III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23232 *Resolución de 23 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Jerez de los Caballeros a inscribir la constitución del régimen de división horizontal de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. P. A. contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, doña Isabel Cruz Baena, a inscribir la constitución del régimen de división horizontal de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 10 de julio de 2024 ante el notario de Jerez de los Caballeros, don Fernando Alfonso Fernández de Tejada Pérez-Bejarano, con el número 782 de protocolo, rectificada por otra otorgada ante el mismo notario el día 13 de noviembre de 2024, con el número 1.216 de protocolo, se procedía a la actualización de la descripción de la finca registral número 4.297 del Ayuntamiento de Oliva de la Frontera para ajustarla a Catastro, se declaraba por antigüedad una obra nueva sobre la misma y se procedía a la constitución de un régimen de división horizontal tumbada, creando dos elementos independientes. Se incorporaba a la escritura informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, del que resultaba la representación gráfica georreferenciada de cada uno de los elementos integrantes de la división horizontal.

II

Presentada el día 3 de septiembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, causando el asiento de presentación número 1.145 del Diario 2025, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de inscripción parcial, practicándose la inscripción interesada en lo que se refiere a la inscripción de la representación gráfica de la finca matriz y declaración de obra nueva sobre la misma, siendo objeto de calificación parcial negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Calificado por Doña Isabel Cruz Baena, Registradora de la Propiedad, de Jerez de los Caballeros, provincia de Badajoz, el presente documento, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes:

Hechos.

I.–La escritura con número de entrada 1.994/2025 otorgada en Oliva de la Frontera el día diez de julio de dos mil veinticuatro, ante su Notario Don Fernando Alfonso Fernández de Tejada Pérez-Bejarano, número 782 de protocolo, presentada por don J. R. D. el tres de septiembre de dos mil veinticinco, bajo el asiento 1145 del Diario 2025, presentado 03/09/2025, prorrogado 18/09/2025, inicio expediente 199 18/09/2025, cierre expediente 199 24/03/2026 se ha inscrito exceso de cabida de cuarenta y siete metros cuadrados en la superficie del solar, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria,

cve: BOE-A-2026-23232
Verificable en https://www.boe.es

quedando sujeta a las limitaciones del artículo 207 de la L.H, quedando el asiento practicado bajo la salvaguarda de los tribunales y surtiendo los efectos prevenidos en la Legislación Hipotecaria. En la declaración de obra nueva, las coordenadas georreferencias de la superficie de suelo ocupada por la edificación son: (…) Se extiende nota de afección fiscal al margen de la inscripción practicada. Simultáneamente a la presente nota de despacho, se expide certificación del artículo 19 Bis.

II.–En dicho documento se han observado, además, las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

– En la división horizontal, faltan hacer constar la superficie de suelo ocupada por la edificación en cada elemento -indicando en cada elemento metros construidos en planta alta, baja y garaje- así como sus coordenadas georreferenciadas. Aclarar la diferencia de metros construidos totales entre la declaración de obra nueva por antigüedad 545 y los que constan resultado de la división horizontal 540.

Fundamentos de Derecho.

Los registradores de la propiedad calificarán bajo su responsabilidad, acerca de la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos, de los documentos de todas las clases susceptibles de inscripción. Conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento Hipotecario.

Artículos en los que se fundan los defectos observados.

– Artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria, artículos 45 y siguiente del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, artículos 1,5 y 10.3 Ley de Propiedad Horizontal 21 de julio de 1960, resolución de 26 de octubre de 2015 y 7 de octubre de 2020, por la que se publica la resolución conjunta de la Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Publica y la Dirección General del Catastro, y demás preceptos concordantes.

Acuerdo.

