

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**24299** *Resolución de 15 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 3 a inscribir una escritura de segregación de local comercial y donación de las dos fincas resultantes.*

En el recurso interpuesto por don Pedro Díaz Serrano, notario de Málaga, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Málaga número 3, don Jorge Blanco Urzaiz, a inscribir una escritura de segregación de local comercial y donación de las dos fincas resultantes.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 24 de mayo de 2024 ante el notario de Málaga don Pedro Díaz Serrano, con el número 2.318 de protocolo, doña A. N. B. y don G. D. B., titulares registrales de un local comercial en un edificio en régimen de propiedad horizontal, segregaban dicho local comercial para formar dos fincas que donaban a sendos hijos.

En dicha escritura no se incorporaban documentos de carácter urbanístico, sino únicamente certificación registral descriptiva y gráfica y un recibo electrónico de una presentación en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Torremolinos, que no determinaba la documentación de que se trataba.

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Málaga número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Fecha de entrada: 19/06/2024.

Numero de entrada: 3608.

Asiento de presentación:677/2024.

Presentante: D. B., G.

Autorizante: Málaga don Pedro Díaz Serrano número 2318 de protocolo.

Fecha del documento:24/05/2024.

Examinado el documento arriba indicado, previa Calificación de este Registrador de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se suspende la Inscripción del mismo por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

1. Se presenta escritura de segregación de un local de división horizontal. A los efectos de la pertinente autorización administrativa exigida por la Ley de Propiedad Horizontal para la creación de nuevos elementos de la división horizontal, señala la escritura que en base a los artículos 138 b) de la Ley 7/2021 de 1 de Diciembre de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y el artículo 293 b) de su Reglamento, se ha presentado ante el Ayuntamiento de Torremolinos la correspondiente declaración responsable.

Considera este registrador que la licencia municipal exigida por la Ley de Propiedad Horizontal a los efectos de crear nuevos elementos de propiedad horizontal no puede ser sustituida por la declaración responsable, por los fundamentos de Derecho que se expresarán a continuación.

2. En cualquier caso de la documentación inserta en la escritura, una vez verificado el CSV de la misma en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Torremolinos, solo ha podido verificar este Registrador que ha tenido entrada en el Registro de Entrada del Ayuntamiento una determinación documentación sin saber si se trata de la Declaración Responsable, y donde por otro lado tampoco se sabe si corresponde al modelo de declaración responsable establecido por el Ayuntamiento de Torremolinos.

#### Fundamentos de Derecho.

1. Para la creación de nuevos elementos de una división horizontal se precisa de autorización administrativa, sin que la misma pueda ser sustituida para Andalucía por una Declaración Responsable.

En principio en cuanto a los Requisitos aplicables a las segregaciones de locales de propiedad horizontal para su inscripción en el Registro, serán aplicables las normas de ámbito estatal que exigen la pertinente licencia municipal, con lo que cabría plantearse si la exigencia de la misma se ve modalizada por la Legislación Andaluza en cuanto a su posibilidad de ser sustituida por una declaración responsable.

Establece el artículo 10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal, que «están sujetas al régimen de autorización administrativa: b) Cuando así se haya solicitado, y de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes»

En relación con ello y por analogía respecto a la constitución y modificación de los Complejos Inmobiliarios, el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo establece que: “No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

– 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.

– Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.”

No dándose por lo tanto los supuestos de excepción es por lo tanto precisa la Autorización Administrativa prevista en el artículo 10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal, sin que la misma pueda ser sustituida por una Declaración Responsable. El artículo 138.B de la Ley 7/2021 y su correlativo del Reglamento, no se refieren al supuesto de las divisiones o segregaciones de locales, sino que señala que están sometidas a declaración responsable, “Las obras en edificaciones o instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas”.

Considera este Registrador, que por el contrario es de aplicación el artículo 137.1 de la Ley 7/2021 citada que establece que: “Están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia.”

De la misma manera la Ordenanza Municipal 79 del Ayuntamiento de Torremolinos para el procedimiento de Declaración Responsable para la ejecución de obras menores y

su posterior modificación de 29 de Abril de 2021 establece en su Artículo 2. Concepto de obra menor 1. Se entiende por obra menor a los efectos de esta ordenanza, aquella actuación de escasa entidad técnica, económica e impacto urbanístico, ya sea de construcción, edificación e instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, que.... h) No alteren el número de fincas registrales.

