

---

# Modificacions hipotecàries

---

PID\_00265024

Pedro Ávila Navarro  
Teresa Sánchez Hernández

---

Temps mínim de dedicació recomanat: 2 hores

---





**Pedro Ávila Navarro**

Registrador de la propietat. Notari. Llicenciat en Humanitats per la UOC.

**Teresa Sánchez Hernández**

Registradora de la propietat de Sant Feliu de Llobregat 2.

La revisió d'aquest recurs d'aprenentatge UOC ha estat coordinada per la professora: Marian Gili Saldaña (2019)

Segona edició: setembre 2019  
© Pedro Ávila Navarro, Teresa Sánchez Hernández  
Tots els drets reservats  
© d'aquesta edició, FUOC, 2019  
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona  
Realització editorial: FUOC

*Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars dels drets.*

# Índex

<b>Introducció.....</b>	<b>5</b>
<b>Objectius.....</b>	<b>6</b>
<b>1. Agrupació, divisió, segregació, agregació.....</b>	<b>7</b>
1.1. Agrupació .....	7
1.2. Agregació .....	7
1.3. Divisió .....	8
1.4. Segregació .....	8
1.5. Normes i caràcters comuns .....	9
<b>2. Declaració d'obra nova.....</b>	<b>11</b>
<b>3. Inscripció de la propietat horitzontal.....</b>	<b>15</b>
3.1. Règim legal i reglamentari .....	15
3.2. Inscripció de la finca total .....	15
3.3. La inscripció separada dels departaments .....	16
3.4. Legalització del llibre d'actes .....	17
<b>4. Configuracions especials de la propietat horitzontal.....</b>	<b>18</b>
4.1. La propietat horitzontal per parcel·les .....	18
4.2. Sistema de triple foli registral .....	19
<b>Resum.....</b>	<b>20</b>
<b>Activitats.....</b>	<b>23</b>
<b>Exercicis d'autoavaluació.....</b>	<b>23</b>
<b>Solucionari.....</b>	<b>24</b>



## **Introducció**

Les finques o immobles poden experimentar alteracions o modificacions en la seva configuració que tenen transcendència registral; són les anomenades *modificacions hipotecàries*: agrupació, agregació, divisió i segregació.

En aquest mòdul veurem les característiques, els requisits i el règim normatiu de cada una d'aquestes modificacions, i les diferències entre aquestes i els caràcters comuns.

D'altra banda, s'estudiaran els requisits necessaris per a procedir a la declaració d'obra nova sobre una finca i per a la seva corresponent inscripció en el Registre de la Propietat.

Finalment s'analitzaran la inscripció de la propietat horitzontal i la legalització dels seus llibres d'actes, i les diferents configuracions especials de la propietat horitzontal: la propietat horitzontal per parcel·les i el sistema de triple foli registral.

## Objectius

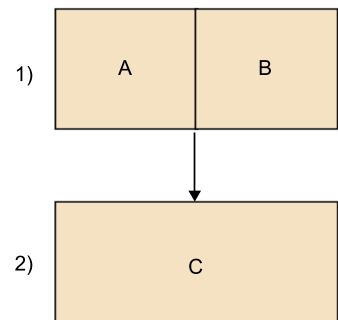
En aquest mòdul didàctic es tracta d'assolir els objectius següents:

- 1.** Facilitar les nocions bàsiques per a familiaritzar-se amb les diferents modificacions hipotecàries –agrupació, divisió, segregació i agregació–, i les normes i característiques comunes a totes elles.
- 2.** Conèixer el règim i els requisits per a l'autorització i inscripció d'escriptures de declaració d'obra nova, en les seves diferents fases –declaració d'obra acabada o d'obra en construcció–, així com la inscripció de les anomenades *obres antigues*.
- 3.** Aprendre els aspectes més significatius de la inscripció de la propietat horitzontal i del seu règim legal i reglamentari.
- 4.** Conèixer la funció registral relativa a la legalització de llibres d'actes de la comunitat en propietat horitzontal.
- 5.** Conèixer les configuracions especials de la propietat horitzontal: propietat horitzontal per parcel·les i sistema de triple foli registral.

# 1. Agrupació, divisió, segregació, agregació

## 1.1. Agrupació

L'agrupació és la unió de dues o més finques registrals, que **desapareixen com a tals i en formen una de nova**, suma de les agrupades; o, en termes reglamentaris, la reunió de dues o més finques inscrites per a formar-ne una de sola.



L'article 45 RH descriu la mecànica de l'operació: "Quan, en virtut del que disposa l'article anterior, es reuneixin dues o més finques inscrites per a formar-ne una sola, la nova finca, amb la seva nova descripció, s'ha d'inscriure amb un número diferent, i s'ha de fer menció d'això al marge de cada una de les inscripcions de propietat de les finques reunides." Com es pot observar, la nova finca ocuparà un foli registral nou (la seva inscripció serà inscripció 1a.) i tindrà un número nou (el següent a l'últim que s'hagi assignat a una finca en aquest Registre), i es tancaran els folis registrals de les finques agrupades.

