obligada a actuar como una unidad, entre los diferentes órganos informando, censando y registrando las actuaciones de unos y otros.

Esta realidad, resulta incumplida como se demuestra por las contradicciones entre órganos administrativos; hacienda local, registro municipal, censo y catalogación de fachada en fecha 22 de mayo de 1991, indicando construcción inicial fechada en el año 1894 (planta baja y piso) cuya autoría de los elementos en fachada actualizada de planta y dos pisos está censada en 1922 por los arquitectos de la administración catastral, que atribuyen la autoría a Salvador Vinyals i Sabaté (1847-1926).

La mala fe de anteriores propietarios omitiendo declarar las dos plantas en anteriores inscripciones, ha dejado de tener trascendencia desde que se censó de oficio la construcción de la segunda planta y desde (...).

La denominada finca registral número 2475 (antiguo edificio, actualmente solar privado) está catalogada por el departamento de Patrimonio Cultural de la Diputación de Cataluña, (organismo de la administración), con ficha accesible y pública del referida a la edificación ubicada en Comarca: (...).

Exigir, por parte del registrador y aceptar por parte de los propietarios, que estamos ante una “obra nueva” u “obra compuesta”, cuando es una “obra preexistente” “catalogada” por Patrimonio, resultaría exigir y admitir un delito por presunta actuación en “obra catalogada” de interés público sin autorización de la administración para crear y por ello inscribir una “obra nueva”.

Lo que jurídicamente considera correcto esta parte, es inscribir la “obra preexistente” a la Inscripción 1.ª de compraventa de fecha veinte de marzo de mil novecientos cuarenta y ocho que se desconoce porqué tiene errores de descripción, cuya corrección no tiene mayor trascendencia jurídica que la correspondiente a la actualización en el registro municipal que debió hacer el ayuntamiento o la oficina de catastro, de oficio, cuando se actualizó la información en los censos públicos.

Dominio privado no es Dominio Público pendiente de compensar.

Los señores J. S. y M. R. M. (mis padres) adquirieron la propiedad en fecha 13 de enero de 1976, y posteriormente se inscribió, y lo que resulta importante de remarcar es la anotación en mayúsculas “inscripción 4.ª de compra-venta y última de dominio- de fecha catorce de febrero de mil novecientos setenta y siete” en certificado del mismo registro de propiedad expedido en fecha tres de abril de dos mil trece por el anterior registrador Juan Luis Gimeno Gómez-Lafuente en papel timbrado del colegio de registradores n.º C12A10089621, que esta parte entiende que trae causa de la transformación del antiguo terreno, con dominio público, en suelo que en dicha fecha ya era parcela de solar consolidando con dominio privado en toda su superficie y por ello última de dominio (público). La omisión de los términos es un arma muy poderosa,

induciendo a cometer errores de los ciudadanos honrados, con una clara intención de fondo, el miedo a la sanción o la confiscación desde la administración induciendo a ingresos indebidos y nocivos.

Cuestiones tributarias.

La omisión de las diferentes denominaciones es la causante del fraude tributario (sentenciado por el tribunal constitucional cuando afirma “calculo confiscatorio”) de las haciendas locales, apoyándose en la denominación de finca en presunto “terreno” a lo que es “parcela” “solar” edificación o edificabilidad, en beneficio de mantener el “cálculo confiscatorio”, atribuible a la administración, porque de otra forma sentenciaría “cálculo defraudador”.

Cuestión aparte es que la administración tributaria está jugando con fuego, la legislación advierte que las denominaciones de “las partes” (incluidos, comprador, vendedor, notario, registrador y administración de hacienda) no afectan al hecho jurídico.

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Artículo 2.1. El impuesto se exigirá con arreglo a la verdadera naturaleza jurídica del acto o contrato liquidable, cualquiera que sea la denominación que las partes le hayan dado, prescindiendo de los defectos, tanto de forma como intrínsecos, que puedan afectar a su validez y eficacia.

Las devoluciones por rectificaciones de autoliquidaciones exigidas antijurídicamente, como es una licencia de “obra nueva” en ámbito privado, supondrán la quiebra del sistema, tanto local como autónomo que no frenan la confiscación sistemática (SSTC 26/2017, EJ 3; 37/2017, EJ 3; 59/2017, FJ 3; 72/2017, FJ 3, 126/2019, FJ 3, 182/2021 y en última instancia 98/2025) por denominar incorrectamente; terreno a la parcela, finca al solar, inmueble al bien inmueble, obra nueva a la obra compuesta u obra preexistente, etc...

