



MINISTERIO  
DE JUSTICIA

SUBSECRETARÍA DE  
JUSTICIA

DIRECCIÓN GENERAL DE  
LOS REGISTROS Y DEL  
NOTARIADO

SUBDIRECCIÓN GENERAL  
DEL NOTARIADO Y DE LOS  
REGISTROS

F A X

DE:	ÁREA DE RECURSOS (DIRECCIÓN GRAL. DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO)		
A:	Sr. don Vicente Martorell García, notario de Ourense		
ASUNTO:	Resolución de 26/10/2017 (3ª)		
S/REF:		N/REF:	368/2017 P-
FECHA:	27/10/2017		
Nº DE PÁGS. INCLUYENDO PORTADA	16		

Desde el Área de Recursos de esta Dirección General de los Registros y del Notariado, se remite Resolución, de fecha 26 de octubre de 2017 (3ª) en el recurso interpuesto por don.Vicente Martorell García, notario de Ourense.

**Solicita acusen recibo, por la misma vía (fax)**, a la recepción de éste, asimismo se les informa que en breve recibirán la citada Resolución por correo certificado.

www.mjusticia.es

area.recursos@mjusticia.es

PL. JACINTO BENAVENTE, 3  
28071 MADRID  
TEL: 91 389 52 69  
FAX: 91 389 54 43

EN CASO DE PROBLEMAS EN LA RECEPCIÓN, POR FAVOR LLAME A NUESTRAS OFICINAS.



MINISTERIO  
DE JUSTICIA



DIRECCIÓN GENERAL DE LOS  
REGISTROS Y DEL NOTARIADO

Sr. D. Vicente Martorell García  
Notario  
C/ Gil de Jaz nº 2 – 1º  
33004 Oviedo (Asturias)

En el recurso interpuesto por don Vicente Martorell García, notario de Ourense, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ourense número 1, don Cayetano Prada González, por la que se suspende la inscripción de la segregación de una parte de un local en régimen de propiedad horizontal.

## HECHOS

### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Ourense, don Vicente Martorell García, el día 30 de marzo de 2017, con el número 313 de protocolo, además de formalizar otros actos jurídicos, se segregó una porción de un local que es elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal, para crear un nuevo elemento privativo.

### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ourense número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Incidencia: Calificación Negativa de Escritura Pública Calificada de acuerdo al art. 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento la escritura autorizada por el Notario de Ourense Don Vicente Martorell García, el día 30 de marzo de 2.017 con número de protocolo 313 que, fue presentada el 24 de abril de 2.017, causando el asiento 1146 del Diario 121, no han sido practicadas las



operaciones solicitadas por los siguientes Hechos En dicha escritura se procede a la aceptación de herencia y partición de los bienes por fallecimiento de D. L. F. S incorporándose los documentos sucesorios del mismo (testamento, certificados de defunción y últimas voluntades) resultando que instituyó herederos a cuatro hijos con cláusula de sustitución habiendo premuerto dos de los mismos y sin que se acompañen los pertinentes documentos acreditativos (actas de notoriedad) de que los premuertos no tuvieron descendencia. Por otro lado, se segrega una finca nueva partiendo de la inscrita bajo el número 73.347 amparándose en lo dispuesto en la cláusula 2 de los estatutos inscritos. No se acompaña la autorización administrativa o en su caso la declaración municipal de su innecesariedad que prevé el artículo 10.3.b de la vigente Ley de Propiedad Horizontal. Por otra parte, los elementos de la división horizontal y por tanto los creados por división o segregación de los mismos han de tener salida propia a través de elementos comunes o por propia salida a la vía pública lo que no se cumple en este caso al no lindar las nuevas fincas uno-B-bis y el resto matriz con un elemento común o salida propia a la vía pública siendo la expresión del acceso “desde la vía pública a través de la finca colindante y la finca número dos” una mención al no haberse constituido una servidumbre de paso sobre las mismas. Fundamentos de Derecho En las escrituras por las que se acepte la herencia es preciso acompañar toda la documentación sucesoria que acredite efectivamente que los únicos interesados en la aceptación, partición y adjudicación de los bienes del fallecido son los intervinientes en la escritura (art. 1,3, 14, 20, 38 de la Ley Hipotecaria y 76 y ss. del Reglamento Hipotecario y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de febrero de 2012). El artículo 10.3 de la Ley de Propiedad Horizontal exige, con independencia de las mayorías estatutarias legales o, como se da en el presente caso, de la previsión expresa en los estatutos la autorización administrativa para la división de los pisos o locales integrados en la división horizontal (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de febrero de 2015). En segundo lugar, el art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal y el art. 396 del Código civil, establecen la necesidad de que los elementos privativos tengan salida a un elemento común o a la vía pública por lo que dicho acceso puede ser directo al lindar con dicho elemento o vía pública o indirecto a través de otro elemento privativo del mismo edificio o del colindante previa



