III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22858 *Resolución de 16 de julio 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 Palencia n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación de anejo y agregación de anejo en elementos dentro de una división horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. R. R., en nombre y representación de la entidad «Hijos de José Antonio Rodríguez de la Calle, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palencia número 1, don Santiago Blasco Lorenzo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación de anejo y agregación de anejo en elementos dentro de una división horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 19 de diciembre de 2024 ante doña Raquel Rodríguez Repiso, notaria de Palencia, con el número 2.424 de protocolo, la sociedad «Hijos de José Antonio Romero de la Calle, S.L.», desvinculaban, respecto de la finca registral número 98.887 del Registro de la Propiedad de Palencia número 1, el anejo inseparable denominado «vivienda del mecánico» para, posteriormente, vincularlo a la finca número registral 50.388, vivienda también de su titularidad integrada en el mismo régimen de propiedad horizontal. Si bien el negocio jurídico titulado consistía en una desvinculación para su posterior vinculación, la notaria autorizante lo denominaba «segregación de anejo y agregación».

La referida escritura fue complementada por otra de aclaración otorgada el día 29 de diciembre de 2025 ante la referida notaria, con el número 2.263 de protocolo, por la que la mercantil «Hijos de José Antonio Romero de la Calle, S.L.» protocolizaba certificación de los acuerdos adoptados por la junta general extraordinaria de la comunidad de propietarios de fecha 29 de septiembre 2025, acompañando borrador de certificación no firmada por el secretario de la comunidad, don D. S. F., advirtiendo una omisión en la misma, y segunda copia completa, debidamente firmada, de la que resultaba expresamente, respecto del acuerdo objeto de titulación, «queda rechazada la solicitud, por no alcanzarse el quórum necesario».

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Palencia número 1, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 106 Asiento: 50 Diario: 2026.
Concepto: segregación.
Presentante: R. R., M. E.
Autorizante: Raquel Rodríguez Repiso.
Protocolo: 2424/2024.
Calificación registral.

cve: BOE-A-2026-22858
Verificable en https://www.boe.es

Antecedentes de hecho.

Con fecha doce de enero del año dos mil veintiséis, fue presentado en este Registro copia de la escritura autorizada el 19/12/2024 por la Notario de Palencia Don Raquel Rodríguez Repiso, número 2424/2024, que causó el asiento 50 del diario 2026, junto con escritura de aclaración autorizada por la misma Notario el 29 de diciembre de 2025, número 2.263 de protocolo, y retirado, ha sido reportado el 3 de marzo del corriente, junto con diligencia extendida el 2 de marzo de 2026, que subsana la anterior escritura de aclaración.

Fundamentos jurídicos.

I. Conforme el art. 18.1 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

II. Los defectos que impiden la inscripción:

Debe acreditarse el acuerdo de la Comunidad de Propietarios para la segregación y agrupación, en cuanto suponen una modificación del título constitutivo y los Estatutos no autorizan a llevar a cabo estas operaciones sin el mismo, para lo cual es necesario acompañar la pertinente certificación del Secretario de la Comunidad con el visto bueno del Presidente, acreditando el nombramiento de los firmantes de la certificación, y legitimando sus firmas. Y de la misma certificación debe resultar la aprobación por las mayorías legalmente previstas del acuerdo correspondiente, lo que no ocurre en el presente caso.

Debe tenerse en cuenta, además, que aunque la escritura habla de segregación y agrupación, realmente estamos ante una desvinculación de anejo, y que la Dirección General (Resolución de 5 de junio de 2023) ha señalado que la cláusula de los Estatutos que autoriza a los propietarios a segregar sin necesidad de autorización de la Comunidad no incluye en principio las desvinculaciones.

