

---

# Modificaciones hipotecarias

---

PID\_00265041

Pedro Àvila Navarro  
Teresa Sánchez Hernández

---

Tiempo mínimo de dedicación recomendado: 2 horas

---





**Pedro Ávila Navarro**

Registrador de la propiedad. Licenciado en Humanidades por la UOC. Notario

**Teresa Sánchez Hernández**

Registradora de la propiedad de Sant Feliu de Llobregat 2.

La revisión de este recurso de aprendizaje UOC ha sido coordinada por la profesora: Marian Gili Saldaña (2019)

Tercera edición: septiembre 2019  
© Pedro Ávila Navarro, Teresa Sánchez Hernández  
Todos los derechos reservados  
© de esta edición, FUOC, 2019  
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona  
Realización editorial: FUOC

*Ninguna parte de esta publicación, incluido el diseño general y la cubierta, puede ser copiada, reproducida, almacenada o transmitida de ninguna forma, ni por ningún medio, sea este eléctrico, químico, mecánico, óptico, grabación, fotocopia, o cualquier otro, sin la previa autorización escrita de los titulares de los derechos.*

# Índice

<b>Introducción.....</b>	<b>5</b>
<b>Objetivos.....</b>	<b>6</b>
<b>1. Agrupación, división, segregación, agregación.....</b>	<b>7</b>
1.1. Agrupación .....	7
1.2. Agregación .....	7
1.3. División .....	8
1.4. Segregación .....	8
1.5. Normas y caracteres comunes .....	9
<b>2. Declaración de obra nueva.....</b>	<b>11</b>
<b>3. Inscripción de la propiedad horizontal.....</b>	<b>15</b>
3.1. Régimen legal y reglamentario .....	15
3.2. Inscripción de la finca total .....	15
3.3. La inscripción separada de los departamentos .....	16
3.4. Legalización del libro de actas .....	17
<b>4. Configuraciones especiales de la propiedad horizontal.....</b>	<b>18</b>
4.1. La propiedad horizontal "tumbada" .....	18
4.2. Sistema de triple folio registral .....	19
<b>Resumen.....</b>	<b>20</b>
<b>Actividades.....</b>	<b>23</b>
<b>Ejercicios de autoevaluación.....</b>	<b>23</b>
<b>Solucionario.....</b>	<b>24</b>



## Introducción

Las fincas o inmuebles pueden experimentar alteraciones o modificaciones en su configuración que tienen trascendencia registral; son las llamadas *modificaciones hipotecarias*: agrupación, agregación, división y segregación.

En este módulo, veremos las características, requisitos y régimen normativo de cada una de estas modificaciones, así como las diferencias entre ellas y los caracteres comunes.

Por otra parte, se estudiarán los requisitos necesarios para proceder a la declaración de obra nueva sobre una finca y para su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por último, se analizarán la inscripción de la propiedad horizontal y la legalización de sus libros de actas, así como las diferentes configuraciones especiales de la propiedad horizontal: la propiedad horizontal "tumbada" y el sistema de triple folio registral.

## Objetivos

En este módulo didáctico se trata de alcanzar los siguientes objetivos:

- 1.** Facilitar las nociones básicas para familiarizarse con las diferentes modificaciones hipotecarias –agrupación, división, segregación y agregación– así como las normas y características comunes a todas ellas.
- 2.** Conocer el régimen y los requisitos para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, en sus diferentes fases: declaración de obra terminada o de obra en construcción, así como la inscripción de las llamadas *obras antiguas*.
- 3.** Aprender los aspectos más significativos de la inscripción de la propiedad horizontal y de su régimen legal y reglamentario.
- 4.** Conocer la función registral relativa a la legalización de libros de actas de la comunidad en propiedad horizontal.
- 5.** Conocer las configuraciones especiales de la propiedad horizontal: propiedad horizontal tumbada y sistema de triple folio registral.

# 1. Agrupación, división, segregación, agregación

## 1.1. Agrupación

La agrupación es la unión de dos o más fincas registrales, que **desaparecen como tales para formar una nueva**, suma de las agrupadas; o, en términos reglamentarios, la reunión de dos o más fincas inscritas para formar una sola.