Suspender la división horizontal.–

Notifíquese al presentante o al Notario autorizante del documento en el plazo de diez días naturales. Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación de este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable a que se refiere el artículo 42.9 por no haberse solicitado.–

Contra la presente nota de calificación (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Isabel Cruz Baena registrador/a titular de Jerez de los Caballeros a día dieciséis de abril del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. P. A. interpuso recurso el día 28 de mayo de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«La nota de calificación se ha notificado el día de ocho de mayo de dos mil veintiséis, si bien, tal y como se hace constar en la propia nota que se recurre, la inscripción de base gráfica se ha cerrado el día veinticuatro de marzo de dos mil veintiséis y casi dos meses después se ha notificado la referida nota de calificación, dándose la circunstancia, que esta parte no ha solicitado la inscripción parcial del documento, por lo que la señora Registradora se tenía que haber abstenido de realizar la inscripción de base gráfica, sin la calificación completa del título, debiéndose de haber advertido previamente.

cve: BOE-A-2026-23232
Verificable en https://www.boe.es

Hechos.

Primero.–

El titular registral pretende la Constitución de un Régimen de Propiedad Horizontal sobre un inmueble sito en (…) de Oliva de la Frontera, y para ello previamente y en virtud de la citada escritura de Rectificación, la cual fue otorgada en Oliva de la Frontera, el día trece de noviembre de dos mil veinticuatro, ante el notario de Jerez de los caballeros, Don Fernando Alfonso Fernández de Tejada, se pretende declarar el edificio compuesto de dos plantas, coincidiendo su descripción con la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica expedida por la Dirección General del catastro y la cual consta testimoniada al título presentado en el Registro y que ha sido objeto de calificación negativa de la Señora Registradora de la Propiedad de Jerez de los Caballeros.

En la nota de calificación, por la que presentamos el presente Recurso, se hace constar varios hechos que impiden su Inscripción, no estando de acuerdo con tal calificación, pasemos a ver uno por uno y manifestamos lo siguiente:

1. “Aclarar la diferencia de metros construidos totales entre la declaración de obra por antigüedad 545 y los que constan resultado de la división horizontal.”

No estamos de acuerdo con la afirmación realizada por la señora Registradora de la propiedad de Jerez de los Caballeros, al solicitar que deben coincidir los metros cuadrados construidos declarados en la obra nueva, con los metros cuadrados construidos, que cada elemento independiente tiene después de la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal. Se olvida la señora registradora de los elementos comunes, la propiedad horizontal es aquella propiedad especial que se constituye sobre un edificio dividido en pisos y otros elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, en donde cada titular tiene una propiedad separada y exclusiva sobre el piso o local y es copropietario, de manera conjunta e inseparable, de los elementos comunes. No supone una división material, sino su sometimiento a un régimen jurídico específico. Según el artículo 8.4 de Ley Hipotecaria se inscribirán como una sola finca, bajo un mismo número, los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada. En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo, escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados. Por su parte el artículo quinto de la Ley de Propiedad Horizontal establece que “El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del Inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano”. De los preceptos anteriormente descrita [sic] no resulta la obligatoriedad que señale la señora Registradora de Jerez de los Caballeros.

Entenderíamos el defecto si constaran más metros cuadrados construidos resultados de la división horizontal, que los declarados en la obra nueva, tal y como prohíbe el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actas de Naturaleza Urbanística.

2. Igualmente nos oponemos a que haya que constatar las superficies edificadas, ni las superficies construidas correspondientes a cada planta. Primero decir que, ninguno de los fundamentos de derechos hechos constar en la nota de calificación obliga a constar tales datos, es más, nos resulta imposible, ya que no podemos olvidar los

cve: BOE-A-2026-23232
Verificable en https://www.boe.es

elementos comunes que establece el artículo 396 del Código Civil, como son el vuelo, las cubiertas, los tejados, etc.