Aquest és el concepte general d'*agrupació*, però convé saber que hi ha algunes agrupacions especials:

- Agrupació de finques discontinües (és en el mateix art. 45 RH).
- De finques de diversos propietaris, que s'adjudiquen el resultat per parts indivises (en l'art. 45 RH també).
- De finques gravades, consentida pels titulars de les càrregues (amb extensió d'aquestes a la nova finca o amb concreció a una part indivisa) o no (en aquest cas no es veuran afectats per l'agrupació i, al seu dia, podran exigir l'execució del seu dret sobre la parcel·la que primitivament el suportava, amb desagrupació de la finca o segregació de la parcel·la afectada).
- De locals en diferents edificis (R 27.05.1983).

## 1.2. Agregació

L'agregació és l'**absorció** per una finca inscrita d'altres finques també inscrites o porcions procedents d'aquestes. A diferència de l'agrupació, la finca principal no desapareix com a tal, sinó que subsisteix en el seu foli registral i conserva el seu número.

L'article 48 RH explica l'operació registral: "La inscripció corresponent es practica en el foli de la finca més gran, sense alterar-ne la numeració, però expressant-hi la nova descripció resultant i la procedència de les unides, amb els càrrecs que les afectin. A més, s'hi han de fer les oportunes notes marginals de referència."

La diferència entre agrupació i agregació està, doncs, en el fet que la finca "beneficiària" de l'operació sigui una finca nova que es crea a aquest efecte, és a dir, una finca antiga que subsisteix; però l'opció per una solució o l'altra no és totalment lliure per als interessats. El Reglament exigeix que, en l'agregació, la finca absorbent sigui cinc vegades més gran que les finques o porcions absorbides en el seu conjunt: "L'agregació d'una o diverses finques inscrites o d'una o diverses parts que se segreguin, a una altra també d'inscrita, es pot fer sempre que aquesta tingui una extensió que representi, almenys, el quintuple de la suma de les que s'agreguen." Si no es compleix aquest requisit, els interessats només poden agrupar; tanmateix, si es compleix, poden optar per l'agrupació o l'agregació (aquesta última és més senzilla i més barata des del punt de vista notarial, fiscal i registral).

### 1.3. Divisió

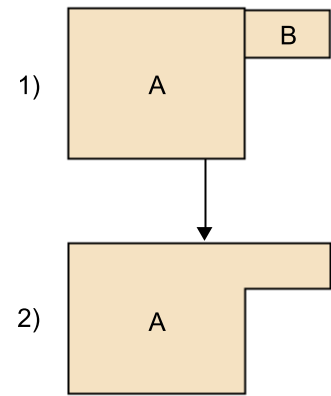
La divisió i la segregació són les operacions simètricament oposades a l'agrupació i l'agregació. Divisió és l'**escissió** d'una finca inscrita en dues o més porcions que passen a formar finques independents, amb desaparició de la matriu.

Se'n tracta en l'article 46 RH: "En cas que la totalitat d'una finca inscrita es divideixi en dues o més sorts o porcions, s'ha d'inscriure cada una d'aquestes com a finca nova i amb un número diferent, i s'ha de fer una breu menció d'aquesta circumstància al marge de la inscripció de propietat de la finca que es divideixi. En les noves inscripcions s'ha d'expressar la procedència de les finques, i també els gravàmens que tenien abans de la divisió." A les finques resultants de la divisió, se'ls obre un foli nou (les seves respectives inscripcions són 1a.) i es tanca el foli corresponent a la finca dividida.

### 1.4. Segregació

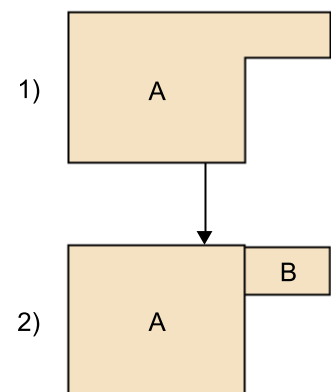
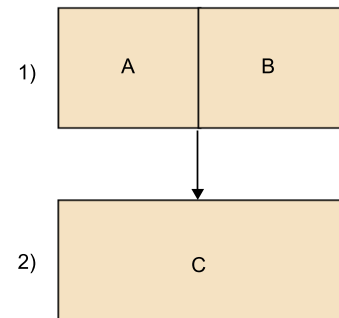
Segregació és la **separació**, des d'una finca inscrita, d'una porció que passa a formar una finca independent, amb subsistència, reduïda, de la finca matriu.

Segons l'article 47 RH: "Sempre que se segregui part d'una finca inscrita per a formar-ne una de nova, s'ha d'inscriure la porció segregada amb un número diferent, i aquesta circumstància s'ha d'expressar al marge de la inscripció de propietat de la finca matriu, i també la descripció de la porció restant, quan sigui possible o, almenys, les modificacions en l'extensió i confronta o confrontes per on s'hagi efectuat la segregació. En la inscripció de la nova finca se s'ha d'expressar la procedència i els gravàmens vigents de la finca matriu."



#### Vegeu també

Sobre aquest requisit quantitatiu podeu veure l'R 13.01.1995 (BOE 17.02.1995).