Primera. referencia catastral 0459513DFO6O5N0001MH es obligada de mencionar en todo documento con vinculación tributaria.

El registrador de la propiedad de Sitges “Juan Segoviano Astaburuaga” ha suspendido la inscripción de división horizontal descrita en la construcción 0001MH; “obra preexistente” de la finca parcela de “solar” 0459513DFO6O5N cuya ocupación ya estaba inscrita previamente como una única propiedad vertical 0001 susceptible de división horizontal por instalaciones privativas diferenciadas preexistentes, con referencia catastral 0459513DFO6O5N0001MH obligada de mencionar en todo documento con trascendencia económica, como indica el Artículo 40.2. En los casos de modificaciones de fincas será suficiente la aportación de la referencia catastral de las fincas de origen, junto con el plano o proyecto, si fuera necesario para la operación de que se trate, que refleje las modificaciones realizadas, por redactado en Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Un solar no es un terreno - referencia catastral.

La mención de la referencia catastral permite diferenciar; los “bienes inmuebles” parcelas de suelo con la condición de solar, suelos delimitados y ocupados por un propietario, cuya referencia catastral dispone de siete dígitos numéricos iniciales seguidos de dos letras a diferencia de los “inmuebles” terrenos, cuya referencia catastral dispone de cinco dígitos numéricos, 08270 en Sitges, seguidos de una letra, donde se ubican “fincas” sin delimitación georreferenciada donde los lindes son descriptivos y el valor de terreno admite pericial contradictoria.

Certificado de obra preexistente por antigüedad.

Por esta parte, se aporta certificado del ayuntamiento, expediente 364/13 en fecha 2 de septiembre de 2013, en el que los funcionarios del ayuntamiento (con la condición de autoridades por ley) afirman que no constaba a fecha de 2 de septiembre de 2013

ningún expediente urbanístico y acaban confirmando la descripción de planta y dos pisos coincidente con descripciones que constan en Catastro y se han solicitado en inscripción [sic].

A efectos de antigüedad, es el propio ayuntamiento (la administración competente) el que reconoce la presencia de la catalogación en fecha 22 de mayo de 1991 con imágenes previas a dicha fecha, en la que se comprueba la existencia de planta baja y dos pisos. Es la administración la que vincula y documenta la edificación como construcción de finales del siglo XIX que en lógica cronológica podemos y debemos denominar “obra preexistente” a la Inscripción la de compra-venta de fecha veinte de marzo de mil novecientos cuarenta y ocho, causada por una escritura de fecha veintisiete de septiembre de mil novecientos diecisiete ante el Notario de Barcelona Don Leopoldo Rodes Campderá, y por la que se inscribe el dominio de la finca a favor de doña F. G. F., por el citado título de compra y cuya descripción registral es la siguiente. “Urbana. Casa compuesta de bajos y un piso, cubierta de terrado, edificada en un solar situado en Sitges, calle (...) Que consta en certificado del registro de la propiedad.

Inadmisión o desestimación del recurso de reposición.

Si se inadmite o se desestima la inscripción, manteniendo la obligación de declarar ampliación de “obra nueva” cuando se podría redactar “inscripción de obra preexistente” a la primera inscripción, será obligado subsidiariamente elevar una consulta a la dirección general de los registros y del notariado para que confirme o corrija la actuación adecuada a la legislación vigente que diferencia los “inmuebles” de los “bienes inmuebles”, las “fincas” de las “parcelas”, los terrenos de los solares, etc...

En su caso, por esta misma instancia se solicita presupuesto de anotación preventiva, en el registro de la propiedad de Sitges, caso que se no se inscriba la división horizontal por cualquier circunstancia que se solicita documenten fehacientemente, tras presentar escritos obrantes en las diferentes administraciones.

Argumentos jurídicos.

Res. 12224 29/06/2021 inscripción obligada de edificación antigua sin orden de derrumbe ni carga inscrita, incluso estando fuera de ordenación (...).

Res. 1692 - 30/12/2021 El término “ampliación de obra nueva” es contradictorio (...).

Resolución de 30 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sanlúcar la Mayor n.º 1 a inscribir una escritura de “declaración de obra nueva”.

Fundamentos de Derecho.