.–"…falta hacer constar la superficie de suelo ocupada por la edificación en cada elementos (…) así como sus coordenadas georreferenciadas". Al igual que ocurre en el punto dos, además de no existir precepto alguno que obliga a constatar tales coordenadas georreferenciadas de los elementos independientes fruto de la división horizontal, este tema ya ha sido resuelto en Resolución 6 de julio de 2021, 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 Málaga n.º 10, por la que se suspende inscripción de una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, pasando a transcribir circunstancias de la citada resolución aplicables al presente caso:

"Segunda cuestión: ¿Es necesaria la georreferenciación de- cada una de las viviendas la propiedad horizontal? No. "Conforme a artículos 9.b) y 199 Ley Hipotecaria no es admisible, a efectos de la constancia registral de la representación gráfica, la correspondiente a un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado... No procede, en definitiva, la exigencia de representación gráfica individualizada de cada uno de los elementos como requisito para la inscripción de la edificación en régimen de división horizontal tumbada, como requisito para la inscripción de la declaración de obra nueva (cfr. artículo 202 Ley Hipotecaria).

La inscripción de la representación gráfica de los elementos individuales del régimen de propiedad horizontal sólo se contempla en la Ley Hipotecaria en los casos de inscripción de una obra nueva, en los que tal representación se integre junto con la de todos los elementos del régimen en el libro del edificio, según prevé el artículo 202 de la Ley Hipotecaria "in fine". Para tales casos, como señala la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, "podrá hacerse constar en el folio real de cada elemento de un régimen de propiedad horizontal su respectiva representación gráfica tomada del proyecto incorporado al libro del edificio.

Tercera cuestión: ¿Cabe exigir las coordenadas de la porción del suelo ocupada por cada una de las viviendas adosadas? No. "…Existiendo un solo cuerpo de edificación, es respecto a éste y en la inscripción de la finca matriz de la división horizontal donde deberá darse cumplimiento a la previsión del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio, según se ha expuesto, de que pueda tomarse la representación gráfica de los elementos del libro del edificio..."

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, para para [sic] la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que, habiendo por presentado este escrito, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación a la escritura de Constitución en Régimen de Propiedad Horizontal otorgada en Oliva de la Frontera el día diez de julio de dos mil veinticuatro, ante el notario de dicha ciudad, Don Fernando Alfonso Fernández de Tejada Pérez Bejarano, con el número de protocolo 782 y de otra de Rectificación otorgada en la misma ciudad y ante el mismo notarlo el día trece de noviembre de dos mil veinticuatro, que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa en los dos puntos expuestos, que son: "Aclarar la diferencia de metros construidos totales entre la declaración de obra por antigüedad 545 y los que constan resultado de le división horizontal" y "en así como sus coordenados georreferenciadas", llevando a cabo los trámites de inscripción de la referida escritura y su rectificación, en los términos interesados en el mismo.»

cve: BOE-A-2026-23232
Verificable en https://www.boe.es

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe señalando en el mismo, en cuanto a la diferencia de superficie construida del edificio en su conjunto y la resultante de la suma de los dos elementos independientes, que se solicitaba aclaración dada la diferencia apreciada, por albergar dudas acerca de la posibilidad de una reforma, rehabilitación u obra intermedia no declarada, habida cuenta la falta de concreción y descripción en el título constitutivo, lo cual podría suplirse mediante la georreferenciación de los dos elementos independientes de la división horizontal, y entendía que la diferencia de metros cuadrados construidos no se justificaba ni siquiera haciendo alusión a los elementos comunes, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 6, 8.4.º y 9 de la Ley Hipotecaria; 5.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 39 del Reglamento Hipotecario, 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de enero de 2013, 8 de octubre de 2018 y 26 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de enero y 5 de octubre de 2021, 24 de junio de 2025 y 25 de febrero de 2026.

1. Constituye el objeto de este expediente resolver sobre la inscribilidad de la constitución de un régimen de división horizontal sobre una finca, del que resultan dos elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, por concurrir la circunstancia, puesta de manifiesto en la nota de calificación, de existir una discrepancia entre la superficie total construida del edificio (545 metros cuadrados) y la atribuida a los elementos resultantes (540 metros cuadrados), exigiendo la registradora la concreción de la superficie de suelo ocupada por la edificación en cada elemento, con indicación de los elementos construidos en planta alta, baja y garaje, así como sus respectivas coordenadas de ubicación geográfica.