## 1.5. Normes i caràcters comuns

En general, aquestes operacions estan subjectes a dos requisits: l'un, de forma, i l'altre, de possibles autoritzacions o llicències.

1) Segons l'article 50 RH, que segueix el criteri general d'accés al Registre d'Operacions Registrals, es requereix una **escriptura pública**.

Aquesta norma semblava imposar l'escriptura pública (notarial) per a tota operació de modificació de finques, però hi ha dues excepcions:

- Els títols administratius (art. 206 LH).
- Els títols judicials: diverses resolucions de la Direcció General han considerat que l'exigència general d'escriptura pública com a mitjà d'accés al Registre s'ha d'entendre sense perjudici dels actes que es fan en l'esfera judicial.

2) Les operacions de què es tracta no són sempre de lliure disposició del propietari de les finques, sinó que poden estar subjectes a requisits especials de **consentiment, autorització o llicència**:

- Si es tracta de finques en comunitat, es requereix el consentiment de tots els propietaris.
- Si estan dividides en usufruct i nua propietat, la facultat correspon al nu propietari, però necessita el consentiment de l'usufructuari si la divisió, agrupació, etc. afecta les facultats de gaudi.
- Si es tracta d'un element privatiu d'una finca constituïda en règim de propietat horitzontal, la modificació de la finca també comporta una modificació del títol constitutiu de la propietat horitzontal, que l'ha d'aprovar la junta les quatre cinquenes parts dels propietaris, que han de representar les quatre cinquenes parts de les quotes de participació<sup>1</sup>, llevat que l'operació l'autoritzi prèviament els estatuts.
- Les divisions i segregacions de finques rústiques no poden donar lloc a finques inferiors a la unitat mínima de cultiu, llevat de llicència de l'autoritat agrària corresponent o per a destinacions no agrícoles (aquesta és una matèria transferida en general a les comunitats autònomes).
- En finques rústiques hi ha altres unitats mínimes que s'han de respectar, com a conseqüència de concentracions parcel·làries o per protecció del patrimoni forestal (per exemple, a Catalunya, D 35/23.01.1990, amb una unitat mínima forestal de 25 ha).

### Exemple

L'R 02.03.1999 (BOE 26.03.1999) va admetre la segregació practicada en una sentència.

<sup>(1)</sup>Arts. 553-26.2.a) i 553-11 CC-Cat

- En terrenys urbanitzables, la regla general per a la divisió o segregació és la necessitat d'una llicència municipal.

Així, l'article 26.2 TR Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana 7/30.10.2015 (TRLSRU), estableix: "En l'autorització d'escriptures de segregació o divisió de finques, els notaris han d'exigir, per al seu testimoni, l'acreditació documental de la conformitat, aprovació o autorització administrativa a què estigui subjecta, si escau, la divisió o segregació de conformitat amb la legislació que hi sigui aplicable. El compliment d'aquest requisit l'han d'exigir els registradors per a practicar la inscripció corresponent".

A Catalunya, segons l'article 187 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, "estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 187 ter, els actes següents: (...) b) Les parcel·lacions urbanístiques", i segons l'article 191.1 "s'entén per parcel·lació urbanística: a) Tota divisió simultània o segregació successiva de terrenys en dos o més lots, en qualsevol classe de sòl, que, per raó de les característiques físiques dels terrenys, de la delimitació d'aquests per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis o de l'edificabilitat descrita per l'operació de divisió, faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans (...)".

Finalment, per a tots aquests supòsits cal tenir en compte l'article 9 LH, redactat per la Llei de 24 de juny de 2015, segons el qual "Sempre que s'immatriculi una finca, o es realitzin operacions de parcel·lació, reparcel·lació, concentració parcel·lària, segregació, divisió, agrupació o agregació, expropiació forçosa o partió que determinin una reordenació dels terrenys, la representació gràfica georeferenciada de la finca que completi la seva descripció literària, expressant-se, si constessin degudament acreditades, les coordenades georeferenciades dels seus vèrtexs".

## 2. Declaració d'obra nova

La declaració d'obra nova és la manifestació realitzada pel titular registral en escriptura pública o un altre títol inscripció, en la qual es fa constar el fet d'haver començat o conclòs una plantació, edificació o altres obres anàlogues.

La declaració d'obra nova es regula en els articles 202 LH, 308 RH, 28 TRLSRU i Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Disposa l'article 202 LH que:

“Les noves plantacions i la construcció d'edificacions o assentament d'instal·lacions, tant fixes com amovibles, de qualsevol tipus, podran inscriure's en el Registre per la seva descripció en els títols referents a l'immoble, atorgats d'acord amb la normativa aplicable per a cada tipus d'acte, en els quals es descrigui la plantació, edificació, millora o instal·lació. En tot cas, hauran de complir-se tots els requisits que hagin de ser objecte de qualificació registral, segons la legislació sectorial aplicable en cada cas.

La porció de sòl ocupada per qualsevol edificació, instal·lació o plantació haurà d'estar identificada mitjançant les seves coordenades de referenciació geogràfica.