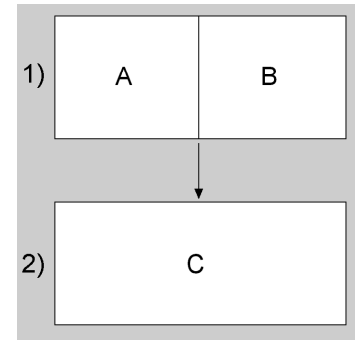
El artículo 45 RH describe la mecánica de la operación: "Cuando, en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, se reúnan dos o más fincas inscritas para formar una sola, la nueva finca, con su nueva descripción, se inscribirá con número diferente, haciéndose mención de ello al margen de cada una de las inscripciones de propiedad de las fincas reunidas". Como puede observarse, la nueva finca ocupará un folio registral nuevo (su inscripción será inscripción 1.<sup>a</sup>) y tendrá un número nuevo (el siguiente al último que se hubiera asignado a una finca en ese Registro), y se cerrarán los folios registrales de las finca agrupadas.

Ese es el concepto general de agrupación; pero conviene saber que hay algunas agrupaciones especiales:

- Agrupación de fincas discontinuas; está en el mismo artículo 45 RH.
- De fincas de distintos propietarios, que se adjudican la resultante por partes indivisas; en el artículo 45 RH también.
- De fincas gravadas, consentida por los titulares de las cargas –con extensión de éstas a la nueva finca o con concreción a una parte indivisa– o no, en cuyo caso no se verán afectados por la agrupación y, en su día, podrán exigir la ejecución de su derecho sobre la parcela que primitivamente lo soportaba, con desagrupación de la finca o segregación de la parcela afectada.
- De locales en distintos edificios (R. 27.05.1983).

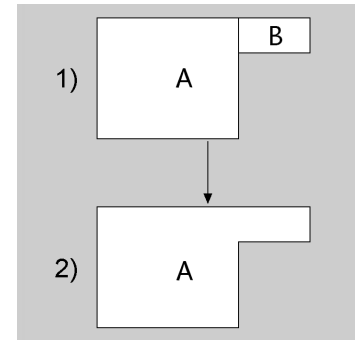
## 1.2. Agregación

La agregación es la **absorción** por una finca inscrita de otras fincas también inscritas o porciones procedentes de ellas; a diferencia de la agrupación, la finca principal no desaparece como tal, sino que subsiste en su folio registral y conserva su número.



El artículo 48 RH explica la operación registral: "La inscripción correspondiente se practicará en el folio de la finca mayor, sin alterar su numeración, pero expresándose en ella la nueva descripción resultante y la procedencia de las unidades, con las cargas que las afecten. Se harán, además, las oportunas notas marginales de referencia".

La diferencia entre agrupación y agregación está, pues, en que la finca "beneficiaria" de la operación sea una finca nueva que se crea al efecto o sea una finca antigua que subsiste; pero la opción por una u otra solución no es totalmente libre para los interesados; el reglamento exige que, en la agregación, la finca absorbente sea cinco veces mayor que las fincas o porciones absorbidas en su conjunto: "La agregación de una o varias fincas inscritas o de una o varias partes que se segreguen, a otra también inscrita, podrá realizarse siempre que ésta tenga una extensión que represente, por lo menos, el quintuplo de la suma de las que se agreguen". Si no se cumple ese requisito, los interesados no pueden hacer sino agrupar; sin embargo, si se cumple, pueden optar por la agrupación o la agregación (esta última es más sencilla y más barata desde el punto de vista notarial, fiscal y registral).



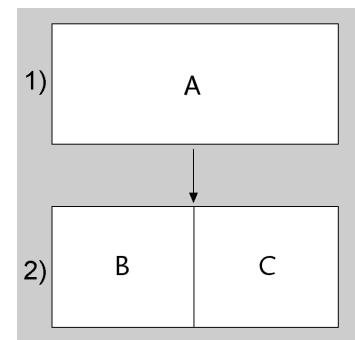
#### Ved también

Sobre ese requisito cuantitativo, puede verse la R. 13.01.1995 (BOE 17.02.1995).

### 1.3. División

La división y la segregación son las operaciones simétricamente opuestas a la agrupación y agregación. División es la **escisión** de una finca inscrita en dos o más porciones que pasan a formar fincas independientes, con desaparición de la matriz.