En cuanto a la necesidad de acreditar los cargos, la reciente Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de junio de 2024 ha señalado: “En relación con el segundo defecto apreciado por la registradora, relativo a la acreditación de los nombramientos de los cargos de presidente y secretario administrador de la comunidad de propietarios, ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 26 de junio de 1987, 23 de junio de 2001, 23 de mayo de 2005, 9 de abril de 2014, 5 de junio de 2015 y 15 de febrero de 2018), dicha acreditación puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del libro de actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas (…)”.

Y, lógicamente, serían inútiles estas exigencias si no fueran acompañadas de la necesidad de acreditar que quienes dicen firmar la certificación sean efectivamente los firmantes, para lo cual resulta imprescindible la legitimación de sus firmas, cuestión ésta sobre la que también se ha pronunciado la Dirección General en numerosas ocasiones, como por ejemplo en la Resolución de 24 de noviembre de 2021 al señalar: “no se ha acreditado la autorización de la comunidad de propietarios con una certificación expedida por el órgano de la misma que tenga facultad certificante, con el visto bueno correspondiente en su caso y con sus firmas y cargos legitimadas notarialmente, acreditativa de la aprobación por la junta general de propietarios de la agrupación efectuada”.

III. La presente nota de calificación se expide por duplicado, para su notificación al presentador del documento, y al funcionario autorizante, de conformidad con lo dispuesto

cve: BOE-A-2026-22858
Verificable en https://www.boe.es

en el artículo 322 L.H. y artículos 40 y ss Ley 39/2015 de 1 de Octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Don Santiago Blasco Lorenzo, Registrador de la Propiedad de Palencia 1, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultas de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.
2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado.
3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Blasco Lorenzo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Palencia n.º 1 a día veintitrés de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. E. R. R., en nombre y representación de la entidad «Hijos de José Antonio Rodríguez de la Calle, S.L.», interpuso recurso el día 22 de abril de 2026 mediante escrito en base en las siguientes alegaciones:

«Motivos.

Primero. El citado acuerdo suspensivo de la inscripción de la desvinculación pretendida, dicho sea en los más respetuosos términos de defensa, no ha tenido en cuenta la Escritura de Aclaración que incorpora el Acta de la Junta de Propietarios de fecha 29 de septiembre de 2025, que en puridad contiene el siguiente acuerdo:

Solicitud del propietario del segundo piso para que se incluya en el orden del día autorización para la desvinculación de anejo para su vinculación en el quinto piso, también de su propiedad, según el siguiente texto:

“Modificación de la asignación de anejo en el título constitutivo.

La mercantil Hijos de José Antonio Rodríguez de la Calle, Sociedad Limitada, propietaria de varias fincas en el edificio, expone que la denominada ‘vivienda del mecánico’, situada en planta baja cubierta, actualmente vinculada como anejo a la vivienda ubicada en (…), debe dejar de estar adscrita a dicha unidad para pasar a quedar vinculada a la finca registral número 14, correspondiente a la vivienda situada en (…) Ha de constar que ambas unidades, así como el citado anejo, son propiedad exclusiva de la mencionada sociedad mercantil, y que esta modificación no afecta a elementos comunes, ni supone alteración de coeficientes de participación, ni implica transmisión patrimonial alguna, siendo simplemente una reasignación de anejo entre fincas del mismo titular”.
Acuerdo adoptado: Que tras la correspondiente deliberación, el punto fue sometido a votación obteniéndose el siguiente resultado: Votos a favor: 60,525% de cuotas de participación. Votos en contra: 24,375%. Abstenciones: 15,10%. Resultando aprobado el acuerdo por mayoría de tres quintas partes de las cuotas de participación, conforme al artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, al no implicar alteración del título constitutivo ni modificación de cuotas, sino una mera redistribución de anejo entre fincas del mismo propietario.

cve: BOE-A-2026-22858
Verificable en https://www.boe.es

Dicho acuerdo fue aprobado por 4 votos a favor y 3 en contra, siguiendo los votos a favor el 60,525% del porcentaje de la propiedad.

Segundo. La citada Escritura de Aclaración, supone la incorporación de las Actas correspondientes, con las firmas legitimadas del Presidente y Secretario por la Notario actuante, para lo cual se puede solicitar la pertinente información a dicha Notaría.