Tret que per l'antiguitat de l'edificació no li fos exigible, haurà d'aportar-se per al seu arxiu registral el llibre de l'edifici, deixant constància d'això en el foli real de la finca. En tal cas, quan es tracti d'edificacions en règim de propietat horitzontal, es farà constar en el foli real de cada element independent la seva respectiva representació gràfica, presa del projecte incorporat al llibre”.

En l'àmbit urbanístic, regula la matèria l'article 28 TRLSRU, que distingeix els supòsits següents:

1) Per autoritzar **escriptures de declaració d'obra nova en construcció**, els notaris exigiran, per al seu testimoni, en l'escriptura:

- La llicència d'obra.
- La certificació de tècnic competent que acrediti que la descripció de l'obra s'ajusta al projecte objecte de llicència.

2) La finalització de l'obra haurà d'acreditar-se mitjançant acta notarial, complint els mateixos requisits que l'escriptura d'obra nova acabada, que veurem a continuació, excepte la llicència d'obra. Segons l'art. 47 RD 1093/97, la finalització haurà de fer-se constar per nota al marge de la inscripció. Serà inscripció l'acta quan hagués estat requerit el seu atorgament pel titular registral o per les persones següents:

- Aquella que hagués declarat l'obra nova en construcció, tot i que hagués transmès el domini en tot o en part.

- Si la finca pertanyés a diversos titulars en proindivís, els que reuneixin la majoria necessària per realitzar actes d'administració.
- El president de la junta de propietaris, si l'edifici s'hagués constituït en règim de propietat horitzontal.
- Qualsevol dels cònjuges, si l'immoble estigués atribuït a la seva societat conjugal.

**3) Tractant-se d'escriptures de declaració d'obra nova acabada, s'exigirà:**

- La llicència d'obra.
- La certificació de tècnic competent que n'acrediti la finalització conforme a la descripció del projecte.
- Els documents que acreditin el compliment de:
  - Els requisits legals per al seu lliurament als usuaris que, segons la Circular de la DGRN de 26-07-2007, són l'assegurança decennal i el llibre de l'edifici.
  - Les condicions necessàries per a la seva destinació a l'ús previst en l'ordenació urbanística aplicable que, segons l'Exposició de Motius del Reial Decret-Llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms contretes per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa, seria la llicència de primera ocupació, i
  - Els requisits d'eficiència energètica exigits per la normativa vigent (avui, el Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis).

**4) Tractant-se d'escriptures de declaració d'obra nova antiga, la qual no pot ser demolida per haver transcorregut el termini de prescripció, s'exigirà:**

- Certificació expedida per l'Ajuntament o per tècnic competent.
- Certificació cadastral descriptiva i gràfica de la finca o acta notarial en la qual consti (1) la terminació de l'obra en data determinada i (2) la seva descripció coincident amb el títol.

A tals efectes, el Registrador comprovarà la inexistència d'anotació preventiva per incoació d'expedient de disciplina urbanística sobre la finca objecte de l'edificació que es tracti, i que el sòl no té caràcter demanial, ni està afectat per servitud d'ús públic general; notificarà a l'Ajuntament i a la Comunitat Autònoma la inscripció practicada i, quan s'hagi inscrit sense certificació municipal, farà constar per nota marginal (si la rep) la preceptiva resolució municipal sobre la concreta situació urbanística de l'obra.

Pel que fa a aquests requisits, ha de tenir-se en compte:

**1) Concessió de la llicència.** La concessió de la llicència suposa una declaració municipal sobre dos extrems: que el sòl és edificable i que l'obra projectada s'ajusta a l'ordenació urbanística. La concessió de la llicència d'obres legítima el titular registral per formalitzar l'escriptura pública de declaració d'obra nova.

**2) Certificat de tècnic competent.** Com ja hem dit, l'article 28 TRLSRU exigeix per a la inscripció de l'obra nova (ja sigui en construcció o acabada) la certificació del tècnic competent. En aquesta matèria són claus els articles 49 i 50 del RD 1093/1997. Segons l'article 49, el dictamen emès pel tècnic competent es podrà justificar per alguns dels mitjans següents:

- a) Per compareixença directa del tècnic en l'escriptura.
- b) Per certificació, amb signatura legitimada notarialment.

Segons l'article 50, es tindrà per tècnic competent a:

- a) L'autor o coautor del projecte.
- b) El director de l'obra.
- c) El tècnic municipal de l'Ajuntament; i
- d) Qualsevol altre tècnic que, mitjançant certificació del seu col·legi professional, acrediti que té facultats suficients.

**3) Assegurança decennal.** Com ja hem dit, l'article 28 TRLSRU exigeix, perquè puguin inscriure's les escriptures d'obra nova acabades o l'acta notarial de finalització d'obra, que s'hagi constituït la corresponent assegurança decennal (excepte l'excepció de l'autopromotor per a ús propi).

Segons la Instrucció d'11 de setembre de 2000, de la Direcció General dels Registres i del Notariat, davant la consulta formulada per la Direcció general d'Assegurances sobre la forma d'acreditar davant Notari i Registrador la constitució de les garanties al fet que es refereix l'article 20.1 LLOI, són "documents" que acrediten que efectivament s'ha constituït la citada assegurança:

- a) La pòlissa del contracte d'assegurança, acompanyada del document que acrediti la seva entrada en vigor.
- b) La certificació expedida per l'entitat asseguradora acreditativa de la seva constitució i de la seva vigència.