Se trata en el artículo 46 RH: "En el caso de que la totalidad de una finca inscrita se divida en dos o más suertes o porciones, se inscribirá cada una de éstas como finca nueva y bajo número diferente, haciéndose breve mención de esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca que se divide. En las nuevas inscripciones se expresará la procedencia de las fincas, así como los gravámenes que tuvieran antes de la división". A las fincas resultantes de la división se les abre folio nuevo (sus respectivas inscripciones serán 1.<sup>a</sup>) y se cierra el folio correspondiente a la finca dividida.



### 1.4. Segregación

Segregación es la **separación**, desde una finca inscrita, de una porción que pasa a formar finca independiente, con subsistencia, reducida, de la finca matriz.

Según el artículo 47 RH: "Siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando este



fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz".

### 1.5. Normas y caracteres comunes

En general, estas operaciones están sujetas a dos requisitos: uno, de forma; el otro, de posibles autorizaciones o licencias.

1) Según el artículo 50 RH, que sigue el criterio general de acceso al Registro de Operaciones Registrales, se requiere **escritura pública**.

Esa norma parecía imponer la escritura pública (notarial) para toda operación de modificación de fincas; pero deben reconocerse dos excepciones:

- Los títulos administrativos (art. 206 LH).
- Los títulos judiciales: varias resoluciones de la Dirección General han considerado que la exigencia general de escritura pública como medio de acceso al Registro debe entenderse sin perjuicio de los actos que se perfeccionan en la esfera judicial.

2) Las operaciones que se tratan no son siempre de libre disposición del propietario de las fincas, sino que pueden estar sujetas a requisitos especiales de **consentimiento, autorización o licencia**:

- Si se trata de fincas en comunidad, se requerirá el consentimiento de todos los propietarios.
- Si están divididas en usufructo y nuda propiedad, la facultad corresponde al nudo propietario; pero necesitará el consentimiento del usufructuario si la división, agrupación, etc., afecta a las facultades de disfrute.
- Si se trata de un elemento privativo de una finca constituida en régimen de propiedad horizontal, la modificación de la finca supondrá también una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, que tendrá que ser aprobada por la junta por unanimidad<sup>1</sup>, a menos que la operación resulte previamente autorizada por los estatutos.
- Las divisiones y segregaciones de fincas rústicas no pueden dar lugar a fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, salvo licencia de la autoridad agraria correspondiente o para destinos no agrícolas (es esta una materia transferida en general a las comunidades autónomas).
- En fincas rústicas, hay otras unidades mínimas que deben respetarse, como consecuencia de concentraciones parcelarias o por protección del pa-

#### Ejemplo

La R. 02.03.1999 (BOE 26.03.1999) admitió la segregación practicada en una sentencia.

<sup>(1)</sup>Art. 17 LPH

rimonio forestal (por ejemplo, en Cataluña, D. 35/23.01.1990, con una unidad mínima forestal de 25 Has.).

- En terrenos urbanizables, la regla general para la división o segregación es la necesidad de licencia municipal.

Así, el artículo 26.2 TR Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 7/30.10.2015 (TRLRUR) dice: "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".

Finalmente, para todos estos supuestos hay que tener en cuenta el artículo 9 LH, redactado por la Ley de 24 de junio de 2015, según el cual "Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices".

## 2. Declaración de obra nueva

La declaración de obra nueva es la manifestación realizada por el titular registral en escritura pública u otro título inscribible, en la que se hace constar el hecho de haber comenzado o concluido una plantación, edificación u otras obras análogas.

La declaración de obra nueva se regula en los artículos 202 LH, 308 RH, 28 TRLSRU y 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.

Dispone el artículo 202 LH que: “Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro”.

En el ámbito urbanístico, regula la materia el artículo 28 TRLSRU, que distingue los supuestos siguientes:

1) Para autorizar **escrituras de declaración de obra nueva en construcción**, los notarios exigirán, para su testimonio, en la escritura:

- La licencia de obra.
- La certificación de técnico competente que acredite que la descripción de la obra se ajusta al proyecto objeto de licencia.

La finalización de la obra deberá acreditarse mediante acta notarial, cumpliendo los mismos requisitos que la escritura de obra nueva terminada, que veremos a continuación, salvo la licencia de obra. Según el art. 47 RD 1093/97, la finalización deberá hacerse constar por nota al margen de la inscripción. Será inscribible el acta cuando hubiese sido requerido su otorgamiento por el titular registral o por las siguientes personas:

- Aquella que hubiere declarado la obra nueva en construcción, aun cuando hubiese transmitido el dominio en todo o en parte.
- Si la finca perteneciese a varios titulares en proindiviso, los que reúnan la mayoría necesaria para realizar actos de administración.
- El presidente de la junta de propietarios, si el edificio se hubiese constituido en régimen de propiedad horizontal.
- Cualquiera de los cónyuges, si el inmueble estuviese atribuido a su sociedad conyugal.