Considerando todo ello no es posible admitir la declaración responsable como sustituida de la licencia municipal a los efectos de las divisiones y segregaciones de locales

2. Como se ha expresado en los hechos, para el caso de que este defecto no se estimase, de la documentación inserta en la escritura, una vez verificado el CSV de la misma en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Torremolinos, solo ha podido verificar este Registrador que ha tenido entrada en el Registro de Entrada del Ayuntamiento una determinación documentación sin saber si se trata de la Declaración Responsable, y donde por otro lado tampoco se sabe si corresponde al modelo de declaración responsable establecido por el Ayuntamiento de Torremolinos.

Resuelvo: calificar desfavorablemente el precedente documento.

Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jorge Blanco Urzaiz registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 3 de Málaga a día cuatro de julio del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Pedro Díaz Serrano, notario de Málaga, interpuso recurso el día 24 de julio de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

I. (...)

IV. Objeto del recurso. Lo constituye la calificación en su integridad, resultando de la misma como cuestiones a dilucidar en este recurso las dos siguientes:

1.ª) Determinar cuál es el régimen de intervención administrativa en Andalucía aplicable a la segregación/división de locales comerciales integrados en una propiedad horizontal.

2.ª) Si el documento presentado al Ayuntamiento de Torremolinos, que consta unido a la escritura, cumple con todos los requisitos legales y reglamentarios para la finalidad pretendida.

Fundamentos de Derecho.

Primero. La cuestión relativa a determinar cuál es el régimen de intervención administrativa en Andalucía aplicable a la segregación/división de locales comerciales integrados en una propiedad horizontal, está relacionada con el defecto que el sr. registrador expone en el hecho 1 de su calificación en los siguientes y literales términos:

1. Se presenta escritura de segregación de un local de división horizontal. A los efectos de la pertinente autorización administrativa exigida por la Ley de Propiedad Horizontal para la creación de nuevos elementos de la división horizontal, señala la escritura que en base a los artículos 138 b) de la Ley 7/2021 de 1 de Diciembre de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y el artículo 293 b) de su Reglamento, se ha presentado ante el Ayuntamiento de Torremolinos la correspondiente declaración responsable (...)

Vemos que, para calificar el defecto, el sr. registrador se ha basado en los siguientes fundamentos de derecho:

- 1) El artículo 10.3.b de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en adelante L.P.H)
- 2) El artículo 137.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante la LISTA).
- 3) En el artículo 2 h) de la Ordenanza Municipal 79 del Ayuntamiento de Torremolinos para el procedimiento de Declaración Responsable para la ejecución de obras menores.
- 4) En la aplicación analógica del 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 (en adelante TRLSYRU),

Analicemos cada uno de dichos fundamentos de derecho.

Uno.—Dice el sr. registrador que el artículo 10.3.b de la L.P.H exige la pertinente autorización administrativa para la creación de nuevos elementos de la división horizontal, y así, al transcribir dicho artículo, dice «están sujetas al régimen de autorización administrativa».

Sin embargo, hemos de poner de relieve que el artículo 10.3. de la LP.H no dice, como escribe el sr. registrador en su calificación, que “están sujetas al régimen de autorización administrativa”; lo que dice es: “Estarán sujetas al régimen de autorización administrativa que corresponda”.

La diferencia es muy importante, pues la expresión “que corresponda” es clave en esta materia, ya que se puede referir tanto a una licencia como a una declaración responsable, y por ello, a juicio del recurrente, el registrador incurre en error cuando afirma que la ley de Propiedad Horizontal exige licencia a los efectos de crear nuevos elementos de propiedad horizontal pues dicha Ley no contiene ningún precepto que ampare tal afirmación.

El actual artículo 10.3 de la L.P.H sujeta la creación de nuevos elementos independientes al régimen de autorización administrativa que corresponda, lo que puede incluir tanto la licencia como la declaración responsable, o incluso ninguna como posteriormente diremos.

Dos.—Afirma también que a la segregación/división de locales en propiedad horizontal no es de aplicación la declaración responsable del artículo 138.1 de la LISTA, sino el artículo 137.1 de la citada Ley, que exige previa licencia urbanística municipal a las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones

urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia.

Este notario, por los motivos que se exponen a continuación, no comparte dicha afirmación del sr. registrador.

En cuanto a los actos sujetos a licencia, el artículo 169 de la derogada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) solo la exigía para:

1) Las parcelaciones urbanísticas y las divisiones y segregaciones en cualquier clase de suelo.