Una RDGRN de 21 de març de 2007 diu que la "quantia de la cobertura" ha de ser el valor de l'execució material, i no el valor de l'obra nova.

**4) Llibre de l'edifici.** L'article 7 LLOI va crear l'anomenat llibre de l'edifici, que ha de ser lliurat pel promotor als usuaris finals de l'edifici i ha de contenir:

- El projecte.
- L'acta de recepció de les obres.
- La identificació dels agents que han intervingut en l'edificació.
- Les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions.

**5) Llicència de primera ocupació.** Doctrinalment es discutia si, per poder autoritzar i inscriure obres noves, notaris i registradors havien d'exigir també la llicència de primera ocupació. La Direcció General va declarar que no era necessària en diverses resolucions de 2009 però, com ja hem avançat, el Reial Decret-lei 8/2011, d'1 de juliol, sí que l'exigeix.

Finalment, segons la nova redacció donada a l'article 65 TRLSRU, inscrita una parcel·lació, reparcel·lació, obra nova, propietat horitzontal o conjunt immobiliari, el Registrador ho comunicarà a la Comunitat Autònoma competent. A aquesta comunicació haurà d'acompanyar certificació de les operacions realitzades i de la llicència d'edificació que figuri en el títol inscriptible. D'aquesta comunicació deixarà constància per nota al marge de les inscripcions realitzades.

## 3. Inscripció de la propietat horitzontal

### 3.1. Règim legal i reglamentari

L'article 8 LH s'ocupa de la inscripció de la propietat horitzontal, entre altres supòsits, de les que es poden anomenar *finques especials* (considerant com a finca "normal" la que simplement és "terreny"). El precepte segueix la redacció que sobre això fa la Llei de propietat horitzontal, i, en la part que ara interessa, diu que "s'han d'inscriure com una sola finca sota un mateix número: d'una banda, els edificis en règim de propietat per pisos la construcció dels quals estigui conclosa o, almenys, començada, i de l'altra, també, els pisos o locals d'un edifici en règim de propietat horitzontal sempre que consti prèviament en la inscripció de l'immoble la constitució del dit règim". Aquesta regulació parteix de **dos ordres d'inscripcions**: l'un que reflecteix la finca en el seu conjunt i l'altre d'inscripcions separades dels diferents pisos i locals (la S 01.09.1991 es fa ressò d'aquesta distinció): el règim jurídic registral de la finca es duplica, com veurem més endavant, i la conseqüència pràctica immediata que es dedueix d'aquesta duplicitat és que, per a conèixer la situació registral d'un pis (llibertat de càrregues, per exemple), cal consultar-ne el foli particular i també el de la finca total. En aquest últim no solen aparèixer sorpreses, però l'oblit podria ser fatal.

### 3.2. Inscripció de la finca total

En la finca registral sobre la qual està declarada l'obra s'ha d'inscriure en primer lloc la constitució del règim de propietat horitzontal i, a continuació, al seu moment, els actes que afectin aquesta finca en la seva totalitat.

#### 1) Inscripció del règim

La inscripció de propietat horitzontal de la finca total ha de reflectir:

- La descripció del solar i de l'edificació.
- La divisió de la finca en règim de propietat horitzontal, amb una descripció succinta de cada un dels departaments (ja que la descripció més detallada apareixerà en l'historial particular de cada un).
- Els estatuts, o, com diu la Llei, "regles de constitució i exercici del dret i disposicions no prohibides per la Llei pel que fa a l'ús o la destinació de l'edifici, els seus diferents pisos o locals, instal·lacions i serveis, despeses, administració i govern, assegurances, conservació i reparacions". Si en el títol no figuren normes estatutàries especials o, tot i figurar-hi, no

#### Nota

La Llei es refereix al "número correlatiu escrit en lletra i a la quota de participació que correspon a cada un en relació amb l'immoble"; però a la pràctica sembla necessari que hi constin també la planta i porta.

s'inscriuen per qualsevol causa, el tercer (l'adquirent d'un pis, per exemple) s'ha d'atènyer al règim legal general de la propietat horitzontal.

- La titularitat, de l'amo constituent o dels titulars de tots i cada un dels pisos i locals.
- Mitjançant una nota al marge s'han de fer constar les dades de la inscripció separada de cada un dels departaments, necessària per a la localització ràpida i perfecta d'aquests (tom, llibre, folis i números de finques).

## 2) Inscripcions posteriors

En inscripcions posteriors s'han d'anar registrant els actes jurídics que reflectixin l'història de tota la finca en el seu conjunt: l'alienació, el gravamen, l'embargament, etc. de tota la finca, acordada per tots els propietaris o imposada a aquests, i, finalment, l'extinció del règim al seu dia.

## 3) El requisit d'obra començada; la "prehoritzontalitat"

L'article 8 LH només admet la inscripció en règim de propietat horitzontal dels edificis "la construcció dels quals estigui conclosa o, almenys, començada", però no simplement projectada. El que no sembla impedir aquest article és que, sense la inscripció prèvia de la propietat horitzontal, s'inscrigui la transmissió de la quota o participació indivisa sobre el solar que correspon a l'element transmès.

