

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9614** *Resolución de 26 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4 a inscribir una escritura de protocolización de estatutos de una comunidad funcional de un local destinado a trasteros.*

En el recurso interpuesto por don J. H. M., en nombre y representación de la sociedad «Sytu Real Estate, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Eugenio María Gomeza Eleizalde, a inscribir una escritura de protocolización de estatutos de una comunidad funcional de un local destinado a trasteros.

#### Hechos

I

El día 16 de octubre de 2017 se autorizó por el notario de Alcalá de Henares, don Luis Francisco Aparicio Marbán, con el número 797 de protocolo, escritura por la que la sociedad «Sytu Real Estate, S.L.», titular registral de la finca número 52.646 del Registro de la Propiedad de Madrid número 4, destinada a local comercial, hizo constar su intención de destinar dicho local a cuartos trasteros, también denominados minialmacenes, para poder a continuación vender tal finca «mediante participaciones indivisas, y tan solo a efectos de clarificar, a efectos internos, y situar físicamente a cada uno de ellos, sin que ello suponga división del local comercial en fincas independientes», constituyendo a tal efecto una «comunidad funcional», formado por veinte participaciones indivisas, a las que asignaba en la escritura número identificativo, superficie y cuota de participación en la comunidad, y cuyo funcionamiento interno se regirá por unos estatutos que se incorporaban a la misma escritura, solicitando del registrador la inscripción únicamente de los estatutos, no así de las participaciones indivisas descritas. Se incorporaba a la escritura certificado de conformidad de declaración responsable con fecha de registro de entrada en el Ayuntamiento de Madrid el día 11 de octubre de 2017, emitido por la Entidad Colaboradora Urbanística del Ayuntamiento de Madrid, «Verificálitas, S.L.», al amparo del artículo 24 de la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas de la Ciudad de Madrid.

II

Presentada el mismo día de su autorización dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de defectos.

Hechos.

Se presenta escritura otorgada el dieciséis de Octubre del año dos mil diecisiete, ante el Notario don Luis Aparicio Marbán protocolo 797/2.017, por la que la sociedad Sytu Real Estate, S.L., dueña de la finca registral 52646 -local comercial con fechadas a las calles (...), hace constar que dicho local será destinado a cuartos trasteros, también denominados minialmacenes; y que tiene intención de vender dicha finca mediante participaciones indivisas; que dicho local, constituido como comunidad funcional está compuesto por veinte participaciones indivisas que se describen en la escritura como otros tantos trasteros, y solicita del Registrador que inscriba los estatutos que se incorporan a la escritura y no las participaciones indivisas de finca descritas.

En la escritura la sociedad Sytu Real Estate, S.L., manifiesta que ha solicitado la apertura de actividades económicas en el local dicho, mediante el sistema de declaración responsable para la división del local en diferentes trasteros, y que se ha obtenido por parte del Ayuntamiento de Madrid el correspondiente informe favorable, con fecha 13 de octubre de 2017, testimonio del cual se protocoliza en la escritura.

Calificación.

1. Para inscribir los estatutos de la comunidad funcional del local referido, tiene que ser inscribible la división del local en las veinte participaciones indivisas que serán objeto de venta y de inscripción en este Registro como fincas independientes; y para poder inscribir dichas participaciones indivisas hay que aportar la correspondiente autorización administrativa que autorice la división del local en trasteros o mini almacenes, y la licencia de primera ocupación, documentos que no se acompañan ni se protocolizan en la escritura, y que son necesarios para la operación de división de local en fincas independientes que se formaliza en la escritura, que es uno de los supuestos en los que queda excluido el régimen de declaración responsable.

2. Subsanan errores materiales en la escritura:

– Las participaciones indivisas que se describen en los estatutos de la comunidad funcional que se protocolizan en la escritura suman 100: y sin embargo las que se describen en la escritura suman 100.002. Parece que el error está en la descripción que se hace en la escritura de los trasteros números 4 y 8. (en la escritura se dice que el cuarto trastero número 4 representa una participación indivisa de 6,569% y que el cuarto trastero número 8 representa una participación de 5,056% y sin embargo en los estatutos el trastero número 4 es una participación del 6,570% y el trastero número 8 es una participación del 5,053%)

– La superficie del local según el Registro es de 143.90 metros cuadrados, que coincide con la suma de las superficies de los 20 trasteros como se describen en los estatutos: y sin embargo la superficie de los trasteros según la escritura es de 143,89 metros cuadrados. Parece que el error está en la descripción del trastero número 4 (en la escritura se dice que el trastero número 4 tiene una superficie de 9,45 metros cuadrados, y sin embargo en los estatutos se dice que su superficie es de 9,46 metros cuadrados)

– En cuanto a los trasteros números 6, 7, 11, 12, 13, 14 y 15, no coinciden los linderos de los estatutos con los que constan en la descripción que se hace en la escritura.