Tercero. Los estatutos en su Artículo 5.º determinan que el voto de cada dueño tendrá el valor proporcional equivalente a la participación en los elementos comunes. Siendo el resultado de la votación superior a la proporción de 3/5 es cuota absolutamente suficiente para validar ese acuerdo.

A la solicitud de inscripción se incorporaron los correspondientes estatutos con alusión expresa a dicho artículo.

Cuarto. La desvinculación pretendida se refiere a fincas del mismo propietario y no afecta para nada a las cuotas de participación de terceros, lo que significaría que por aplicación del art. 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, a nuestro juicio, no precisaría ni siquiera acuerdo de la Junta de Propietarios, máxime teniendo en cuenta la previsión estatutaria de dispensa de acuerdo para agrupaciones o segregaciones, lo cual por analogía, ante la falta de previsión para los supuestos de desvinculaciones debería extenderse a éstas.

No obstante, se insiste en que se adoptó el acuerdo por más del 60,5% de las cuotas de la propiedad.

Por lo expuesto,

Solicita, tenga por presentada reclamación contra el Acuerdo de Calificación de la inscripción por la cual se ha suspendido ésta y seguido por sus trámites se acuerde la inscripción definitiva de la misma».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación el día 7 de mayo de 2026 y elevó el expediente a esta Dirección General. Dado traslado el día 29 de abril de 2026 del recurso interpuesto a la notaria autorizante de los títulos calificados a los efectos previstos en el artículo 327 de Ley Hipotecaria, no ha presentado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 y 397 del Código Civil; 3, 5, 10 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1987, 25 de octubre de 1996, 16 de mayo de 2002, 18 de marzo de 2003, 16 de febrero y 11 y 15 de marzo de 2004, 5 de junio de 2005, 17 de enero de 2006, 26 de mayo de 2007, 9 de abril de 2014, 6 de mayo y 5 de junio de 2015 y 15 de febrero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de noviembre de 2021, 5 de junio de 2023 y 4 de junio de 2024.

1. El objeto de presente expediente se circunscribe a determinar si resulta preceptiva la autorización de la junta de propietarios de una propiedad horizontal para desvincular un anejo inseparable de un elemento privativo para posteriormente vincularlo a otro propiedad del mismo titular.

El registrador sostiene en la calificación recurrida tanto la exigencia de la autorización de la comunidad, como la necesaria acreditación de los cargos de la misma que certifican el acuerdo.

En sentido contrario, alega la recurrente que en la anteriormente referida escritura de aclaración se incorporó el acta de la junta de propietarios de fecha 29 de septiembre de 2025, pese a la propia indicación en la copia firmada a la no aprobación de la misma

cve: BOE-A-2026-22858
Verificable en https://www.boe.es

por falta de quorum, y que la incorporación del acta a la escritura de aclaración supone por sí misma la debida identificación de los firmantes, añadiendo que «se puede solicitar la pertinente información a dicha Notaría».

2. El recurso no puede ser estimado por ninguno de los motivos señalados por la recurrente. Como certeramente indica el registrador en su calificación es criterio consolidado de este Centro Directivo, vid., por todas, la Resolución de 4 de junio de 2024, que «la acreditación de los nombramientos de los cargos de presidente y secretario administrador de la comunidad de propietarios, ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 26 de junio de 1987, 23 de junio de 2001, 23 de mayo de 2005, 9 de abril de 2014, 5 de junio de 2015 y 15 de febrero de 2018), dicha acreditación puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del libro de actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas (…)».

La acreditación de los acuerdos debiera formularse mediante una certificación expedida por el órgano de la misma que tenga facultad certificante, con el visto bueno correspondiente en su caso y con sus firmas y cargos legitimadas notarialmente, acreditativa de la aprobación por la junta general de propietarios del negocio titulado.