### Vegeu també

En aquest sentit, vegeu la R 03.06.2009, en el BOE 27.06.2009.

### 3.3. La inscripció separada dels departaments

El segon ordre d'inscripcions és el dels pisos o locals, que, com s'ha vist, no es poden inscriure sols, sinó després de la inscripció prèvia de l'immoble i del seu règim de propietat horitzontal.

En aquesta inscripció separada s'ha de descriure el departament, amb les dades exigides per l'article 5 LPH per al títol constitutiu: "número correlatiu [...] extensió, confrontes, planta on es troba i els annexos, com ara garatge, golfes o soterrani [...] la quota de participació que correspon a cada pis o local". A més s'hi ha d'indicar la seva inserció en un règim de propietat horitzontal i ressenyar les dades de la inscripció de la finca total (tom, llibre, foli i número de la finca i inscripció), i, finalment, s'ha d'identificar el titular registral del departament en qüestió.



En inscripcions posteriors s'ha de reflectir l'historial jurídic privatiu del departament: la seva venda, la seva hipoteca, el seu embargament, la successió hereditària, etc., com en qualsevol finca "normal". Com s'ha dit, en l'estudi de l'historial jurídic d'un departament, o en un informe sobre les seves càrregues, no solament s'ha de tenir en compte aquest registre particular, sinó també les afeccions o particularitats que puguin resultar de l'historial de l'edifici o finca total.

### 3.4. Legalització del llibre d'actes

Una funció encomanada al Registre en matèria de propietat horitzontal és la legalització dels llibres d'actes, funció que la Llei encomana als registradors per a connectar el llibre amb la finca registral, de manera que quedin controlats tots els llibres legalitzats per a cada finca i no se'n puguin legalitzar diversos en diversos notaris i després considerar bo el que més convingui.

#### **Efectes de l'extinció del règim de propietat horitzontal sobre l'historial del departament**

Aquest historial particular del departament es cancel·la en cas d'extinció del règim de propietat horitzontal. El dret del titular passa, llavors, en forma de quota de comunitat romana (igual a la quota que tenia en la propietat horitzontal), a l'edifici (si l'extinció es deu a la conversió en comunitat o propietat ordinàries) o al solar (si es deu a destrucció).

#### **Connexió entre tots dos ordres d'inscripcions**

Els dos ordres d'inscripcions (de l'edifici en el seu conjunt i dels diferents departaments) es connecten per mitjà de la ressenya succinta que es fa en la primera dels pisos i locals i del tom, llibre i foli on són els historials particulars, i en aquests, de la inscripció de l'edifici.

#### **Consulta recomanada**

La regulació d'aquesta legalització es troba en l'article 415 RH.

## 4. Configuracions especials de la propietat horitzontal

La regulació substantiva de la propietat horitzontal (abans en la Llei 49/21.07.1960, sobre propietat horitzontal, i ara, per a Catalunya, en el capítol III del títol V del llibre V del CCcat, articles 553-1 i seg.) ha estat i ha de ser objecte d'una **interpretació espiritualista** que no es detingui en la mera definició de la propietat horitzontal, referida als pisos o locals d'un edifici, és a dir, d'un sol edifici, sinó que busqui el vertader concepte, integrat per la concurrència a una sola finca de la propietat individual sobre els elements privatis, i la copropietat sobre els elements comuns necessaris per al seu ús adequat i gaudi.

### Elements privatis i elements comuns. Interpretació espiritualista

I així, mantenint la unitat de la finca total, els elements privatis poden ser no solament pisos i locals d'un edifici construït sobre aquella, sinó també edificis unifamiliars, xalets, bungalows, etc., o parcel·les susceptibles d'aprofitament independent destinades a la construcció; i els elements comuns poden ser no solament els clàssics de la propietat horitzontal (sòl, volada, fonaments...; sinó el terreny destinat a jardins, instal·lacions esportives, edifici social, etc., en urbanitzacions, o les centrals distribuïdores d'energia, estacions de càrrega, de ferrocarril, aparcaments, menjadors per al personal, etc., en els complexos industrials. En aquesta interpretació imaginativa s'ha constituït com a propietat horitzontal un port esportiu (observen que la "finca" total no és en realitat una finca física, sinó la concessió administrativa d'explotació del port): els elements privatis serien quotes indivises d'aquesta concessió, cada una de les quals dóna dret a la utilització d'un amaratge, i els elements comuns, el dret a utilitzar o explotar els molls, serveis comercials, subministraments, etc.; fins i tot un cementiri s'ha arribat a construir en règim de propietat horitzontal: elements privatis, com és lògic, els nínxols (encara que manquin d'un requisit legal: la sortida a un element comú o a la via pública), i elements comuns, els serveis religiosos i funeraris, passeigs, jardins, etc.