1. El título cuya calificación es objeto del presente recurso es una escritura mediante la cual se declara la “ampliación de obra nueva” respecto de determinada finca, finalizada por prescripción urbanística (“hace más de 20 años”, según se indica), de modo que la vivienda pasa de tener una superficie de 150 metros cuadrados a tener una superficie de 188 metros cuadrados más una piscina de 46 metros cuadrados, y un almacén de 53 metros cuadrados, con 320 metros cuadrados de superficie total ocupada por la edificación, estando el resto de la superficie no construida destinada a zona libre. El notario añade que, respecto de los “requisitos urbanísticos”, conforme a lo prevenido en Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y el artículo 46 del Real Decreto 1093/1997, de 4 julio, le entregan certificado catastral con coordenadas georreferenciadas de la construcción, que se incorpora a la escritura.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

Res. 6426 - 31/05/2022 - declaración de obra nueva por antigüedad (...).

Donde se redacta literalmente “como ya se declaró en la Resolución de 22 de marzo de 2017 no es inscribible la obra nueva si la descripción que de la parcela se hace en la certificación catastral en nada coincide con la del Registro, es decir, cuando difiere la superficie, los linderos, la naturaleza del terreno y el paraje en el Registro y en la certificación catastral con la que se pretende acreditar la antigüedad.”

Cuestiones que no concurren en una parcela edificable con referencia catastral de parcela de suelo 0459513DFO605N0001MH con una única construcción diferenciada como obra delimitada en perímetro de planta preexistente, inscrita en el registro de la propiedad actualmente “suelo de naturaleza urbana”, que no es “terreno de naturaleza urbana” tal y como se legisla literalmente como único posible; “el inmueble urbanizable” (Art. 7.2.b) RDL 1/2004 TRLCI) a efectos tributarios donde se exige “licencia urbanística” de obra nueva.

Resulta contradictorio inscribir presunta “obra nueva” en parcela delimitada con la condición de “solar” que dispone de “construcción” siempre y en todo caso, sea “potencial” en carencia de la materialización por derecho supra municipal, que se mantiene incluso cuando se ocupa por “construcción real”.

Res. 16378 - 15/07/2025 nueva “declaración formal de obra”, describiendo “construcciones” preexistentes a ley, pendientes de inscripción (...).

16378 - Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contrala negativa del registrador de la propiedad de Santa Cruz de La Palma a inscribir una escritura de ampliación de obra nueva.

La escritura constaba con claridad la nueva descripción resultante tras la “declaración formal de obra”, sin que fuese relevante la mención de que la misma obedecía a una rectificación de la construcción inscrita que, según manifestaban los comparecientes, se había descrito de manera errónea.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Res. 16379 - 15/07/2025 Obliga adecuar el título con las de la certificación catastral descriptiva y gráfica, previa adecuación de la certificación catastral que presente diferencias con la descripción, que no al contrario (...)

16379 - Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una compraventa por falta de previa inmatriculación de las fincas transmitidas, sin acreditar su previa adquisición y sin que coincidan las descripciones del título con las de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Hechos.

Mediante escritura de compraventa otorgada el día 8 de febrero de 2024 ante el notario de Santa Eulària des Riu, don Javier Cuevas Pereda, con el número 539 de protocolo, A. C. B. vendía dos fincas no inmatriculadas a la mercantil “Adsol Urban, SL”.

Motivos:

Segundo. Defecto subsanable: posibilidad de presentar una representación gráfica alternativa.

Sobre la necesidad de aportar certificación catastral coincidente para la inmatriculación, cabe recordar que la Resolución de La Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de septiembre de 2017 señaló que “(...) el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, exige para inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos que exista identidad en todo caso. entre la descripción del título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica (...) y ello responde (...) a (la siguiente finalidad): que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205 nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el

punto de vista geográfico. con el inmueble catastral Coincidencia total que también se deduce del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, ya que la inmatriculación es un supuesto de incorporación-coordinación obligatorio con relación a la representación gráfica georreferenciada”.

Pero añadió que “en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado va la institución registral, por lo que, con carácter excepcional, podrá admitirse que el interesado aporte la representación gráfica alternativa (...)”.

En base a los anteriores argumentos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, pues procede rectificar la descripción del título para adaptarla a la del archivo GML en cuanto a la superficie, incorporando el doble archivo GML con los parámetros de corrección del desplazamiento, que deben ser objeto de nuevo expediente con notificación a los colindantes para que, en su caso, puedan alegar lo que a su derecho convenga, sin perjuicio de la correspondiente calificación registral.

Res. 16380 - 15/07/2025 la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas (...).

16380 - Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación, segregación y extinción de condominio.

Esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, admitiendo la inscripción de una segregación practicada en el año 1974, por acompañarse una certificación administrativa en la que se manifestaba que “consta segregada con su configuración actual desde el catastro de 1986, no se ha podido localizar en los archivos municipales la Resolución de licencia, no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita”, añadiendo esta Dirección General que “no bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso que, además no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse, ya que, como establece claramente el artículo 203 de la misma Ley (de Madrid), ‘las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de -la-comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley’. Esta doctrina fue reiterada en Resoluciones de 5 y 26 de mayo de 2015, en las que el Ayuntamiento declaró la innecesariedad de licencia, pues «la fecha de otorgamiento del título es anterior a la entrada en vigor de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana”.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a los defectos primero, segundo, tercero y quinto, y confirmar la calificación impugnada en cuanto al cuarto de los defectos, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

#### Conclusiones de parte.

Primera. Los bienes inmuebles no son un inmueble.

Los “inmuebles” o derechos reales impuestos sobre los mismos”, susceptibles de primera inscripción en el registro de la propiedad, que disponen de una “finca” potencialmente construible en superficie denominada “terreno” o “suelo” con dominio público pendiente de compensar, es una construcción que admite tasación administrativa y pericial contradictoria para valorar la transmisión del dominio, del bien público a privado.

No son

Los “bienes inmuebles” inscritos en el registro de la propiedad sobre una “parcela” o superficie construida delimitada, que dispone siempre y en todo caso construcción privada, sea potencial o la real de obra preexistente (finalizada) que ocupa la parcela o superficie construcción o edificación (finca), con la condición de “solar”, con “justiprecio” del “dominio privado” que no admite tasación administrativa ni pericial contradictoria, que pueda demostrar incrementos de valor susceptibles de tributación, porque el valor por derecho de uso siempre es superior al valor del bien que permite dicho uso. Los solares se valoran por derecho de edificabilidad, no está permitida la tasación del bien que permite dicho uso, porque nadie construye para perder capacidad económica, excepto en la autopromoción.

Segunda. Un solar “bien inmueble” no es un terreno o suelo “inmueble”.

Por sentencias del Tribunal Constitucional se determina que el mayor fraude tributario del reino de España es causado por “cálculo confiscatorio”, cuestión solo atribuible a la administración, porque en términos estrictos no se redacta como “calculo defraudador” de los obligados tributarios. (SSTC 26/2017, FJ 3; 37/2017, FJ 3; 59/2017, FJ 3; 72/2017, FJ 3, 126/2019, FJ 3, 182/2021 y en última instancia 98/2025).

Todo ello inducidos por la administración que ingresa indebidamente omitiendo el error sin actuar de oficio aplicado devoluciones por rectificación de autoliquidaciones equivocadas que no son liquidaciones, (STC 708/2022, “Error patente” Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva por confundir autoliquidación con liquidación a la que se aplican los procedimientos administrativos.)

La administración y los órganos administrativos como los registros de la propiedad admiten e incluso exigen pago de tributos que no corresponden a los solares con 2 o más inscripciones, porque se legislan para terrenos que se constituyan en parcelas de suelo y solo por el valor del exceso de adjudicación si lo hubiera en solares. Las bases imponibles tributadas de los “bienes inmuebles”, como presuntos valores de la transmisión de un “inmueble”, es cuestión solo posible en la primera inscripción del “inmueble” (terreno o suelo) que consolida públicamente el patrimonio privado, “bien inmueble” (solar). (Art. 4.1.75) en Reglamento (UE) 575/2013) que los “bienes inmuebles residenciales” son los “inmuebles residenciales” cuando al inscribirlos disponen de propietario o arrendatario del inmueble, cuestión que impide considerar que un inmueble público, sea un bien inmueble en propiedad privada por título habilitante, con o sin inscripción en el registro de la propiedad.

En omisión de inscripción a efectos generales se presupone “inmueble” (Art. 5.3 en Ley 33/2003 PAAP), en todo caso, bienes de dominio público, de titularidad de la Administración General del Estado o de los organismos públicos, porque (Art. 20.3er en Ley 33/2003 PAAP) A los efectos previstos en los artículos 14 (título de la sucesión hereditaria, a los efectos del registro) y 16 (dueños de bienes inmuebles o derechos reales con derecho a inscripción) de la Ley Hipotecaria, (...) Si los inmuebles o derechos reales no estuviesen previamente inscritos, dicho título será bastante para proceder a su inmatriculación como bienes inmuebles privados.

Las bases imponibles, que aplican algún tipo de gravamen son obligadas de deducir por principio constitucional de tributación limitada a la capacidad económica que se ponga de manifiesto, incrementada respecto a la anterior manifestada, deduciendo la que se demuestre tributada por gravamen de IBI al 50% (valor de censo) y/o gravamen de “Patrimonio neto” sobre el otro 50% o sus incrementos, que en defecto de declarar patrimonio tributaría por gravamen de sucesiones o donaciones previa deducción de gravámenes tributados (caudal relicto).