2) Tratándose de **escrituras de declaración de obra nueva terminada**, se exigirá:

- La licencia de obra.
- La certificación de técnico competente que acredite su finalización conforme a la descripción del proyecto.
- Los documentos que acrediten el cumplimiento de:
  - los requisitos legales para su entrega a los usuarios, que, según la Circular de la DGRN de 26 de julio de 2007, son el seguro decenal y el libro del edificio,
  - las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable, que, según la exposición de motivos del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, sería la licencia de primera ocupación, y
  - los requisitos de eficiencia energética exigidos por la normativa vigente (hoy, el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios).

3) Tratándose de **escrituras de declaración de obra nueva antigua**, la cual no puede ser demolida por haber transcurrido el plazo de prescripción, se exigirá:

- certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente y
- certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o acta notarial en la que conste (1) la terminación de la obra en fecha determinada y (2) su descripción coincidente con el título.

A tales efectos, el registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la edificación de que se trate, y que el suelo no tiene carácter demanial, ni está afectado por servidumbre de uso público general; notificará al Ayuntamiento y a la comunidad autónoma la inscripción practicada y, cuando se haya inscrito sin certificación municipal, hará constar por nota marginal (si la recibe) la preceptiva resolución municipal sobre la concreta situación urbanística de la obra.

Con respecto a estos requisitos, debe tenerse en cuenta:

**1) Concesión de la licencia.** La concesión de la licencia supone una declaración municipal acerca de dos extremos: que el suelo es edificable y que la obra proyectada se ajusta a la ordenación urbanística. La concesión de la licencia de obras legítima al titular registral para formalizar la escritura pública de declaración de obra nueva.

**2) Certificado de técnico competente.** Como ya hemos dicho, el artículo 28 TRLSRU exige para la inscripción de la obra nueva (ya sea en construcción o terminada) la certificación del técnico competente. En esta materia son claves los artículos 49 y 50 del RD 1093/1997. Según el artículo 49, el dictamen emitido por el técnico competente se podrá justificar por algunos de los siguientes medios:

- a) Por comparecencia directa del técnico en la escritura.
- b) Por certificación, con firma legitimada notarialmente.

Según el artículo 50, se tendrá por técnico competente a:

- a) El autor o coautor del proyecto.
- b) El director de la obra.
- c) El técnico municipal del Ayuntamiento.
- d) Cualquier otro técnico que, mediante certificación de su colegio profesional, acredite que tiene facultades suficientes.

**3) Seguro decenal.** Como ya hemos dicho, el artículo 28 TRLSRU exige, para que puedan inscribirse las escrituras de obra nueva terminadas o el acta notarial de finalización de obra, que se haya constituido el correspondiente seguro decenal (salvo la excepción del autopromotor para uso propio).

Según la Instrucción de 11 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ante la consulta formulada por la Dirección General de Seguros sobre la forma de acreditar ante Notario y Registrador la constitución de las garantías a las que se refiere el artículo 20.1 LOE, son “documentos” que acreditan que efectivamente se ha constituido el citado seguro:

- a) La póliza del contrato de seguro, acompañada del documento que acredite su entrada en vigor.
- b) La certificación expedida por la entidad aseguradora acreditativa de su constitución y de su vigencia.

Una RDGRN de 21 de marzo de 2007 indica que la “cuantía de la cobertura” debe ser el valor de la ejecución material, y no el valor de la obra nueva.

**4) Libro del edificio.** El artículo 7 LOE creó el llamado libro del edificio, que debe ser entregado por el promotor a los usuarios finales del edificio y contener:

- El proyecto.
- El acta de recepción de las obras.
- La identificación de los agentes que han intervenido en la edificación.
- Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

**5) Licencia de primera ocupación.** Doctrinalmente se venía discutiendo si, para poder autorizar e inscribir obras nuevas, notarios y registradores debían exigir también la licencia de primera ocupación. La Dirección General declaró que no era necesaria en varias resoluciones de 2009 pero, como ya hemos avanzado, el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, sí la exige.