Unint-se a aquest sistema interpretatiu, o més aviat recollint-ne els fruits, l'article 553-2 del CCcat ja inclou en la regulació no sols els edificis sinó "els casos de ports esportius amb relació als punts d'amaratge, de mercats amb relació a les parades, d'urbanitzacions amb relació a les parcel·les i de cementiris amb relació a les sepultures i en altres de semblants, que es regeixen per les normes generals d'aquest capítol adaptades a la naturalesa específica de cada cas i per la normativa administrativa que els és aplicable"; i les seccions III i IV regulen la propietat horitzontal complexa i la propietat horitzontal per parcel·les.

### 4.1. La propietat horitzontal per parcel·les

Els elements privatis poden no ser pisos i locals, sinó, en l'anomenada *propietat horitzontal per parcel·les*, parcel·les, amb edificació o sense, que participin en la propietat comunitària d'alguns elements o serveis comuns (per exemple, parcel·les amb xalets o cases unifamiliars, o destinades a la seva construcció, amb comunitat sobre vials, instal·lacions esportives, etc.; però també parcel·les destinades a naus industrials o altres usos).

Avui aquesta figura es regula en l'article 24 LPH.

Avui es regula aquesta figura en els articles. 553-53 i seg. del CCcat; el primer diu que "el règim de la propietat horitzontal es pot establir, per parcel·les, sobre un conjunt de finques veïnes físicament independents que tenen la consideració de solars, edificats o no, que formen part d'una urbanització i participen amb caràcter inseparable d'uns elements de titularitat comuna, entre els quals s'inclouen altres finques o serveis col·lectius, i també de limitacions sobre el seu gaudi a favor de totes o d'algunes de les altres finques del conjunt".

#### **4.2. Sistema de triple foli registral**

La configuració d'una propietat horitzontal encara pot ser més complexa i es poden constituir unes divisions horitzontals dins d'altres. Seria el mateix cas anterior, però pensant que en una parcel·la no hi hagi un sol xalet, sinó un edifici, constituït al seu torn en règim de propietat horitzontal, o d'un edifici en què un dels elements és tot el local dedicat a garatge, que, al seu torn, se subdivideix, al mateix temps o més tard, en un subrègim de propietat horitzontal, per a l'alienació separada de les diferents places. Sorgeix així un triple ordre de propietats, que dona lloc a un triple ordre de folis registrals.

#### **Consulta recomanada**

Vegeu la important R 02.04.1980 (BOE 29.05.1980), com a carta de naturalesa d'aquest sistema.

## Resum

L'agrupació és la unió de dues o més finques registrals, que desapareixen com a tals i en formen una de nova, suma de les agrupades.

L'agregació és l'absorció per part d'una finca inscrita d'altres finques també inscrites o porcions procedents d'aquestes. La finca principal no desapareix com a tal, sinó que subsisteix en el seu foli registral i en conserva el número.

La divisió és l'escissió d'una finca inscrita en dues o més porcions que passen a formar finques independents, amb desaparició de la matriu.

Segregació és la separació, des d'una finca inscrita, d'una porció que passa a formar una finca independent, amb subsistència, reduïda, de la finca matriu.

Aquestes operacions s'han de fer, en general, en una escriptura pública, i no són sempre de lliure disposició del propietari de les finques, sinó que poden estar subjectes a requisits especials d'autoritacions o llicències, com la de la comunitat en propietat horitzontal, l'autoritat agrària competent o l'ajuntament.

La declaració d'obra nova requereix l'atorgament d'escriptura pública, amb les dades següents:

- 1) Descripció de l'obra nova.
- 2) Llicència d'edificació.
- 3) Certificat tècnic, d'adequació entre la llicència, el projecte aprovat i l'obra declarada.
- 4) Les garanties de l'edificació destinada a habitatge, mitjançant un contracte d'assegurança.

La declaració d'obra en construcció és un primer pas, voluntari per part del titular, cap a l'acabament i declaració final.

En la declaració d'aquestes obres en construcció, la Llei també exigeix la llicència i el certificat, com en els casos d'obra acabada, però el certificat tècnic ha d'acreditar que "la descripció de l'obra nova s'ajusta al projecte per al qual es va obtenir la llicència". S'ha de fer constar l'acabament definitiu en una acta notarial a la qual s'incorpori el certificat tècnic exigut per a la declaració d'obra acabada.

Es permet la inscripció sense llicència ni certificat d'adequació de les obres antigues per a les quals hagi prescrit la possible infracció urbanística.

La inscripció de propietat horitzontal de la finca total ha de reflectir:

- La descripció del solar i de l'edificació.
- La divisió de la finca en règim de propietat horitzontal, amb una descripció succinta de cada un dels departaments.
- Els estatuts.
- La titularitat, de l'amo constituent o "dels titulars de tots i cada un dels pisos i locals".
- Mitjançant una nota al marge s'han de fer constar les dades de la inscripció separada de cada un dels departaments, necessària per a la seva localització ràpida i perfecta (tom, llibre, folis i números de finques).

En inscripcions posteriors s'han d'anar registrant els actes jurídics que reflectixin l'història de tota la finca en el seu conjunt: l'alienació, el gravamen, l'embargament, etc. de tota la finca, acordada per tots els propietaris o imposada a aquests, i, finalment, l'extinció del règim al seu dia.