El recurrente sostiene, en síntesis, en cuanto a la diferencia de metros cuadrados construidos existente entre los correspondientes al edificio en su conjunto y a cada uno de los elementos independientes, que la registradora no ha tenido en cuenta la existencia de elementos comunes y que el defecto concurriría si la diferencia de metros cuadrados fuera a la inversa, es decir, que la suma de la superficie construida de los elementos privativos fuera superior a la del edificio en su conjunto; y, en cuanto a la necesidad de expresión de las superficies edificadas en las distintas plantas, considera que no es exigible la georreferenciación de cada una las viviendas resultantes del régimen de división horizontal, de conformidad con la Resolución de esta Dirección General de 6 de julio de 2021.

2. Como cuestión previa, alega el recurrente que no habiéndose solicitado inscripción parcial del documento la registradora debió abstenerse de practicar operación alguna en tanto no fueran subsanados o reconsiderados los defectos advertidos en la nota de calificación, debiendo haber informado de su decisión de practicar la inscripción parcial.

La posibilidad de inscripción parcial de un título está reconocida, en base al principio hipotecario de rogación (artículos 6 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario), cuando así se solicite por el presentante o interesado, ya que el registrador no puede practicar una inscripción de forma distinta a la solicitada sin la conformidad del interesado.

Ahora bien, esta Dirección General ha establecido que es posible que el registrador de la propiedad practique de oficio una inscripción parcial, es decir, no mediando solicitud expresa de las partes, cuando el defecto de que se trate afecte solo a alguno de los derechos independientes objeto del negocio jurídico escriturado, o cuando la

cve: BOE-A-2026-23232
Verificable en https://www.boe.es

escritura pública comprenda diferentes negocios jurídicos (cfr. Resoluciones de 15 de marzo de 2006, 14 de septiembre de 2016, 8 de octubre de 2018 y 5 de octubre de 2021), siempre que de tal inscripción parcial no se derive perjuicio para nadie.

3. Por tanto, el registrador podría proceder de oficio, a practicar una inscripción parcial, como en el concreto supuesto se ha producido, sin que deba mediar una solicitud expresa del interesado en tal sentido. La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca es presupuesto indispensable para la posterior constancia tabular de una obra nueva sobre la misma, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 y el criterio establecido por la Resolución de 24 de junio de 2025, reiterado en otras posteriores; y la inscripción de la obra nueva es presupuesto indispensable, igualmente, para la constitución del régimen de división horizontal, como resulta expresamente de la Resolución de 26 de marzo de 2026.

En consecuencia, siendo ambas operaciones (inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y declaración de obra nueva sobre la misma) presupuesto indispensable para la constatación registral de la constitución del régimen de división horizontal, es evidente que no sólo es que no se derive perjuicio alguno para nadie, sino que la actuación de la registradora beneficia al recurrente, por cuanto la actuación registral facilita la consecución del fin último perseguido por aquél, cual es la constancia tabular íntegra de los negocios y operaciones hipotecarias documentados en el título presentado a inscripción.

4. Entrando ya en el fondo del asunto, debe señalarse que la registradora, en su calificación, parece señalar dos defectos diferentes pero que, en su informe, reconduce a uno sólo, cual es la discrepancia existente entre la superficie total construida del edificio y la total construida correspondiente a los dos elementos independientes resultantes, para lo que entiende preciso, como medio de aclaración o subsanación, la concreción de la superficie construida por plantas en cada uno de los elementos, así como sus coordenadas georreferenciadas.