Solicito al registrador.

Primero: inscripción de la escritura presentada de división horizontal.

Puede tramitarlo como nueva solicitud o como revisión de acto nulo en derecho si se remite a anterior calificación.

Tras presentar los documentos que obran en el expediente junto con las alegaciones deducibles como recurso de reposición desestimado por no deducir de su nota de

calificación en plazo, argumentación presentada, se presenta la documentación presencialmente y en consecuencia, en caso de estimación, se proceda a la inscripción de la nueva descripción resultante del informe técnico no obedece a la realización de una nueva construcción sino a una rectificación de la previamente declarada e inscrita que según manifiestan los comparecientes se describió de manera errónea, subsanada con “declaración formal de obra”, aportada en la escritura presentada, certificada por; arquitecto, catastro, ayuntamiento, y departamento de patrimonio, coincidente con la escritura presentada de “obra preexistente” a la primera inscripción y parcela sin exceso de cabida que impida la actualización de la cabida georreferenciada por la propia administración que dispone de los arquitectos de Catastro.

Segundo: audiencia previa.

Subsidiariamente, en su caso, si el registrador considera la posible inadmisión y quiere deducirlo como recurso de revisión, se solicita audiencia previa a la presunta actuación contraria a los intereses del administrado, para elevar una acta que se solicitará incluya junto a las alegaciones aquí expuestas, sin perjuicio de modificarlas o ampliarlas, en base a la audiencia preceptiva.

Tercero: anotación preventiva al recurso de alzada.

Subsidiariamente, en su caso, si el registrador considera la posible desestimación de inscripción, o inadmisión de recurso de revisión sin audiencia previa.

– Tercero a) Que el registrador informe del presupuesto de anotación preventiva del acto.

– Tercero b). Que tramite el presente escrito y los documentos aportados, como recurso de alzada ante la Dirección General de los Registros y del Notariado contra la desestimación de reposición de calificación negativa por la cual el registrador se niega a inscribir los metros de parcela de suelo con la condición de solar, que incluye la finca, para la cual también exige una presunta escritura declaración de ampliación de obra nueva vinculada a los pisos elevados sobre la planta de “obra preexistente”.

Teniendo en cuenta STS 118/2023 - La Administración no puede exigir documentos “originales” que ya dispone o ha generado ella, aun cuando esta parte incorpora copias documentales, se solicita incorporen los documentos aportados al expediente, en especial y sin perjuicio de la escritura de división horizontal:

1.º El certificado (accesible y público) de los arquitectos de la administración (Catastro) que fechan la construcción en el año 1922 con la descripción de 9 elementos diferenciados, Comercio 1 00 01, Comercio 1 00 02, Comercio 00 03, Vivienda 1 01 01, Vivienda 1 01 02, Vivienda 02 01 68, Vivienda 02 02 51, Vivienda 03 01 15, Almacén 03 02 9, Vivienda CC ES, para la que se solicita inscripción de la “división horizontal” de “obra preexistente” al siglo XX adecuando la inscripción a la realidad catastrada por la propia administración (lo dispone la propia administración).

2.º El certificado del ayuntamiento en fecha 2 de septiembre de 2013, los funcionarios del ayuntamiento (con la condición de autoridades por ley) afirman que no constaba a dicha fecha ningún expediente urbanístico y hace la descripción de pisos coincidente con descripciones que constan en Catastro. El certificado de antigüedad asigna como fecha la construcción a finales del siglo XIX. (lo dispone la propia administración).

3.º La catalogación de elementos de fachada en la edificación, aprobada el 22 de mayo de 1991 muestra imágenes fotográficas en las cuales se aprecia la existencia de la planta baja y dos pisos, catalogando la construcción inicial en fecha 1894 y posible realización del autor Salvador Vinyals i Sabaté (1847-1926), con elementos de fachada que podría datarse en 1922 como indican los arquitectos de Catastro. (documento de la propia administración), disponible on-line en: (...)

4.º El certificado del arquitecto con la memoria, planos y descripción de la división horizontal indica los pisos del solar sobre la parcela de suelo privado, coincidentes con los anteriores. (lo dispone el registrador y es el motivo de la controversia).

Solicitudes en recurso de alzada (revisión).