Fundamentos de derecho: Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento; artículo 10 3.B de la Ley sobre propiedad horizontal que establece que «Requerirán autorización administrativa en todo caso: b)... 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...»; artículo 26.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que dispone: «La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes solo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de finca... En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán para su testimonio la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los Registradores para practicar la correspondiente inscripción.»; artículo 26.6 del mismo Real Decreto que dispone 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 sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre la 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»; artículo 14 de la Ordenanza para la apertura de actividades económicas en la ciudad de Madrid, que en su apartado 3.d) dispone que quedan excluidas del régimen de declaración responsable las actuaciones que quedan sometidas a licencia previa; «artículo 55.3 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de Madrid» de fecha 23 de diciembre de 2004, modificada por la Ordenanza de 29 de abril de 2014, que dispone que «Quedarán excluidas del régimen de declaración responsable las siguientes actuaciones.... «C) Las que requieran la realización de obras que exijan un proyecto de obras de edificación de conformidad con la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, las cuales se corresponden, en el ámbito de esta Ordenanza, con las del procedimiento ordinario común relacionadas en el Anexo II apartado 1»; el Apartado 1.9 de este Anexo II «Asignación de Procedimientos», en el que se establece como uno de los supuestos de tramitación por el procedimiento ordinario común cualquiera de las obras en los edificios cuando tengan por objeto el incremento del número de viviendas o locales en los edificios y la transformación de locales en viviendas; artículo 63 de la misma Ordenanza que dispone que «Quedarán sometidas a licencia de ocupación y funcionamiento las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, los cambios de usos en los edificios, el incremento del número de viviendas en los edificios, la transformación de viviendas en locales comerciales y las nuevas implantaciones de actividades que se tramiten por el procedimiento ordinario abreviado, previstas en el Anexo II apartado 2.2.», y entre otras Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26 de octubre de 2016.

Conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la calificación.

A la vista de la presente nota, el interesado puede optar (...).

Madrid, 7 de noviembre de 2017. El Registrador (firma ilegible). Fdo: Eugenio María Gomeza Eleizalde».

El día 22 de diciembre de 2017, bajo el número 1.503 de protocolo, se autorizó por el mismo notario acta por la que se subsana la escritura antes citada, en el sentido de rectificar la cuota que había sido atribuida a los cuartos números 4 y 8, así como los linderos de los cuartos 6, 7, 11, 12, 13, 14 y 15. Y presentada dicha acta subsanatoria junto con la escritura rectificada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4 el día 22 de diciembre de 2017, fue objeto de la siguiente nueva nota de calificación:

«Nota de defectos.

Emitida nota de calificación desfavorable del documento reseñado, copia de la cual se acompaña a la presente como parte integrante de la misma, y presentada acta de subsanación de fecha 22 de diciembre de 2017, se hace constar lo siguiente:

Calificación.

A la vista del acta presentada, quedan subsanados los errores materiales observados en el punto 2.–de la nota de calificación reseñada, manteniéndose el punto 1.–de dicha nota en idénticos términos, y sus fundamentos de Derecho:

«1. Para inscribir los estatutos de la comunidad funcional del local referido, tiene que ser inscribible la división del local en las veinte participaciones indivisas que serán objeto de venta y de inscripción en este Registro como fincas independientes; y para poder inscribir dichas participaciones indivisas hay que aportar la correspondiente autorización administrativa que autorice la división del local en trasteros o mini almacenes, y la licencia de primera ocupación, documentos que no se acompañan ni se protocolizan en la escritura, y que son necesarios para la operación de división de local en fincas independientes que se formaliza en la escritura, que es uno de los supuestos en los que queda excluido el régimen de declaración responsable.»