constitución de la correspondiente servidumbre de paso (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero de 2.013). Así pues, al no acompañarse la indicada documentación sucesoria, no acompañar la indicada autorización administrativa o la declaración municipal de innecesariedad y no describirse los nuevos elementos con salida propia a la vía pública o a un elemento común, resuelvo suspender la operación solicitada por los defectos expuestos. Contra esta calificación (...) Ourense, a 30 de Mayo de 2.017 Fdo. Cayetano Prada González (firma ilegible), Registrador de la Propiedad de Ourense N° 1».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Vicente Martorell García, notario de Ourense, interpuso recurso el día 28 de julio de 2017 mediante escrito en el que resumidamente alega lo siguiente: «(...) Fundamentos de Derecho: A) Defectos 1º y 3ª que no se recurren.- (...) B) Defecto 2º que sí se recurre.- Conviene reflejar la evolución normativa de la eventual exigencia de autorización administrativa para segregar o dividir los locales de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, para concluir desde un punto de vista sistemático y económico-social que tal exigencia no procede en el momento actual. Advertir antes que la invocada por el Registrador en los Fundamentos de Derecho de su calificación negativa Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de febrero de 2015, nada tiene que ver con el pretendido defecto señalado, pues aquélla se refiere a la autorización de la comunidad horizontal para la división de una de las entidades y aquí vamos a discutir sobre la necesidad o no de autorización administrativa para ello. Tercero.- Evolución normativa.- Pueden señalarse los siguientes meandros en la regulación reciente de esta materia: a) Decreto 1093/1997- Con buen criterio el art. 53-a del Decreto 1093/1997 establece que no pueden inscribirse en la división horizontal más elementos independientes que los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, si bien "...No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición



esencial de su concesión...”. La Resolución DGRN de 14 de enero de 2010 interpretó ampliamente este precepto entendiendo que “...dado el principio de libertad que rige el dominio, las limitaciones al mismo han de resultar de la Ley y ser interpretadas restrictivamente...”, y que el art. 53-a del Decreto 1093/1997 tiene carácter instrumental y “...precisa norma con rango de Ley que exija claramente licencia...”. No contradice ello el criterio de la Resolución DGRN de 3 de diciembre de 2009, que distinguió entre la propiedad horizontal propiamente dicha (en cuyo caso la subdivisión de una de las entidades no precisa de licencia) y aquellos complejos inmobiliarios en que el suelo es privativo de cada entidad (en cuyo caso la subdivisión de una de las entidades precisa de licencia de parcelación). Aunque esté fea la autocita (La licencia de edificación: 33 preguntas sobre su dinámica notarial y registral, [www.notariosyregistradores.com](http://www.notariosyregistradores.com), septiembre de 2010), para que nadie me tache de laxo, ya entonces defendía (siguiendo a R. R. en una sugerencia sobre cómo calificar los documentos que pretendan la división de un edificio sin licencia. “Lunes 4,30”, número 377, septiembre 2004) para la propiedad horizontal propiamente dicha (aquella cuya subdivisión no entraña parcelación) una interpretación más rigurosa que la del propio Centro Directivo, entendiendo que será necesaria, como dice el art. 53-a del Decreto 1093/1997, nueva licencia cuando la división horizontal exceda del número máximo de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente fijados en la previa licencia de edificación, lo cual era consecuencia y tenía su cobertura legal en el art. 20 del Decreto-legislativo 2/2008 aprobatorio del texto refundido de la Ley de Suelo: y no será necesaria tal licencia para la posterior división horizontal cuando tal obra nueva se hubiese realizado con una licencia anterior a la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo (en vigor desde el 16 de agosto de 1990, pues es en ella cuando se introduce la exigencia de licencia más certificación para la escrituración de la obra nueva). Tampoco será necesaria tal licencia para la subdivisión horizontal cuando se acredite la prescripción de la infracción administrativa. b) Ley 8/2013- Sin embargo la reforma del art. 10-3-b de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/2013, en relación a este tema de la postdivisión horizontal, mezcló exigencias de autorizaciones administrativas, más propias de la legislación urbanística, con cierta flexibilización de requisitos para la toma de acuerdos en