Finalmente, según la nueva redacción dada al artículo 65 TRLSRU, inscrita una parcelación, reparcelación, obra nueva, propiedad horizontal o conjunto inmobiliario, el registrador lo comunicará a la comunidad autónoma competente. A esta comunicación deberá acompañar certificación de las operaciones realizadas y de la licencia de edificación que figure en el título inscribible. De esa comunicación dejará constancia por nota al margen de las inscripciones realizadas.

## 3. Inscripción de la propiedad horizontal

### 3.1. Régimen legal y reglamentario

El artículo 8 LH se ocupa de la inscripción de la propiedad horizontal, entre otros supuestos de los que pueden llamarse fincas "especiales" (considerando como finca "normal" la que simplemente es "terreno"). El precepto sigue la redacción dada a este respecto por la propia Ley de Propiedad Horizontal, y, en la parte que ahora interesa, dice que "se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número: por una parte, los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada; y por otra, también, los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen". Parte esta regulación de **dos órdenes de inscripciones**: uno que reflejará la finca en su conjunto, y otro de inscripciones separadas de los distintos pisos y locales (la S. 01.09.1991 se hace eco de esa distinción): el régimen jurídico registral de la finca se duplica, como después se verá, y la inmediata consecuencia práctica que se deduce de esa duplicidad es que, para conocer la situación registral de un piso (libertad de cargas, por ejemplo), es preciso consultar su folio particular y también el de la finca total; en este último no suelen aparecer sorpresas, pero el olvido podría ser fatal.

### 3.2. Inscripción de la finca total

En la finca registral sobre la que está declarada la obra deberá inscribirse, en primer lugar, la constitución del régimen de propiedad horizontal; a continuación, en su momento, los actos que afecten a esa finca en su totalidad.

#### 1) Inscripción del régimen

La inscripción de propiedad horizontal de la finca total reflejará:

- La descripción del solar y de la edificación.
- La división de la finca en régimen de propiedad horizontal, con somera descripción de cada uno de los departamentos (puesto que la descripción más detallada aparecerá en el historial particular de cada uno).

Se refiere la ley al "número correlativo escrito en letra y a la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble", pero en la práctica parece necesario reflejar también la planta y puerta.

- Los estatutos, o, como dice la ley, "reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino

del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones". Si en el título no se recogen especiales normas estatutarias o, recogiendo, no se inscriben por cualquier causa, el tercero (el adquirente de un piso, por ejemplo) no tendrá que atenerse sino al régimen legal general de la propiedad horizontal.

- La titularidad del dueño constituyente o de los titulares de todos y cada uno de los pisos y locales.
- Por nota al margen, se harán constar los datos de la inscripción separada de cada uno de los departamentos, necesaria para la rápida y perfecta localización de éstos (tomo, libro, folios y números de fincas).

## 2) Inscripciones posteriores

En inscripciones posteriores, se irán registrando los actos jurídicos que reflejen el historial de toda la finca en su conjunto: la enajenación, gravamen, embargo, etc., de toda la finca, convenida por todos los propietarios o impuesta a los mismos, y, finalmente, la extinción del régimen en su día.

## 3) El requisito de obra comenzada; la "prehorizontalidad"

El artículo 8 LH sólo admite la inscripción en régimen de propiedad horizontal de aquellos edificios "cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada", pero no simplemente proyectada. Lo que no parece impedir ese artículo es que, sin inscripción previa de la propiedad horizontal, se inscriba la transmisión de la cuota o participación indivisa sobre el solar que corresponde al elemento transmitido.

### Ved también

Puede verse, en ese sentido, la R. 03.06.2009, en BOE 27.06.2009.

## 3.3. La inscripción separada de los departamentos

El segundo orden de inscripciones es el de los pisos o locales que, como se ha visto, no pueden inscribirse solos, sino tras la inscripción previa del inmueble y de su régimen de propiedad horizontal.

En esa inscripción separada, ha de describirse el departamento, con los datos exigidos por el artículo 5 LPH para el título constitutivo: "Número correlativo [...] extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano [...] la cuota de participación que corresponde a cada piso o local". Además, debe indicarse su inserción en un régimen de propiedad horizontal y reseñarse los datos de la inscripción de la finca total (tomo, libro, folio, y número finca e inscripción); y, finalmente, identificarse el titular registral del departamento en cuestión.