«Fundamentos de Derecho: Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento; artículo 10 3.B de la Ley sobre propiedad horizontal que establece que

«Requerirán autorización administrativa en todo caso: b) 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...»; artículo 26.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que dispone: «La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes solo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de finca... En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán para su testimonio la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los Registradores para practicar la correspondiente inscripción.»; artículo 26.6 del mismo Real Decreto que dispone 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 sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre la 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» artículo 14 de la Ordenanza para la apertura de actividades económicas en la ciudad de Madrid, que en su apartado 3.d) dispone que quedan excluidas del régimen de declaración responsable las actuaciones que quedan sometidas a licencia previa; «artículo 55.3 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de Madrid, «de fecha 23 de diciembre de 2004, modificada por la Ordenanza de 29 de abril de 2014, que dispone que «Quedarán excluidas del régimen de declaración responsable las siguientes actuaciones.... «C) Las que requieran la realización de obras que exijan un proyecto de obras de edificación de conformidad con la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, las cuales se corresponden, en el ámbito de esta Ordenanza, con las del procedimiento ordinario común relacionadas en el Anexo II apartado 1.»; el Apartado 1.9 de este Anexo II «Asignación de Procedimientos», en el que se establece como uno de los supuestos de tramitación por el procedimiento ordinario común cualquiera de las obras en los edificios cuando tengan por objeto el incremento del número de viviendas o locales en los edificios y la transformación de locales en viviendas artículo 63 de la misma Ordenanza que dispone que «Quedarán sometidas a licencia de ocupación y funcionamiento las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, los cambios de usos en los edificios, el incremento del número de viviendas en los edificios, la transformación de viviendas en locales comerciales y las nuevas implantaciones de actividades que se tramiten por el procedimiento ordinario abreviado, previstas en el Anexo II apartado 2.2.», y entre otras Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha de 26 de octubre de 2017-.

Conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la calificación.

A la vista de la presente nota, el interesado puede optar (...).

Madrid, 15 de enero de 2018. El Registrador (firma ilegible). Fdo: Eugenio María Gomeza Eleizalde».

### III

El día 24 de enero de 2018, la entidad «Syty Real Estate, S.L.», por medio de su representante, solicitó la iniciación del procedimiento de calificación sustitutoria al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y del Real Decreto 1039/2003 de 1 de

agosto, correspondiendo dicha sustitución, en aplicación del cuadro previsto, al Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 5. Una vez presentada en dicho Registro toda la documentación pertinente, la registradora, doña María Dolores Nardiz Prado, confirmó la nota del registrador sustituido, mediante la siguiente nota:

«Hechos (...).

Fundamentos de Derecho.

1. (...).

2. La inscripción de la protocolización de los Estatutos de Comunidad Funcional del local para trasteros requiere la división del local en las veinte participaciones indivisas que serán objeto de posterior venta y de inscripción como fincas independientes. Para dicha división del local en trasteros o mini almacenes se precisan la autorización administrativa y la correspondiente licencia de primera ocupación, tratándose este caso de uno de los supuestos de tramitación por el procedimiento ordinario común y, por tanto, excluidos del régimen de declaración responsable.

El art. 10.3 B de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que requerirán autorización administrativa en todo caso: b) 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...» Ello es aplicable al supuesto que nos ocupa a la vista del art. 26.1 del R.D. Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que extiende su aplicación a la enajenación sin división ni segregación de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva.

El apartado 1.9 del Anexo II de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de Madrid, de fecha 23 de Diciembre de 2.004, modificada por la Ordenanza de 29 de Abril de 2.014 establece como uno de los supuestos de tramitación por el procedimiento ordinario común cualquiera de las obras en los edificios cuando tengan por objeto el incremento del número de viviendas o locales en los edificios...» y el art. 14 de la Ordenanza para la apertura de actividades económicas en la Ciudad de Madrid, en su apartado 3,d) dice que quedan excluidas del régimen de declaración responsable las actuaciones que quedan sometidas a licencia previa.

En su virtud acuerdo, en base a los anteriores Fundamentos de Derecho, confirmar el criterio de la Calificación del Sr. Registrador don Eugenio María Gomeza Eleizalde, de fecha 15 de enero de 2.018.

Contra la nota de calificación del Sr. Registrador Sustituido, los interesados podrán (...)

Alcalá de Henares, 8 de Febrero de 2.018 La Registradora (firma ilegible) Doña María Nardiz Prado».

#### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. H. M., en nombre y representación de la sociedad «Sytu Real Estate, S.L.», interpuso recurso el día 27 de marzo de 2018 en el que alegó los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«(...) I. Es inadecuado a la realidad el punto primero de la calificación de la referida Escritura, pues sí se aporta, formando parte de la escritura, autorización administrativa para ejecución de las obras realizadas en el inmueble objeto de la misma. La mencionada autorización administrativa se materializa en el Informe Favorable Comprobación Material Declaración Responsable (el cual se acompaña en el repetido título del documento Visita Comprobación Material DR). Esto es así en aplicación de la Ordenanza de apertura de actividades económicas en la ciudad de Madrid, aplicable al presente caso en virtud de su artículo 3 («Ámbito de aplicación»), que establece que «las disposiciones de esta ordenanza se aplican a cualquier actividad..., y las obras que sean precisas para su implantación o modificación». El punto 1. de su artículo 14 («Ámbito de aplicación de la declaración responsable») establece la declaración responsable como el

medio de intervención aplicable con carácter general. Más concretamente, el punto 2.d) incluye en el régimen de declaración responsable todas aquellas actividades no sometidas a licencia previa de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la misma ordenanza, y cuyas obras no precisen proyecto técnico de obra de edificación de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre. Dicho artículo 25 de la Ordenanza sujeta al régimen de Licencia Previa las actuaciones que requieran proyecto técnico de obras de edificación de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre. Es decir, la Ordenanza hace depender la aplicabilidad del régimen de declaración responsable o del régimen de Licencia Previa a la exigencia de proyecto técnico por parte de la ley de ordenación de la edificación. Pues bien, el repetido artículo 2.2 de la misma no lo exige, ya que no se encuadra en ninguna de sus letras. Particularmente, en lo referido a su letra b), explicar que las obras realizadas en orden a la implantación de actividad de mini almacenes no han alterado la configuración arquitectónica de los edificios existentes. Esto es así porque: las obras no han tenido un carácter de intervención total, ni han variado esencialmente la composición general exterior, ni la volumetría, ni el conjunto del sistema estructural, ni han tenido por objeto cambiar los usos característicos del edificio. El uso característico del inmueble es comercial, no habiéndose producido cambio alguno respecto al mismo (...)

II. No es necesaria licencia de primera ocupación y funcionamiento, ya que según el artículo 38 de la Ordenanza, que regula las Actuaciones sujetas a licencia de primera ocupación y funcionamiento, «Están sujetas a licencia de primera ocupación y funcionamiento las obras y actividades sometidas a licencia». No estando sometida a licencia, sino a régimen de declaración responsable, la actividad (como ha quedado explicado en el punto anterior), consecuentemente no hay necesidad de dichas licencias de primera ocupación y funcionamiento.

III. Sytu Real Estate, S.L. ha solicitado del Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura de protocolización de Estatutos de la comunidad de trasteros o mini almacenes. En ningún momento ha solicitado la inscripción de los mismos como fincas independientes.

IV. Sytu Real Estate, S.L. ha obtenido la inscripción de las escrituras de protocolización de estatutos de comunidad para trasteros en todas las ocasiones en que las ha instado, siendo todas ellas de similares características al caso que nos ocupa. Se adjunta (...) copia de escritura de protocolización de estatutos de comunidad para trasteros número 236/2017 otorgada ante el Notario de Madrid D. Luis Aparicio Marbán, inscrita en el Registro de la Propiedad número catorce de Madrid, así como (...) Nota Simple Informativa emitida por dicho Registro justificativa de dicha inscripción.

Por todo lo cual, solicita:

I. Se practique la inscripción de la escritura referenciada al inicio del presente escrito en el Registro de la Propiedad número cuatro de Madrid (...).

V

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 11 de abril de 2018.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española; 392 y 396 del Código Civil; 553-52 del Libro V del Código Civil Catalán; 26.2 y 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; 3, 5, 10 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal; 3.2.c), 12, 17, 20 y 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; 2, 2 bis y 3 de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid; 7.2.2 y 7.6 del Plan General de