En caso de resultar procedente el recurso de alzada a la Dirección General de los Registros y del Notariado por inadmisión o desestimación presuntas,

Se solicita,

Teniendo en cuenta las alegaciones y documentos preexistentes presentados, obtenidos de la administración (que ya disponen).

A) Legislación aplicable a “inmuebles” versus “bienes inmuebles”

Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 48/2012, que se redacta ligeramente 75) “Bien inmueble residencial”: inmueble residencial ocupado por su propietario o por el arrendatario del inmueble] (...),

Se pronuncie respecto a; la legislación hipotecaria indicada por el registrador Artículos; 9, 20 y 17 y cualquier otro, que se redactan en términos estrictos aplicables a “inmuebles o derechos reales impuestos sobre los mismos” es aplicable a los “bienes inmuebles” ya inscritos en el registro de la propiedad que dejan de ser “inmuebles”.

B) Omisión de audiencia previa

Indique si el registrador estaba obligado a convocar una audiencia a los interesados, para elevar un acta, previamente a suspender, inadmitir o desestimar la anotación o inscripción del acto declarado con total adecuación a realidad mediante descripción actualizada certificada por; arquitecto, catastro, ayuntamiento, y departamento de patrimonio, coincidente con la escritura presentada.

C) Omisión anotación preventiva o inscripción.

Indique si el registrador, no habiendo dado audiencia ni informado previamente a suspender, quedaba obligado a la anotación preventiva en contradicción a su actuación basada en “no haberse solicitado” cuando resultaba imposible por incomprensible saber que suspendería la práctica del asiento solicitado en propiedad privada “bien inmueble” con “obra preexistente” por inscripción previa de titularidad privada en el registro que nada tiene que ver con los “inmuebles” inscribibles en primera instancia.

D) Recurso de alzada contra desestimación y nota de calificación que suspende inscripción.

Que, en consecuencia, de lo expuesto, estime o desestime el recurso de alzada contra la desestimación presunta de las alegaciones y, en consecuencia, los declare actos nulos de pleno derecho e indique la obligación o no referida a la inscripción de la realidad actualizada y la división horizontal documentada por declaración responsable de los interesados declarando ante notario, coincidente con arquitecto, ayuntamiento, descripción catastral y patrimonio histórico».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 5 de febrero de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 26 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 18 y 202 de la Ley Hipotecaria; 187.1.k) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo; 30 del Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de febrero de 2020, 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo y 16 de octubre de 2024 y 11, 12 y 24 de junio, 10 y 31 de julio y 23 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la inscripción de la división horizontal de la finca 2.475 del término de Sitges, que se describe como una casa de planta baja de bajos y un piso, cubierta de terrado, pasando a un edificio de planta baja y tres plantas, que se divide horizontalmente en 8 elementos privativos, siendo la fecha de la última inscripción donde se describe así la finca de 27 de abril de 2013.

2. El registrador suspende la inscripción por falta de previa declaración de la obra nueva, para poder adaptar la descripción cuya inscripción ahora se solicita, con la registral de la finca 2.475 del término de Sitges, que es notablemente diferente y porque no se solicita la inscripción de la rectificación de superficie de la finca sobre la que se declara de obra nueva, que registralmente tienes una superficie de 132 metros cuadrados y ahora tiene una superficie de 146 metros cuadrados, diferencia superficial que excede del 10% de la cabida inscrita.

3. El recurrente alega, esencialmente, que no estamos ante una ampliación de obra, que el legislador no regula, obedeciendo la descripción del arquitecto a una rectificación de la descripción previamente declarada y en cuanto a la superficie de la finca, porque el registrador confunde el concepto finca con el concepto parcela, solicitando la inscripción de una propiedad horizontal sobre obra preexistente.

4. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como las de 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo de 2024 o 12 de junio de 2025, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Para ello, respecto del primero de los defectos, hay que partir de La comparación entre la descripción registral y la que ahora se pretende hacer constar en el Registro.

La finca se describe en el Registro como: «Urbana: Casa vivienda sita en Sitges, en Calle (...), donde está señalada con el número (...), compuesta de bajos y un piso, cubierta de terrado, con patio. De superficie, en conjunto de ciento treinta y dos metros catorce décimetros cuadrados. Linda: al frente, Sur, con dicha calle; por la derecha, entrando, Este, solar número (...) de igual calle, y parte con porción segregada de esta finca; por la izquierda, Oeste, casa número (...) de la propia calle».