En inscripciones posteriores, se reflejará el historial jurídico privativo del departamento: su venta, su hipoteca, su embargo, la sucesión hereditaria, etc., como en cualquier finca "normal". Como se ha dicho, en el estudio del historial jurídico de un departamento, o en un informe sobre sus cargas, no sólo debe tenerse en cuenta este registro particular, sino también las afecciones o particularidades que puedan resultar del historial del edificio o finca total.

### 3.4. Legalización del libro de actas

Una función encomendada al Registro en materia de propiedad horizontal es la legalización de los libros de actas, función que la ley encomienda a los registradores sin duda para conectar el libro con la finca registral, de manera que queden controlados todos los legalizados para cada finca y no se pudiesen legalizar varios libros en distintos notarios para luego dar por bueno el que más conviniese.

#### Efectos de la extinción del régimen de propiedad horizontal sobre el historial del departamento

Este historial particular del departamento se cancelará en caso de extinción del régimen de propiedad horizontal; el derecho del titular pasará entonces, en forma de cuota de comunidad romana (igual a la cuota que tenía en la propiedad horizontal), al edificio (si la extinción se debe a conversión en comunidad o propiedad ordinarias) o al solar (si se debe a destrucción).

#### Conexión entre ambos órdenes de inscripciones

Los dos órdenes de inscripciones (del edificio en su conjunto y de los distintos departamentos) se conectan por medio de la somera reseña que se hace en la primera de los pisos y locales y del tomo, libro y folio donde están los historiales particulares, y en éstos, de la inscripción del edificio.

#### Consulta recomendada

La regulación de esta legalización se encuentra en el artículo 415 RH.

## 4. Configuraciones especiales de la propiedad horizontal

La Ley de Propiedad Horizontal ha sido objeto de una interpretación evolutiva que ha enriquecido notablemente su aplicación; se trata de una **interpretación espiritualista** que consiste en no detenerse en la mera definición de la propiedad horizontal, referida a los pisos o locales de un edificio, o sea, de un solo edificio, sino en buscar el verdadero concepto, integrado por la concurrencia en una sola finca de la propiedad individual sobre los elementos privativos, y la copropiedad sobre los elementos comunes necesarios para su adecuado uso y disfrute.

### Elementos privativos y elementos comunes. Interpretación espiritualista

Y así, manteniendo la unidad de la finca total, los elementos privativos pueden ser no sólo pisos y locales de un edificio construido sobre aquélla, sino también edificios unifamiliares, chalés, bungalós, etc., o parcelas susceptibles de aprovechamiento independiente destinadas a la construcción; y los elementos comunes pueden ser no sólo los clásicos de la propiedad horizontal (suelo, vuelo, cimentaciones; ved art. 396 Cc), sino el terreno destinado a jardines, instalaciones deportivas, edificio social, etc., en urbanizaciones, o las centrales distribuidoras de energía, estaciones de carga, de ferrocarril, aparcamientos, comedores para el personal, etc., en los complejos industriales. En esa interpretación imaginativa, se ha constituido como propiedad horizontal un puerto deportivo (obsérvese que la "finca" total no es en realidad una finca física, sino la concesión administrativa de explotación del puerto): los elementos privativos serían cuotas indivisas de esa concesión, cada una de las cuales da derecho a la utilización de un amarre, y los elementos comunes, el derecho a utilizar o explotar los muelles, servicios comerciales, suministros, etc.; incluso un cementerio se ha llegado a construir en régimen de propiedad horizontal: elementos privativos, como es lógico, los nichos (aunque carezcan de un requisito legal, como es la salida a un elemento común o a la vía pública), y elementos comunes, los servicios religiosos y funerarios, paseos, jardines, etc.

Uniéndose a este sistema interpretativo, o más bien recogiendo sus frutos, el artículo 24 LPH (redactado por L. 8/06.04.1999) ha regulado algunas de aquellas configuraciones complejas.

### 4.1. La propiedad horizontal "tumbada"

Los elementos privativos pueden no ser pisos y locales, sino, en la llamada *propiedad horizontal tumbada*, parcelas, con o sin edificación, que participen en la propiedad comunitaria de algunos elementos o servicios comunes (por ejemplo, parcelas con chalés o casas unifamiliares, o destinadas a su construcción, con comunidad sobre viales, instalaciones deportivas, etc.; pero también parcelas destinadas a naves industriales u otros usos).