las comunidades de propietarios. Lo importante, en lo que nos afecta, es que establece que requerirá autorización administrativa "...la división material de los pisos o locales y sus anejos...", después enumera una serie de actos que también precisan autorización administrativa, para terminar diciendo "...cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio...". Dicho art. 17-6 de la Ley del Suelo de 2008, modificado también por la Ley 8/2013, exige autorización administrativa para la constitución y modificación de los complejos inmobiliarios. Hasta ahí bien. Lo malo es que a sus efectos considera complejo inmobiliario "...todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos...". Y así a las Resoluciones DGRN de 20 de marzo de 2014 y 28 de mayo de 2014 no les quedó otra que hacer una aplicación coordinada del art. 10-3-b de la Ley de Propiedad Horizontal y del art. 17-6 de la Ley del Suelo, exigiendo la autorización administrativa para la división de locales (que es el arranque literal del art. 10-3-b de la Ley de Propiedad Horizontal), suponga o no parcelación del terreno por integrarse en una propiedad horizontal propiamente dicha o en un complejo inmobiliario (pues el art. 17-6 de la Ley del Suelo no distingue), salvo que se de alguna de las excepciones legales (y que enumera el propio art. 17-6 de la Ley del Suelo: que la propia licencia de obra lo hubiese contemplado o que la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos). c) Decreto-legislativo 7/2015.- Pero en el nuevo texto refundido de la Ley del Suelo, el dichoso art. 17-6 ha pasado a ser el art. 26-6 del Decreto-legislativo 7/2015 que, si bien mantiene esa definición del complejo inmobiliario, limita su ámbito a los efectos de requerir autorización administrativa su constitución o modificación, a los "...del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.", es decir, a los complejos inmobiliarios privados cuya división pudiera entrañar parcelación, pero no a la propiedad horizontal clásica. La misma argumentación sistemática que llevó a nuestro Centro Directivo a exigir la autorización administrativa para la división de un local en régimen de



propiedad horizontal ordinaria, exigiría ahora que recondujese su interpretación a la solución permisiva del art. 53-a del Decreto 1093/1997. No hay desdoro en que la Resolución DGRN de 15 de febrero de 2016 mantuviese la exigencia pues, aunque posterior art. 26-6 del Decreto-legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se refiere a una escritura autorizada el día 21 de julio de 2015 y presentada a inscripción la última de sus subsanaciones el día 1 de octubre de 2015 (amén de que estimó el recurso por acreditarse la prescripción de lo que transitoriamente pasó a ser infracción administrativa). Cuarto- Interpretación sistemática.- Recapitulando lo dicho, la situación actual quedaría del siguiente modo: • La exigencia de autorización administrativa del art. 26-6 del Decreto-legislativo 7/2015 (al que se remitiría art. 10-3-b de la Ley de Propiedad Horizontal) pretende fiscalizar sólo aquellos casos en los que la división pueda implicar un fraccionamiento del suelo (por ejemplo una nave comercial que se divide horizontalmente en dos atribuyendo porciones de parcela de uso exclusivo), y en estos casos la autorización viene impuesta no tanto porque se esté dividiendo un local como porque se está ante una posible parcelación. • En otro caso, no será necesaria autorización administrativa para la subdivisión de locales comerciales o garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión (art. 53-a del Decreto 1093/1997), lo cual es harto improbable, pues de fijarse sería un número mínimo. • Por el contrario, para las viviendas se mantiene la necesidad de autorización administrativa cuando los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente excedan de los permitidos en la licencia (art. 53-a del Decreto 1093/1997); y ello a pesar de la permisiva Resolución DGRN de 14 de enero de 2010, que en su día requirió una norma con rango de ley que lo exigiese, cobertura legal que resultaría simplemente de los preceptos que en las sucesivas “leyes del suelo” han regulado la escritura de declaración de obra nueva y su inscripción. • Y lo anterior, salvo que la normativa autonómica imponga en todo caso la autorización administrativa (no es el caso de Ley 2/2016 del suelo de Galicia ni lo invoca el Registrador en su calificación); o que se acredite la prescripción de la infracción administrativa (Resolución DGRN de 15 de febrero de 2016). Quinto.- Interpretación económico-social.- En el caso de las viviendas, exigir una licencia cuando se procede a su división tiene por objetivo controlar su densidad y