En la escritura calificada se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada tomada de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 2289125PC8328N00001TR, que arroja una superficie de 313 metros cuadrados. De la citada certificación, medio empleado para acreditar la construcción declarada de conformidad con el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, resulta una superficie total construida del edificio de 545 metros cuadrados, con el siguiente desglose: en planta baja, almacén de 4 metros cuadrados; aparcamiento de 146 metros cuadrados; vivienda de 137 metros cuadrados y porche computado al 100% de 26 metros cuadrados. En planta alta existe una vivienda con una superficie construida de 232 metros cuadrados. Asimismo, se incorpora a la escritura informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, del que resulta la representación gráfica georreferenciada de los elementos independientes resultantes de la división horizontal tumbada formalizada.

De la escritura rectificada resulta que la superficie atribuida al elemento uno es de 349,80 metros cuadrados, constando de planta baja y alta; y la correspondiente al elemento dos resulta ser de 190,20 metros cuadrados, también distribuidos en planta baja y alta. La suma de ambas superficies resulta ser de 540 metros cuadrados, como señala la registradora en su calificación.

5. En cuanto al modo de proceder en la inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, partiendo de la doctrina establecida desde la Resolución de 24 de junio de 2025, reiterada en otras posteriores, pues ésta aclara que «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 además ocurre en el supuesto de hecho de este

cve: BOE-A-2026-23232
Verificable en https://www.boe.es

expediente), 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». La doctrina de la Dirección General es clara en cuanto a la necesidad de inscripción previa o simultánea de la georreferenciación de la finca, para que pueda inscribirse la declaración de obra nueva con las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación. Así lo exige el principio hipotecario de especialidad y el de tracto sucesivo registral, en su vertiente geográfica, pues de no exigirse esa inscripción de la georreferenciación de la finca, las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación quedarían descontextualizadas.

Además, en todo caso debe partirse de que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica», pues la expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, dando así exacto cumplimiento a las exigencias del principio de especialidad.

6. En el supuesto de este expediente, la escritura cumple con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria al haberse inscrito la representación gráfica georreferenciada de la finca e incluso la obra nueva declarada sobre la misma, remitiéndose, una vez rectificada, a las coordenadas de la edificación que constan en Catastro.

La cuestión radica, en consecuencia, en la falta de congruencia entre la superficie total construida del edificio y la resultante de la suma de los dos elementos resultantes de la división horizontal que se constituye.

El artículo 202 de la Ley Hipotecaria exige, como se ha dicho, la identificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación; a su vez, el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el cual se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, exige la expresión en el título por el que se declare la obra nueva finalizada tanto de la superficie de la parcela ocupada por la edificación como del total de metros cuadrados edificados. Esa última cifra debe ser coincidente con la que resulta de sumar los metros cuadrados construidos en cada una de las plantas declaradas, como resulta de la Resolución de 27 de enero de 2021.

Y en cuanto a los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, el artículo 8.4.º de la Ley Hipotecaria prevé la inscripción como una sola finca bajo un mismo número de aquéllos, siempre que se describan con las circunstancias prescritas por la Ley, siendo éstas las que resultan de lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley sobre propiedad horizontal de 21 de julio de 1960, esto es, su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

7. Es cierto que este Centro Directivo ha exigido también que se incorpore como elemento necesario para completar la descripción del edificio la individualización de la superficie correspondiente a cada planta en aquellos casos en que el edificio cuya obra nueva se declara vaya a ser objeto de división horizontal o cuando la licencia municipal incorporada a la escritura exprese los metros cuadrados de tales plantas. En este sentido la Resolución de 14 de enero de 2013, vinculando este tema al principio de especialidad, impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos como en cuanto a su alcance y contenido, con cita de la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009,