En el título calificado, la descripción de la finca, cuya inscripción ahora se solicita ahora, es la siguiente: un edificio de 146 metros cuadrados, que consta de planta baja, que incluye tres entidades utilizadas como locales independientes, y patio comunitario exterior de acceso a través de la entidad 2 y el vestíbulo de acceso a las plantas superiores, con una superficie construida de 136,24 metros cuadrados y una superficie útil de 122,26 metros cuadrados; planta primera, donde se ubican dos entidades utilizadas como viviendas, a las cuales se accede a través de la escalera de vecinos, con una superficie construida de 129,68 metros cuadrados y una superficie útil de 116,09 metros cuadrados; planta segunda, donde se ubican dos entidades utilizadas como viviendas, a las cuales se accede a través de la escalera de vecinos, con una superficie construida de 129,32 metros cuadrados y una superficie útil de 116,06 metros cuadrados; y la planta cubierta, donde se ubica una entidad utilizada como estudio ático, una terraza de uso privativo con acceso propio desde el estudio y con un acceso adicional desde la escalera de vecinos y una cubierta transitable comunitaria a la que se accede a través de la escalera de vecinos, con una superficie construida de 33,46 metros cuadrados y una superficie útil de 29,84 metros cuadrados. Este edificio se divide horizontalmente en ocho elementos privativos, destinados a tres locales comerciales, cuatro viviendas y un estudio ático. La descripción se realiza mediante certificado de un arquitecto técnico, que acredita que todas las obras son anteriores a 1923, con reformas de y actualización de instalaciones, que constan en el expediente del Ayuntamiento.

5. Basta la simple lectura de las descripciones para comprobar, que existe algo más que una simple rectificación de la descripción de la finca, tal y como constaba en el Registro. En primer lugar, la finca se describe registralmente como casa vivienda, cuando ahora se divide horizontalmente en 3 viviendas, tres locales, cuatro viviendas y una planta ático. Dicha situación no puede configurarse, como pretende el recurrente, como una simple rectificación de la descripción que resulta del Registro, sin que nos

encontramos ante un supuesto de modificación o ampliación de una obra ya declarada e inscrita. Dicha modificación o ampliación de obra debe contar con los mismos requisitos de la declaración de obra, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 11 de diciembre de 2019, reiterada por la de 14 de febrero de 2020, siendo errónea la afirmación del recurrente en su escrito de interposición del recurso sobre la falta de regulación legal de la modificación de obra, pues esta es la misma que para la obra nueva, tanto en su vertiente sustantiva, como registral.

6. Esta conclusión resulta también si analizamos la redacción del técnico que certifica la antigüedad de la obra y la descripción de la propiedad horizontal, cuando afirma: «Que la edificación en todas y cada una de sus plantas y entidades arriba reseñadas data de fecha anterior a año 1.923, con las reformas y actualización de instalaciones para adecuar la edificación a las normativas vigentes, que constan en el expediente del ayuntamiento». Por tanto, hay actualizaciones y reformas de la obra, tal como consta descrita en el Registro, que no han sido objeto de inscripción y que deben inscribirse para adaptar la descripción registral de la obra nueva a la que ahora se pretende hacer constar, como base de la división del edificio en el régimen de propiedad horizontal. También se confirma esta conclusión por el propio recurrente, cuando afirma en su escrito de interposición del recurso: «La mala fe de anteriores propietarios omitiendo declarar las dos plantas en anteriores inscripciones, ha dejado de tener trascendencia desde que se censó de oficio la construcción de la segunda planta y desde (...)». Por tanto, el mismo reconoce que existen modificaciones de obras que no han tenido acceso registral, sin que se haya acreditado la legalización de esas plantas no declaradas, con todos los requisitos que impone la legislación autonómica catalana para la entrega de estas a los usuarios, como el certificado de eficiencia energética, el archivo registral del Libro del Edificio, la expresión de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación y la licencia de primera ocupación o declaración responsable sustitutiva, en su caso.

7. Por todo ello, el defecto señalado por el registrador debe ser mantenido en el presente caso, no siendo estimable el recurso, puesto que, aunque se cumple alguno de los requisitos, como la acreditación de la antigüedad de la obra y la descripción actual de la obra nueva, mediante certificado técnico con visado colegial, nada se dice respecto a la situación administrativa de la misma. Ciertamente, la antigüedad de la obra exime de la acreditación del otorgamiento de la preceptiva licencia, pero ello no obsta a que, resultando que se pasa de una casa destinada a vivienda a un edificio que tiene cinco elementos de uso residencial y tres de uso comercial, se requiera la correspondiente declaración administrativa sobre la compatibilidad de dichos usos con el planeamiento vigente en Sitges. En este sentido, según la Resolución de 10 de julio de 2025, la constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso, y que, caso de preverse en la normativa un plazo de prescripción, se acredite el transcurso de éste, añadiendo que debe acreditarse que ese uso no es contrario al planeamiento urbanístico, pues en otro caso no operaría la prescripción. Y conforme a la Resolución de 31 de julio de 2025, no consta resolución de la Administración manifestando la conformidad o declarando que la nueva construcción sobre la finca no es contraria al planeamiento urbanístico.