superficie mínima, al ser un factor importante a la hora de configurar las dotaciones públicas necesarias. Sin embargo, en el caso de los locales (se pregunta y contesta J. B. en La autorización para la división de locales. El Notario del siglo XXI, Colegio Notarial de Madrid, nº 65, enero-febrero 2016) ¿qué razón justificaría la exigencia de licencia para realizar divisiones materiales? No puede ser la densidad. Ningún planeamiento establece un número máximo de locales en una determinada área de ejecución; sólo tendría sentido exigir una correlación entre número mínimo de locales y densidad de población. Tampoco existe una superficie mínima de local con carácter general; lo que hay son normas, generalmente municipales, que regulan los requisitos que debe tener un local para el desarrollo de determinada actividad. Por ejemplo, características de accesibilidad, sanitarias y en ocasiones superficies mínimas para determinados espacios o actividades. Lo que ocurre es que cuando una licencia de obras autoriza la formación de un local no establece cuál debe ser la actividad concreta a la que se destinará, porque no se puede saber y porque en un régimen de economía de mercado no parece que competa al legislador establecerlo; el local podrá destinarse a cualquier actividad que respete en cada momento los usos determinados por las normas urbanísticas siempre que cuente con las características necesarias para ello; a lo mejor no se puede poner un restaurante, pero puede ser una estupenda frutería. El momento lógico de controlar que el local reúne las características adecuadas no es el de su configuración jurídica (con la división horizontal o con la división de otro local existente), sino el de autorizar la instalación y el inicio de una determinada actividad. Sexto.- Prescripción.- Evidentemente, siempre queda la posibilidad de dejar prescribir la supuesta infracción administrativa (Resolución DGRN de 15 de febrero de 2016), para lo cual la escritura marca el “dies a quo”. Y entretanto solicitar el reflejo catastral de la nueva situación. Salvo que compelidos por la frustración de una inmediata hipoteca se opte antes por solicitar el correspondiente “placet” municipal, cuya petición suele provocar un revelador desconcierto en el funcionario del Ayuntamiento o Concello, excepto para cobrar la tasa correspondiente. Séptimo.- Conclusión.- Siendo factible superar ahora, desde una interpretación sistemática y económico-social, los obstáculos administrativos para la segregación o división de locales en edificios en régimen de propiedad horizontal, que pudieron tener alguna vigencia transitoria desde el mero





argumento literalista, no hacerlo es seguir formando parte del problema y no de la solución. Y no es ese el camino para subir puestos en el informe “Doing Business”».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 1 de agosto de 2017, el registrador se mantuvo en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 10.3.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 26.6 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; 53.a) 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 Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014 y 15 de febrero y 13 de mayo de 2016.

1. El registrador suspende la inscripción de la segregación de parte de un local que constituye elemento privativo de una propiedad horizontal, para crear otro elemento privativo adicional, por el defecto de que no se acompaña la autorización administrativa o en su caso la declaración municipal de su innecesariedad que prevé el artículo 10.3.b) de la vigente Ley sobre propiedad horizontal.

El notario autorizante de la escritura, y ahora recurrente, alega en esencia que *«la exigencia de autorización administrativa del art. 26-6 del Decreto-legislativo 7/2015 (al que se remitiría art. 10-3-b de la Ley de Propiedad Horizontal) pretende fiscalizar sólo aquellos casos en los que la división pueda implicar un fraccionamiento del suelo (...) En otro caso, no será necesaria autorización administrativa para la subdivisión de locales comerciales o garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales*



*comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión (art. 53-a del Decreto 1093/1997)».*

2. Pasando ya a examinar el defecto que ha mantenido el registrador en su nota de calificación y que es objeto de recurso, se plantea si, con arreglo a lo establecido en el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, es necesario aportar licencia o autorización administrativa para dividir un departamento privativo destinado a local de un edificio en propiedad horizontal, generando uno nuevo.