En consecuencia, el presente defecto debe ser confirmado, sin quedar en nada alteradas las anteriores conclusiones por el ofrecimiento formulado por la recurrente relativo a la solicitud de nueva información a la propia Notaría, solicitud ésta no amparada por el procedimiento registral.

3. Igual suerte desestimatoria debe correr el segundo de los defectos. Dos son las cuestiones alegadas por la recurrente. En primer lugar, si la cláusula estatutaria transcrita en la escritura respecto de la segregación o división de elementos privativos resulta aplicable a la desvinculación de anejos; y, en segundo lugar, si el acuerdo de la junta por el que rechaza tal operación debiera habilitar su inscripción como consecuencia de la protocolización de una certificación incorrecta y no firmada por el secretario como consecuencia de dicha omisión.

Respecto de la primera de dichas cuestiones se ha manifestado de manera uniforme este Centro Directivo, vid., por todas, la Resolución de 5 de junio de 2023, al concluir que la cláusula estatutaria relativa a la segregación no comprende en su ámbito objetivo de aplicación a las desvinculaciones de anejos. En tal sentido reconoció que: «La segregación o división de los pisos o locales y sus anejos, así como la agregación de otras dependencias colindantes del mismo edificio en régimen de división horizontal, es un concepto atinente a la configuración física de los elementos independientes.

Por el contrario, la desvinculación del anejo respecto de los elementos independientes a que está vinculado hace referencia a un cambio de régimen jurídico, más que a una modificación física de la configuración de la finca. Y tiene una mayor trascendencia que la mera segregación o división material, en la medida que va a posibilitar la disposición del trastero, hasta entonces vinculado a la propiedad de una vivienda, a favor de personas que no sean titulares de ningún elemento independiente en el edificio, lo cual tiene gran importancia en las comunidades de propietarios. En definitiva, no se pueden equiparar, ni considerar jurídicamente términos equivalentes, la desvinculación de anejos y la segregación de elementos independientes en un edificio en régimen de propiedad horizontal (cfr., entre otras, las Resoluciones de 17 de enero de 2006 y 26 de mayo de 2007).

Aunque este Centro Directivo ha tenido ocasión de afirmar que, en verdaderos casos de desvinculación, y autorizado por los estatutos para ello, puede el titular desvincular el anejo sin intervención posterior de la junta de propietarios (siempre que, en el título constitutivo, se hubiera descrito lo que se había configurado como anejo con todos los requisitos necesarios para su posterior conversión en elemento privativo; pues, no siendo así, es necesaria una modificación o un complemento del título constitutivo, en tanto que la descripción de linderos y determinación de la superficie puede afectar a

cve: BOE-A-2026-22858
Verificable en https://www.boe.es

otros elementos privativos o a los elementos comunes), no puede extenderse esta doctrina a supuestos en los que los estatutos no han previsto expresamente la desvinculación y contemplan tan sólo la segregación, división o agregación (cfr. las Resoluciones de 11 y 15 de marzo de 2004, 17 de enero de 2006, 26 de mayo de 2007 y 6 de mayo de 2015).

En el presente caso es indudable que la denominada "segregación" del trastero que se había configurado como anejo de la vivienda es propiamente una desvinculación de dicho anejo; y, al constituir una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal que no está expresamente autorizada según los estatutos, requiere que sea aprobada por los propietarios en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla octava de tal precepto)».

Por último, debe igualmente desestimarse la pretensión de la recurrente relativa a la efectiva aprobación del acuerdo en la junta de propietarios en base a un borrador de certificación incompleto, tal y como reconoce el propio secretario y, por tanto, no firmado. Conforme anteriormente ha quedado expuesto el registrador en su calificación debe tener en consideración la certificación debidamente expedida de los acuerdos de la Junta y de la misma resulta, de manera indubitada, el rechazo del acuerdo a lo alcanzar las mayorías legalmente previstas en el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal. En consecuencia, el recurso debe ser igualmente desestimado.

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, 16 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-22858
Verificable en https://www.boe.es