cve: BOE-A-2026-23232
Verificable en https://www.boe.es

afirmando que «los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados en cumplimiento de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. En orden a la declaración de una obra nueva, no acompañada de individualización de sus elementos con acceso independiente a un elemento común o a la vía pública -división horizontal, lo que aquí no ocurre- la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales, en el Registro, no puede imponer más precisión en cuanto a la descripción de su superficie, que la que afecta a su individualidad, es decir, la total construida y útil, única que puede ser exigida quedando salvado con ello, en cuanto coincidente con la licencia que ha servido de base a la declaración, todos los requisitos administrativos exigibles por la legislación urbanística aplicable. Ha de observarse que cuando la declaración de obra nueva no se refiere a edificio sobre el que vaya a constituirse en principio, una división horizontal, como ocurre en el presente caso en que se trata de una vivienda unifamiliar, el objeto del derecho sobre la edificación forma un todo unitario sin partes determinadas, por lo que sólo es preciso, como mínimo exigible, que se exprese la superficie de la parcela ocupada por la edificación y el total de metros cuadrados edificados, tal como señala el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (…) No obstante, cuando la licencia municipal que se incorpore a la escritura exprese los metros cuadrados de cada planta, podría exigirse esa mayor concreción, pero no es éste el caso planteado ni tampoco alude a ese supuesto la nota calificadora».

8. A diferencia del caso planteado en la Resolución de este Centro Directivo de 26 de junio de 2019, aquí no se trata de que la suma de las superficies asignadas en la descripción de la totalidad de los pisos y locales, resultantes de la división, exceden de la superficie correspondiente al edificio, sino que la suma de las superficies de los elementos independientes es inferior (en 5 metros cuadrados) a la total construida correspondiente al edificio.

Al contrario, como se ha dicho, del informe de validación gráfica incorporado al título resulta la representación gráfica georreferenciada de los elementos resultantes de la división horizontal formalizada, resultando una superficie para el elemento uno de 215 metros cuadrados y de 98 metros cuadrados para el elemento dos, arrojando una superficie conjunta de 313 metros, plenamente coincidente con la cabida atribuida a la finca matriz de 313 metros cuadrados (resultante de la representación gráfica catastral inscrita).

Obviando la posibilidad, admitida entre otras por la Resolución de 25 de febrero de 2026, de inscribir la representación gráfica georreferenciada de los elementos resultantes de la división horizontal, lo cierto es que el informe de validación gráfica incorporado sí contribuye a la determinación de la superficie construida por plantas en cada uno de los elementos independientes.

Y ello porque si la edificación ocupa la totalidad de la superficie de la finca sobre la que se declara (y así resulta de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación inscritas en el folio registral) es evidente que en cada uno de los elementos independientes tendrá la superficie que el informe de validación atribuye a cada uno de ellos (215 y 98 metros cuadrados, respectivamente); y, constando en la descripción de los elementos independientes la superficie total de cada uno de éstos la superficie en planta alta del elemento uno no puede ser otra que la de 134,80 metros cuadrados -diferencia entre la total construida del elemento (349,80 metros cuadrados) y la ocupada por la edificación en planta baja (215 metros cuadrados-; y la del elemento dos será de 92,20 (190,20 metros construidos totales menos 98 metros cuadrados de parcela ocupada).

9. Esta diferencia superficial de 5 metros cuadrados debe, además, distribuirse entre los dos elementos resultantes y teniendo cada uno entrada independiente desde la calle de situación, debe descartarse que la expresada diferencia se deba a la existencia de un vestíbulo de entrada o distribuidor, pero no puede excluirse que englobe la

cve: BOE-A-2026-23232
Verificable en https://www.boe.es

superficie ocupada por los muros y paredes divisorias entre ambas propiedades. En base a lo anterior, siguiendo el criterio de la Resolución de 27 de enero de 2021, esta Dirección General entiende que no puede mantenerse la calificación en el caso que nos ocupa, considerando la circunstancia de ser ínfima diferencia superficial advertida; que pueden determinarse las superficies construidas en planta baja y alta de cada uno de los elementos independientes en base a la documentación incorporada al título, y de que, a la vista del título y de sus rectificaciones, no se aprecian dudas de que la edificación a la que se refiere la escritura y el Catastro es la misma.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la registradora.

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

cve: BOE-A-2026-23232
Verificable en https://www.boe.es