Se hace necesario, pues, analizar el contenido del artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal que establece: *«Requerirán autorización administrativa, en todo caso: (...) b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio».*

3. Como ya se indicó en la Resolución de 13 de mayo de 2016, *«esta Dirección General en su reciente Resolución de 15 de febrero de 2016, ya tuvo ocasión de afirmar que: “...No hay duda, y así se afirmó en las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento. Sin embargo este requerimiento no es pleno, ya*



*que se condiciona en el inciso final del párrafo primero de la letra b) antes transcrito a que «concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo» (actualmente, artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), precepto con el que está estrechamente relacionado, operando ambos de forma complementaria”».*

Dispone el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo que *«la constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes: a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel. b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos. A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos».*

A tal efecto, se ha de comenzar atendiendo a los antecedentes normativos de la disposición objeto de análisis, que se pueden encontrar, de modo más claro, en el artículo 53.a) 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 Actos de Naturaleza Urbanística, que establece *«no podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en*



*este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión».*

Este criterio recogido en el citado precepto reglamentario ha quedado ahora confirmado y elevado a rango legal (con lo que han de darse por superados los reparos doctrinales a su aplicación generalizada), pues la exigencia de autorización administrativa para este tipo de actos, es decir, la creación de un nuevo elemento privativo por vía de segregación, agregación o división de otro preexistente, no sólo se impone en el citado artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, sino que encuentra también reflejo en el artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, referido a los actos de constitución o modificación de conjuntos inmobiliarios, habiendo sido redactados ambos preceptos por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que entró en vigor el día 28 de junio de 2013.

En cuanto a la alegación del notario recurrente en el sentido de que, conforme al artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997 la división o segregación de locales sólo precisaría dicha autorización en el caso de que *«del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión»*, ha de tenerse en cuenta que si bien dicho precepto reglamentario, como antes se ha indicado, constituye un antecedente normativo del actual artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, ello no significa que el precepto legal se haya limitado a plasmar con rango legal la misma redacción del artículo reglamentario, sino que la redacción legal es deliberadamente distinta de la reglamentaria, y en dicha redacción legal se ha suprimido el inciso o exención especial relativa a los locales comerciales o plazas de garaje. Por tanto, y en virtud de la derogación normativa de cualquier precepto legal o reglamentario anterior que se oponga o resulte contrario a la nueva redacción legal, ha de concluirse que la excepción alegada por el recurrente quedó tácitamente derogada y por tanto no resulta de aplicación.

Es cierto, como apunta el recurrente, que la redacción del citado artículo 26.6 difiere del anterior artículo 17.6 del texto de 2008 en su última redacción, por cuanto el actual texto



vigente se refiere específicamente al complejo inmobiliario privado, *«del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal»*, mas no debe obviarse que el precepto de aplicación directa a los actos de división o segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, es el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, que parte precisamente de la distinción del supuesto del complejo inmobiliario privado regulado en el artículo 24 de la misma ley, y que es al que se refiere de forma específica el apartado a) del mismo artículo 10.3.

En cambio, sí serán de plena aplicación las excepciones contenidas en el artículo 26.6, por remisión directa del citado artículo 10.3.b), por lo que no será exigible la intervención administrativa en los supuestos siguientes: a) cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel, y b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

4. Recuérdese que se trata de normativa que según la disposición final decimonovena tiene el carácter de legislación básica, debiendo ser interpretados y aplicados ambos preceptos de forma coordinada dada la estrecha relación existente entre los mismos, en cuanto expresión de una misma idea: la constitución o modificación de un conjunto inmobiliario, al igual que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, requerirán en todo caso la obtención de la correspondiente autorización administrativa, siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación.

Por tanto, es la propia normativa estatal la que impone la necesidad de autorización administrativa previa, y lo hace simultáneamente en ambos supuestos y en virtud de la reforma introducida por una misma Ley (Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), que incide coordinadamente en dos normas estatales. La primera, garantiza la igualdad en el ejercicio de los derechos vinculados a la propiedad



del suelo, que tiene naturaleza estatutaria, determinando los derechos y deberes urbanísticos del propietario (texto refundido de la Ley de Suelo); mientras que la segunda (Ley sobre propiedad horizontal), tiene un contenido más puramente civil. Los títulos competenciales que amparan dicha modificación resultan de la disposición final decimonovena, número 1, que establece que *«la presente Ley tiene el carácter de legislación básica sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución»*. Añadiéndose en el número 2, apartado 2.º, en relación con los artículos 17 del texto refundido Ley de Suelo y 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, que se redactan *«al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.ª y 18.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre legislación civil, procedimiento administrativo común, legislación sobre expropiación forzosa y el sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas»*.

5. Cabe afirmar, no obstante el carácter básico de la normativa citada, que la determinación del concreto título administrativo habilitante exigido para los actos de división o segregación de locales, y demás previstos en el citado artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, corresponderá a la correspondiente legislación autonómica competente en materia de ordenación territorial y urbanística, según la doctrina reiterada de este Centro Directivo, acorde con los pronunciamientos del Tribunal Constitucional -*vid.* Resoluciones citadas en «Vistos»-.