8. Como declaramos en la Resolución de 20 d junio de 2025, también en un supuesto donde la finca se ubicaba en suelo de la Comunidad Autónoma de Cataluña, el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación, sino que forma parte de su estructura, integrando el contorno que delimita su contenido. Por tanto, la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad. Paralelamente, el denominado aprovechamiento urbanístico, expresión económica del derecho de propiedad urbana, viene directamente determinado por parámetros de edificabilidad y tipología de uso. El control administrativo sobre si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo

con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado a cabo de acuerdo con, entre otros extremos, los usos previstos y aprobados.

En el caso de la Comunidad Autónoma de Cataluña, el artículo 187.1.k) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, exige licencia previa para la modificación de un régimen de la propiedad horizontal. Dicha exigencia se hace extensiva al cambio de uso de un elemento privativo de la propiedad horizontal de la interpretación conjunta del citado artículo en relación con el artículo 187 bis que exige comunicación previa a la Administración para el acto que implique cambio de uso de las edificios e instalaciones, salvo que se destinen a un uso residencial, que requieren autorización administrativa, por aplicación del artículo 187.2 en relación con el artículo 187 bis. Dicha exigencia se ratifica por el artículo 30 del Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística, que dispone: «Están sujetas a licencia urbanística previa la constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, sobre un edificio o un conjunto inmobiliario y cualquier otra operación o negocio jurídico que, directamente o indirectamente, conlleve un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto de los autorizados en una licencia urbanística anterior. A estos efectos, las plazas de aparcamiento y los trasteros solo se deben tener en cuenta si el planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales de edificación regulan su número o dimensión». Por tanto, es preciso una declaración administrativa que declare que los usos previstos en el edificio son compatibles con la ordenación urbanística vigente en Sitges. Así lo ha reiterado también la Resolución de 23 de septiembre de 2025, cuando declara que la inscripción registral del cambio de uso de un inmueble requiere, en comunidades autónomas cuya normativa y jurisprudencia no admiten la prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto al uso, la aportación de licencia o certificado municipal que acredite la situación consolidada, sin que sea suficiente la mera acreditación técnica de la antigüedad o uso consolidado por otros medios.

9. Respecto al segundo de los defectos, está íntimamente ligado con el primero. Habiendo ratificado en el anterior caso el defecto alegado por el registrador, respecto a la necesidad de inscribir la declaración de obra nueva, con todos sus requisitos. Con respecto a ella, hemos de recordar que la Resolución de 24 de junio de 2025 declaró que la inscripción de la georreferenciación de la finca es requisito previo para la inscripción de toda declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad, porque «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, conforme al cual, “alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real”».

Siendo la misma obligatoria, y describiéndose la finca en el título de manera coherente con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, que se incorpora al título calificado, el registrador puede entender solicitada tácitamente la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación de la finca, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 16 de octubre de 2024. Además, habiéndose determinado

que es preciso inscribir la declaración de obra nueva, con todos sus requisitos, para poder inscribir la constitución del régimen de propiedad horizontal por antigüedad, debe tenerse presente que el registrador puede tramitar de oficio el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para disipar las posibles dudas sobre la identidad de la finca, como declaró la Resolución de 11 de junio de 2025.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar parcialmente el recurso y confirmar la nota de calificación en cuanto al primer defecto, por ser necesaria la previa inscripción de la declaración de obra nueva por antigüedad, con los requisitos legales, entre ellos, la declaración administrativa sobre la compatibilidad de los usos con el planeamiento, para poder inscribir la constitución del régimen de propiedad horizontal, porque no se ha aportado certificación administrativa de la que se deriva la legalidad urbanística del acto jurídico otorgado, y estimarlo, parcialmente, en cuanto al segundo, ya que solicitada la inscripción de la declaración de la obra nueva, la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria puede iniciarse sin ningún problema por parte del registrador, puesto que existe solicitud tácita, conforme a la doctrina de esta Dirección General y, además, estamos ante un supuesto en el que el registrador puede iniciarlo, incluso de oficio, para garantizar la exactitud de los asientos a practicar.

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