Ordenación Urbana de Madrid; 45, 46 y 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 Actos de Naturaleza Urbanística; la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004; la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas de la Ciudad de Madrid, de 28 de febrero de 2004; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo, 164/2001, de 11 de julio, 79/2017, de 22 de junio, y 143/2017, de 14 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de diciembre de 1990, 16 de mayo de 2006 y 10 de enero de 2008; las sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid de 26 de febrero de 2007 y 3 de octubre de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de abril de 1981, 18 y 27 de mayo de 1983, 20 de febrero de 1989, 9 de abril de 1991, 30 de marzo de 1992, 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 de enero de 1998, 19 de junio de 2001, 26 de enero y 6 de mayo de 2002, 22 de abril de 2005, 26 de mayo y 22 de julio de 2009, 12 de abril, 4 de mayo, 19 de julio, 29 de agosto y 3 de noviembre de 2011, 9 de enero, 9, 13 y 15 de marzo, 4 de abril, 8 y 22 de mayo, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2012, 18 de enero, 14 y 22 de febrero, 7 de marzo, 3 y 15 de abril, 6 de mayo y 24 de junio de 2013, 4 y 11 de marzo, 22 de abril y 24 de noviembre de 2014, 16 de julio y 24 de septiembre de 2015, 30 de noviembre de 2016, 25 y 27 de julio, 26 de octubre y 13 de noviembre de 2017 y 26 y 27 de febrero y 25 de abril de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si es posible practicar la inscripción de una escritura en la que el titular registral de un local comercial hace constar su intención de destinar dicho local a cuartos trasteros, también denominados mini-almacenes, para poder a continuación vender tal finca «mediante participaciones indivisas, y tan solo a efectos de clarificar, a efectos internos, y situar físicamente a cada uno de ellos, sin que ello suponga división del local comercial en fincas independientes», constituyendo a tal efecto una «comunidad funcional» formada por veinte participaciones indivisas, a las que asigna en la escritura número identificativo, superficie y cuota de participación en la comunidad y cuyo funcionamiento interno se registrará por unos estatutos que se incorporan a la misma escritura, solicitando del registrador la inscripción únicamente de los estatutos que regulen dicha comunidad funcional, no así de las participaciones indivisas descritas. Se incorpora a la escritura certificado de conformidad comprobación formal declaración responsable con fecha de registro de entrada en el Ayuntamiento de Madrid el día 11 de octubre de 2017, emitido por la Entidad Colaboradora Urbanística del Ayuntamiento de Madrid, «Verificálitas, S.L.», al amparo del artículo 24 de la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas de la Ciudad de Madrid.

2. El registrador suspende la inscripción de la comunidad funcional configurada y de los estatutos que la regulan porque, a su juicio, no es inscribible la división llevada a cabo al no contar con la preceptiva autorización administrativa ni con la licencia de primera ocupación, sin que sea válida la declaración responsable de actividad económica incorporada a la escritura al tratarse de un acto sujeto a licencia.

El recurrente, por el contrario, entiende que tal configuración del local comercial del que es titular no requiere ni licencia ni licencia de primera ocupación, siendo suficiente la declaración responsable realizada al efecto, toda vez que lo que se pretende no es la inscripción de la división en sí misma considerada sino de los estatutos que rigen la comunidad funcional creada como consecuencia de dicha división, dándose la circunstancia de que los mismos han sido objeto de inscripción en otros registros de la Propiedad (aporta al efecto escrituras y notas simples acreditativas de ello).

3. Con carácter previo, es preciso hacer referencia a las observaciones del recurrente relativas a la circunstancia de haber obtenido en otros Registros de la Propiedad la inscripción ahora pretendida. En este sentido se hace necesario recordar que según doctrina reiterada de este Centro Directivo el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las

propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013, 25 de julio y 13 de noviembre de 2017 y 27 de febrero y 25 de abril de 2018, entre otras).

4. Entrando ya en el fondo del asunto, en el caso del presente expediente la discusión versa sobre el título administrativo habilitante exigido a efectos de inscribir la división en cuotas ideales atributivas de derechos de utilización exclusiva realizada sobre un local comercial en régimen de división horizontal, estando el local destinado a uso comercial.

Procede pues analizar el contenido los preceptos invocados por el registrador en su nota, comenzando, en primer lugar, por el artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, que establece lo siguiente: «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 del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio».

Como ya ha afirmado esta Dirección General en reiteradas ocasiones (cfr. Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, 15 de febrero y 13 de mayo de 2016 y 25 de septiembre de 2017), no hay duda de 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, cabe 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 respecto de la inscripción de los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito establece lo siguiente: «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 y Rehabilitación Urbana, 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.