2) Los actos de construcción o edificación e instalación y de uso referidos al suelo, el subsuelo y al vuelo; es decir obras sobre el suelo, subsuelo o vuelo, pero no para las obras sobre una edificación preexistente, pues a ellas se refería el artículo 169 bis de la LOUA, a la luz del cual la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, vigente la LOUA, publicó una guía en relación a la declaración responsable y comunicación previa en materia de urbanismo, plasmando ciertos conceptos en dicha guía que al día de hoy considero vigentes y aplicables a la materia que nos ocupa. Así:

Respecto a las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto, decía que este supuesto sería de aplicación con independencia:

1) De la clase y categoría del suelo.

2) De si las obras se llevaban a cabo sobre edificaciones existentes.

3) Del régimen jurídico en que las edificaciones se encontrasen (edificaciones legales, en régimen legal de fuera de ordenación o en situación declarada de AFO), siempre y cuando las obras que se pretendieran acometer se encontrasen dentro de las obras autorizables en atención a dichas circunstancias.

Y respecto a las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conforme con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas, decía que este supuesto sería de aplicación con independencia:

1. De que las obras requieran o no proyecto técnico, así como de que entrañasen escasa entidad constructiva y sencillez técnica o por el contrario fuesen de gran complejidad, coste o dimensiones.

2. De que se tratase de obras de consolidación, adecuación, reforma, rehabilitación, conservación, mantenimiento, etc., nunca de nueva planta.

En el anexo de esta guía, en su apartado E.2., se establecía la declaración responsable para las obras de división o modificación de dicha división, sobre locales comerciales manteniéndolos sin uso, a la cual debía acompañarse un documento descriptivo y gráfico, con participación de técnico competente, pero no proyecto. Sin embargo, la declaración responsable resultó inaplicable porque una norma de ámbito estatal, el artículo 10.3 de la L.P.H en su redacción anterior al Real Decreto-Ley 8/2.023, de 27 de diciembre, exigía autorización administrativa en todo caso para la división de los locales.

El actual artículo 137 de la LISTA contiene una relación de los actos sujetos a licencia municipal casi idéntica a la del artículo 169 de la derogada LOUA, determinándola exigible para:

1) Las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas.

2) Las divisiones de las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia; es decir que la licencia se exige para la configuración jurídica de la propiedad horizontal, los complejos inmobiliarios, etc., pero no para actos

posteriores, salvo que la Ley disponga otra cosa, como es el caso del artículo 26.6 del TRLSYRU,

3) Las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo; es decir, al igual que en el artículo 169 de la derogada LOUA, se exige la licencia municipal para las obras, sobre el suelo, subsuelo o vuelo, pero nunca sobre una edificación preexistente, pues a ellas se refiere el artículo 138 de la LISTA.

Por otra parte, la diferencia entre locales y viviendas para exigir la autorización administrativa que corresponda (licencia, declaración responsable o ninguna) encuentra su razón de ser en la diferente función del control administrativo aplicable a cada caso.

Así, tratándose de viviendas, la exigencia de la licencia para su segregación o división puede obedecerá múltiples causas, tales como el control del uso, de la superficie mínima o de la densidad urbanística de una determinada zona, etc. En cambio, tratándose locales, cualquiera que sea el destino o uso que se les vaya a dar, es difícil, a juicio de este notario, encontrar una razón objetiva que justifique exigir licencia para realizar segregaciones y/o divisiones materiales, ya que el momento lógico de controlar que el local reúne las características adecuadas para la actividad a la que se va a destinar no es el momento de su configuración jurídica con la segregación/división, sino en el momento de autorizar la instalación y el inicio de una determinada actividad.

En una segregación/división de locales comerciales hemos de distinguir dos fases, que pueden ir juntas o separadas;

La primera es de simple mutación jurídica registral, donde si no va acompañada de una mutación material (realización de obra) tan solo se está creando una nueva finca registral.

La segunda es la que comprende tanto la mutación jurídica registral como la mutación material por realización de obras, aunque estas se pospongan a un momento posterior. En este caso, por las razones expuestas, será de aplicación la letra a) o b) del número 1 artículo 138 de la LISTA, pero no el artículo 1371 de la citada Ley alegado por el sr. registrador que, con carácter general, está pensado para obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras en el suelo y no sobre edificaciones ya existentes, así como para lo que comúnmente conocemos como parcelación urbanística, pero no para la segregación/división de un local comercial en régimen de propiedad horizontal.