Hoy se regula esta figura en el artículo 24 LPH.

## Requisitos

"El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

- Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
- Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios".

## 4.2. Sistema de triple folio registral

La configuración de una propiedad horizontal puede ser aún más compleja, constituyéndose unas divisiones horizontales dentro de otras; sería el mismo caso anterior, pero pensando que en una parcela no haya un solo chalé, sino un edificio, constituido a su vez en régimen de propiedad horizontal; o de un edificio en el que uno de los elementos es todo el local dedicado a garaje, que, a su vez, se subdivide, al mismo tiempo o más tarde, en un subrégimen de propiedad horizontal, para la enajenación separada de las distintas plazas. Surge así un triple orden de propiedades, que da lugar a un triple orden de folios registrales.

### Consulta recomendada

Ved la importante R. 02.04.1980 (BOE 29.05.1980), como carta de naturaleza de este sistema.

## Resumen

La agrupación es la unión de dos o más fincas registrales, que desaparecen como tales, para formar una nueva, suma de las agrupadas.

La agregación es la absorción por una finca inscrita de otras fincas también inscritas o porciones procedentes de ellas. La finca principal no desaparece como tal, sino que subsiste en su folio registral y conserva su número.

La división es la escisión de una finca inscrita en dos o más porciones que pasan a formar fincas independientes, con desaparición de la matriz.

Segregación es la separación, desde una finca inscrita, de una porción que pasa a formar finca independiente, con subsistencia, reducida, de la finca matriz.

Estas operaciones deben hacerse, en general, en escritura pública; y no son siempre de libre disposición del propietario de las fincas, sino que pueden estar sujetas a requisitos especiales de autorizaciones o licencias, como la de la comunidad en propiedad horizontal, la autoridad agraria competente o el ayuntamiento.

La declaración de obra nueva requiere el otorgamiento de escritura pública, con los siguientes datos:

- 1) Descripción de la obra nueva.
- 2) Licencia de edificación.
- 3) Certificación técnica, de adecuación entre la licencia, el proyecto aprobado y la obra declarada.
- 4) Las garantías de la edificación destinada a vivienda, mediante un contrato de seguro.

La declaración de obra en construcción es un primer paso, voluntario por parte del titular, hacia la terminación y declaración final.

En la declaración de estas obras en construcción, la ley exige también la licencia y la certificación, como en los casos de obra terminada, pero la certificación técnica debe acreditar que "la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia". Se debe hacer constar la terminación definitiva en acta notarial a la que se incorpore la certificación técnica exigida para la declaración de obra terminada:

Se permite la inscripción sin licencia ni certificación de adecuación de las obras antiguas para las que haya prescrito la posible infracción urbanística.

La inscripción de propiedad horizontal de la finca total reflejará:

- La descripción del solar y de la edificación.
- La división de la finca en régimen de propiedad horizontal, con somera descripción de cada uno de los departamentos.
- Los estatutos.
- La titularidad del dueño constituyente o "de los titulares de todos y cada uno de los pisos y locales".
- Por nota al margen, se harán constar los datos de la inscripción separada de cada uno de los departamentos, necesaria para la rápida y perfecta localización de éstos (tomo, libro, folios y números de fincas).

En inscripciones posteriores, se irán registrando los actos jurídicos que reflejen el historial de toda la finca en su conjunto: la enajenación, gravamen, embargo, etc., de toda la finca, convenida por todos los propietarios o impuesta a los mismos, y, finalmente, la extinción del régimen en su día.

El artículo 8 LH sólo admite la inscripción en régimen de propiedad horizontal de aquellos edificios "cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada".

El segundo orden de inscripciones es el de los pisos o locales, que se inscriben como fincas separadas, pero no pueden inscribirse sino tras la inscripción previa del inmueble y de su régimen de propiedad horizontal.

En inscripciones posteriores, se reflejará el historial jurídico privativo del departamento: su venta, su hipoteca, su embargo, la sucesión hereditaria, etc.

Otra de las funciones encomendadas al Registro es la legalización de los libros de actas.

Los elementos privativos pueden no ser pisos y locales, sino, en la llamada *propiedad horizontal tumbada*, parcelas, con o sin edificación, que participen en la propiedad comunitaria de algunos elementos o servicios.