L'article 8 LH només admet la inscripció en règim de propietat horitzontal dels edificis "la construcció dels quals estigui conclosa o, almenys, començada".

El segon ordre d'inscripcions és el dels pisos o locals, que s'inscriuen com a finques separades, però que s'han d'inscriure després de la inscripció prèvia de l'immoble i del seu règim de propietat horitzontal.

En inscripcions posteriors s'ha de reflectir l'història jurídica privatiu del departament: la seva venda, la seva hipoteca, el seu embargament, la successió hereditària, etc.

Una altra de les funcions encomanades al Registre és la legalització dels llibres d'actes.

Els elements privatis poden no ser pisos i locals, sinó, en l'anomenada *propietat horitzontal per parcel·les*, parcel·les, amb edificació o sense, que participin en la propietat comunitària d'alguns elements o serveis.

La configuració d'una propietat horitzontal pot ser encara més complexa i es poden constituir unes divisions horitzontals dins d'altres: el local dedicat a garatge, que se subdivideix en places; l'edifici construït sobre una parcel·la

d'una propietat horitzontal per parcel·les, constituït al seu torn en règim de propietat horitzontal. Sorgeix així un triple ordre de propietats, que dóna lloc a un triple ordre de folis registrals.

## Activitats

1. Busqueu i llegiu les resolucions de la Direcció General esmentades en el text. Especialment R 03.06.2009 (BOE 27.06.2009) i R 02.04.1980 (BOE 29.05.1980).

2. Davant les indicacions del text, intenteu redactar una inscripció de propietat horitzontal: de primer, la constitució del règim sobre l'edifici, i després, la d'un pis. Després acareu-les amb els models següents:

Inscripció del règim: 5a. **PH Descripció:** ... **Referència cadastral:** ... **Càrregues:** ... **Titularitat registral:** ..., segons la inscripció... **Propietat horitzontal: constitució del règim:** el titular indicat registral d'aquesta finca la constitueix en règim de propietat horitzontal i la divideix en els elements independents que es ressenyen en la nota al marge d'aquesta inscripció. **Valor:** es valora la finca en... euros. **Estatuts:** ... **Acta d'inscripció:** en virtut d'això s'inscriu el règim de propietat horitzontal d'aquesta finca a nom de... **Títol:** així resulta del Registre i de l'escriptura autoritzada pel notari de... Sr. ... el ..., presentada a les... del ..., assentament... del diari...; la seva situació fiscal es reflecteix en una nota al marge. Barcelona...

**Nota marginal:** Els elements independents en què es divideix aquesta finca en règim de propietat horitzontal s'inscriuen separatament segons el quadre següent:

Núm. element tom llibre foli finca núm. insc.

1. Baixos A 1.450 123 15 15.345 1a.

2. ...

Barcelona...

Inscripció d'element independent: 1a. **PH Descripció:** número u. Local comercial en planta baixa, lletra... Extensió: ... metres i... decímetres quadrats. Confrontes: Esquerra entrant...; dreta...; fons... Annexos: ... Quota: ... sencers i... centenes per cent. **Propietat horitzontal:** forma part, en el règim de propietat horitzontal que es constitueix, de la finca inscrita en el tom ..., llibre ..., foli ..., finca número ..., inscripció ..., **extensa**. **Càrregues:** ... **Titular registral:** ..., a favor del qual s'inscriu el domini d'aquesta finca separatament, per propietat horitzontal. **Barcelona...**

## Exercicis d'autoavaluació

1. Els interessats poden optar lliurement entre agrupar i agregar unes finques?
2. Assenyalau les conseqüències registrals de la divisió d'una finca.
3. És obligatòria la declaració d'obra en construcció?
4. Expliqueu el desdoblament del foli registral en la inscripció del règim de propietat horitzontal.
5. En què consisteix la interpretació espiritualista de la Llei de la propietat horitzontal?

## **Solucionari**

### **Exercicis d'autoavaluació**

1. No, únicament es pot afegir si es compleix el requisit que la finca absorbent sigui cinc vegades més gran que les finques o porcions absorbides en el seu conjunt.
2. A les finques resultants de la divisió, se'ls obre un foli nou i es tanca el foli corresponent a la finca dividida.
3. No és obligatòria, encara que sí que pot ser convenient o necessària, segons els casos, per a oferir l'obra futura en garantia o per a documentar la venda dels departaments en una escriptura pública i inscripció posterior en el Registre de la Propietat.
4. Com que hi ha una inscripció del règim en la finca matriu i una inscripció separada dels departaments, la situació d'aquests no resultarà només del seu historial (venda, hipoteca, embargament, herència, etc.), sinó del de la finca matriu (hipoteca general de l'edifici, embargament, etc.).
5. La interpretació espiritualista consisteix a no aturar-se en la mera definició de la propietat horitzontal, referida als pisos o locals d'un edifici, sinó a buscar el vertader concepte, integrat per la concurrència d'una sola finca de la propietat individual sobre els elements privatis, i la copropietat sobre els elements comuns necessaris per al seu ús i gaudi adequats (urbanitzacions, complexos, naus industrials, cementiris, ports esportius, etc.).