Así mismo, debe 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 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 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por remisión directa del citado artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, 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.

5. Recuérdese que se trata de normativa que según la disposición final decimonovena de la Ley 8/2013 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, de la citada Ley 8/2013 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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> 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» (vid. también la disposición adicional segunda del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de la Ley aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

6. 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 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.

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, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral –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, esta Dirección General (cfr. Resolución de 26 de octubre de 2017) ha estimado 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, en su caso declaración responsable, 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 estarían 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.

7. El artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a diferencia de lo que ocurre en otras legislaciones autonómicas (vid. «ad exemplum» el artículo 66.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), no contiene previsión específica alguna en cuanto a los actos de división o segregación de pisos o locales en edificios existentes como actos sujetos a licencia urbanística, sin que se trate del supuesto de «parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación» al que se refiere el artículo 151.1.a) de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid (cfr. Resolución de esta Dirección General de 26 de octubre de 2017).

Ello exige en consecuencia un estudio de la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, a efectos de determinar si de la misma resulta el concreto título administrativo que habilite la división del local pretendida.

La Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por la Ordenanza de 29 de abril de 2014, enumera en el artículo 3 una serie de actos sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, similar al recogido en el artículo 151 de la Ley del Suelo de Madrid, al que se añaden algunos otros, puesto que tal y como declara el artículo 35 de la misma «las formas de intervención municipal para el control de la legalidad urbanística son las siguientes: a) Comunicaciones previas. b) Declaraciones responsables. c) Licencias urbanísticas, que se otorgarán de acuerdo con alguno de los siguientes procedimientos de tramitación: Procedimiento ordinario común. Procedimiento ordinario abreviado».

Los actos sujetos a declaración responsable se regulan en los artículos 55 de la Ordenanza de 2004, que declara sujetos a la misma «las actividades y servicios comprendidos en el Anexo II.3, cuando impliquen la realización de obras, instalaciones o actividades que precisen de proyecto técnico, memoria o documento técnico de acuerdo con el artículo 42.3 (relativo a los proyectos y memorias técnicas)» (artículo 55.1). De acuerdo con el Anexo II.3, quedan sujetas a declaración responsable las «actividades comerciales y servicios previstas en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y determinados Servicios y en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid, con ejecución de obras, instalaciones o actividades que precisen de proyecto técnico, memoria o documento técnico de acuerdo con el artículo 42.3. de esta Ordenanza».

Asimismo, los artículos 58 y siguientes de la referida Ordenanza se refieren a los procedimientos (común y abreviado) para la obtención de licencias, declarando el artículo 59.1 que «por el procedimiento ordinario común se tramitarán todas aquellas actuaciones urbanísticas que contengan la realización de las obras relacionadas en el Anexo II.1 de forma independiente o conjuntamente con la actividad a la que sirvan, las cuales precisan de un proyecto técnico de obras de edificación para su definición». El Anexo II.1, apartado 1.9, incluye entre las actuaciones sujetas al procedimiento común para la obtención de licencia a «cualquiera de las obras en los edificios cuando tengan por objeto el incremento del número de viviendas o locales en los edificios y la transformación de locales en viviendas».

En el caso objeto del presente expediente resulta que de un único elemento privativo de la propiedad horizontal, destinado a local comercial, y como tal inscrito en el Registro, se pasa a configurar veinte elementos o entidades plenamente autónomas, quedando en consecuencia incrementado el número de «viviendas o locales en los edificios» al que se refiere el apartado 1.9 del Anexo II.1, de la Ordenanza municipal de 2004.

Respecto de la licencia de ocupación, según el artículo 63.3 de la citada Ordenanza, «quedarán sometidas a licencia de primera ocupación y funcionamiento las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, los cambios de uso de los edificios, el incremento del número de viviendas en los edificios, la transformación

en viviendas de locales comerciales y las nuevas implantaciones, ampliaciones o modificaciones de actividades que se tramiten por el procedimiento ordinario abreviado, previstas en el Anexo II. 2 apartado 2.2».

En consecuencia, no puede afirmarse que la división o segregación de pisos o locales constituya una actividad sujeta al régimen de comunicación previa o declaración responsable, sino que se trata de un acto que requiere, en todo caso, la obtención de la correspondiente licencia, la cual será tramitada por el procedimiento común a que se refiere la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación impugnada.

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 junio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.