La configuración de una propiedad horizontal puede ser aún más compleja, constituyéndose unas divisiones horizontales dentro de otras: el local garaje, que se subdivide en plazas; el edificio construido sobre una parcela de una

"propiedad horizontal tumbada", constituido a su vez en régimen de propiedad horizontal. Surge así un triple orden de propiedades, que da lugar a un triple orden de folios registrales.

## Actividades

1. Buscad y leed las resoluciones de la Dirección General citadas en el texto. Especialmente, las R. 03.06.2009 (BOE 27.06.2009) y R. 02.04.1980 (BOE 29.05.1980).

2. A la vista de las indicaciones del texto, intentad redactar una inscripción de propiedad horizontal: primero, la constitución del régimen sobre el edificio, y después, la de un piso. Cotejadlas después con los siguientes modelos:

Inscripción del régimen: 5.ª PH **DESCRIPCIÓN:...** **Referencia catastral:...** **CARGAS:...** **TITULARIDAD REGISTRAL:...**, según la inscripción... **PROPIEDAD HORIZONTAL: Constitución del régimen:** el indicado titular registral de esta finca la constituye en régimen de propiedad horizontal dividiéndola en los elementos independientes que se reseñan en la nota al margen de esta inscripción. **Valor:** se valora la finca en... euros. **Estatutos:...** **ACTA DE INSCRIPCIÓN:** en su virtud se inscribe el régimen de propiedad horizontal de esta finca a nombre de... **TÍTULO:** así resulta del Registro y de escritura autorizada por el notario de... Don... el..., presentada a las... del..., asiento... del diario...; su situación fiscal se refleja en nota al margen. Barcelona,...

**Nota:** los elementos independientes en que se divide esta finca, en régimen de propiedad horizontal, se inscriben separadamente según el siguiente cuadro:

Núm. Elemento Tomo Libro Folio Finca n.º insc.

1. Bajo A 1.450 123 15 15.345 1.ª

2....

Barcelona,...

Inscripción de elemento independiente: 1.ª PH]DESCRIPCIÓN: NÚMERO UNO. Local comercial en planta baja, letra... EXTENSIÓN:... metros y... decímetros cuadrados. LINDEROS: izquierda entrando,...; derecha,...; fondo,... ANEJOS:... CUOTA:... enteros y... centésimas por ciento. **PROPIEDAD HORIZONTAL:** forma parte, en el régimen de propiedad horizontal que se constituye, de la finca inscrita en el tomo..., libro..., folio..., finca número..., inscripción..., extensa. **CARGAS:...** **TITULAR REGISTRAL:...**, a cuyo favor se inscribe el dominio de esta finca separadamente, por propiedad horizontal. **Barcelona,...**

## Ejercicios de autoevaluación

1. ¿Pueden los interesados optar libremente entre agrupar y agregar unas fincas?
2. Señalar las consecuencias registrales de la división de una finca.
3. ¿Es obligatoria la declaración de obra en construcción?
4. Explicar el desdoblamiento del folio registral en la inscripción del régimen de propiedad horizontal.
5. ¿En qué consiste la interpretación espiritualista de la Ley de Propiedad Horizontal?

## **Solucionario**

### **Ejercicios de autoevaluación**

1. No, únicamente se puede agregar si se cumple el requisito de que la finca absorbente sea cinco veces mayor que las fincas o porciones absorbidas en su conjunto.
2. A las fincas resultantes de la división se les abre folio nuevo y se cierra el folio correspondiente a la finca dividida.
3. No es obligatoria, aunque sí puede ser conveniente o necesaria, según los casos, para ofrecer la obra futura en garantía o para documentar la venta de los departamentos en escritura pública y posterior inscripción en el Registro de la propiedad.
4. Como hay una inscripción del régimen en la finca matriz y una inscripción separada de los departamentos, la situación de éstos no resultará sólo de su historial (venta, hipoteca, embargo, herencia, etc.), sino del de la finca matriz (hipoteca general del edificio, embargo, etc.).
5. La interpretación espiritualista consiste en no detenerse en la mera definición de la propiedad horizontal, referida a los pisos o locales de un edificio, sino en buscar el verdadero concepto, integrado por la concurrencia de una sola finca de la propiedad individual sobre los elementos privativos, y la copropiedad sobre los elementos comunes necesarios para su adecuado uso y disfrute (urbanizaciones, complejos, naves industriales, cementerios, puertos deportivos, etc.).