Es por tanto la respectiva legislación urbanística autonómica la que determinará, en última instancia, el tipo de intervención administrativa, sea licencia, declaración responsable o comunicación previa, en el caso concreto de división de locales integrados en una propiedad horizontal -*cfr.*, por ejemplo, el artículo 187 bis del texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, introducido por Ley 16/2015, de 21 de julio, de simplificación de la actividad administrativa de la Administración de la Generalidad y de los gobiernos locales de Cataluña y de impulso de la actividad económica-, pues ciertamente se trata de un ámbito, el de la actividad comercial, donde se han introducido importantes medidas de simplificación administrativa, afectando, incluso, a la normativa urbanística.



En caso de no concretar dicha normativa el tipo de título administrativo habilitante, y a los efectos de cumplir la exigencia de autorización administrativa requerida *«en todo caso»* por el citado artículo 10, debe estimarse suficiente, a efectos de inscripción, que se acredite la resolución administrativa de la que resulte autorizado el acto de división de locales, como puede ser la licencia o declaración responsable, en su caso, de obra para segregación de local, independiente del uso final del mismo, o cuando el mencionado elemento ya se encuentra autorizado en una licencia de obra u actividad, interpretación apoyada en la propia excepción que ampara el artículo 26.6.a) de la Ley de Suelo, todo ello de modo conforme a la ley urbanística autonómica y por remisión de ésta, a las ordenanzas locales respectivas.

De otro modo se estaría regulando actos sujetos a licencia urbanística al margen de la legislación autonómica y normativa local competente, circunstancia no perseguida, desde luego, por el legislador estatal.

6. En el presente caso, es claro que con la segregación pretendida se crea un nuevo elemento privativo en régimen de propiedad horizontal, y no existe, en la legislación autonómica aplicable, previsión alguna en cuanto al concreto acto de división de locales en edificios existentes -cfr. artículo 142 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, vigente desde el 19 de marzo de 2016-, puesto que no se trata del supuesto de *«parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de terrenos en cualquier clase de suelo»*, y sólo cabría incluirlo en *«los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto de obras de edificación»* que requieren, en principio, licencia, aunque quedan sujetos al régimen de intervención municipal de comunicación previa cuando no requieran proyecto de edificación y demás requisitos que prevea la normativa local de aplicación, añadiendo, por su parte, la ordenanza municipal de actos de naturaleza urbanística distintos supuestos admitidos de declaración responsable.

Por lo que atendiendo a la normativa de aplicación, deberá acreditarse la licencia administrativa de la que resulte autorizada la segregación del local, bien de forma específica, bien por resultar autorizada la obra para la segregación en los términos



expuestos anteriormente, debiendo acreditar, en otro caso, mediante certificado municipal, la procedencia de otro tipo de intervención administrativa, declaración responsable o comunicación previa, para el acto de segregación de local que se pretende inscribir.

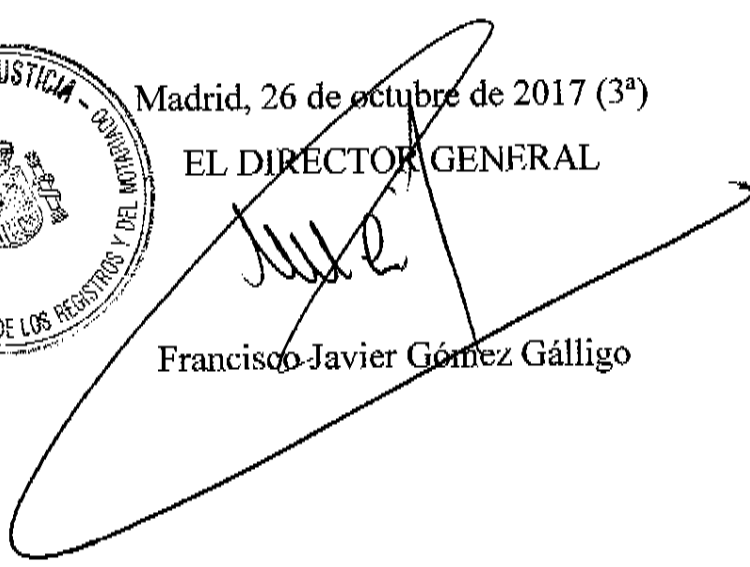
En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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 octubre de 2017 (3ª)

EL DIRECTOR GENERAL

  
Francisco Javier Gómez Gállego