Por todas las razones expuestas, considero que el artículo 137.1 de la LISTA no es aplicable a la segregación/división de locales comerciales.

Tres.—Dice también el sr. Registrador, que la declaración responsable no es vehículo hábil para la segregación/división de locales en propiedad horizontal, porque la Ordenanza Municipal 79 del Ayuntamiento de Torremolinos para el procedimiento de Declaración Responsable para la ejecución de obras menores en su Artículo 2, al hablar del concepto de obra menor se deduce que, aunque sea de escasa entidad técnico no pueden alterar el número de fincas registrales.

Sin embargo, esta Ordenanza, al menos en la parte alegada por el sr. registrador, debe entenderse derogada por la disposición derogatoria única de la LISTA en todo lo que a ella se oponga; y esta Ley, a los efectos de la declaración responsable, no habla de obra mayor ni de menor, ni de fincas registrales, sino de obras de escasa entidad constructiva, de obras en edificaciones e instalaciones existentes y de incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.

Cuatro.—Y por último, entiende que la licencia es necesaria, por analogía respecto a la constitución y modificación de los Complejos Inmobiliarios, en base al artículo 26.6 del TRLSYRU, que solamente la exceptúa 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.

Tampoco podemos estar de acuerdo con esta afirmación del registrador, pues entendemos que la “analogía” que hace a los complejos inmobiliarios en esta materia no es acertada y no viene al caso, ya que el término «complejo inmobiliario» no es sinónimo de toda forma de propiedad horizontal sino solo de las reguladas en el artículo 24 de la L.P.H, entre las que no se encuentra el local objeto de segregación por declaración responsable.

La nota esencial del complejo inmobiliario es el estar formado por un conjunto de inmuebles complejo, con elementos privativos y comunes y éstos, a su vez, pueden ser tanto edificaciones como partes de edificaciones susceptibles de uso independiente, porciones de suelo, subsuelo o vuelo, o incluso servicios o instalaciones de naturaleza inmobiliaria, conforme a lo dispuesto en los artículos 26.6 del TRLSYRU y 24 de la L.P.H. Por tanto, la exigencia de autorización administrativa del artículo 26.6 del TRLSYRU lo que pretende es fiscalizar sólo aquellos casos en los que la división pueda implicar un fraccionamiento del suelo.

La nota esencial de la propiedad horizontal es la comunidad de los propietarios sobre el suelo y vuelo como elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta.

En definitiva, en el complejo Inmobiliario el suelo no es elemento común esencial, lo que sí ocurre en la propiedad horizontal.

Y esta diferencia entre los complejos inmobiliarios y la propiedad horizontal es la que la Dirección General plasma en numerosas resoluciones, (21/01/2.014, 16/06/2.016, 11/07/2.017, entre otras). Así, en su resolución de 21 de enero de 2.014, declara:

1.ª) El régimen de la propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo y vuelo como elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta, rigiéndose por Ley especial (la de Propiedad Horizontal de 1.960), que se aplica también a los complejos inmobiliarios privados en los términos establecidos en la propia Ley, lo cual no significa que tales complejos inmobiliarios sean un supuesto de propiedad horizontal.

2.ª) Los complejos inmobiliarios son aquellos que reúnen, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal sea vivienda o locales, y con la única especialidad de que sus titulares participen, como derecho objetivamente vinculado a la respectiva finca independiente, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, sean viales, instalaciones o tan sólo servicios. Es decir, que lo común son esos elementos accesorios, no la finca a la que se vincula la cuota o participación en ellos que han de ser fincas independientes.

Quinto.—Considera este notario de aplicación a la materia que nos ocupa:

El artículo 10.3 de la L.P.H, según modificación introducida por la disposición final 5.1 del Real Decreto-Ley 8/2023, de 27 de diciembre, que en su letra b) establece la sujeción al régimen de autorización administrativa que corresponda de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, la división material de los locales 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.

De este precepto se deduce que corresponde a la legislación urbanística autonómica determinar en última instancia el tipo de intervención administrativa aplicable a las divisiones o segregaciones de locales comercial (licencia, declaración responsable, o ninguna).

Los artículos 137.2 y 138.1 de la LISTA.

La letra a) del número 2 del artículo 137 declara no sujetos a previa licencia los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa según el artículo 138, y este artículo en su número 1 dice:

"1. Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, las siguientes actuaciones:

a) La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente. Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellos supuestos en que las actuaciones carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos, en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

b) Las obras en edificaciones o instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.

Los artículos 290 1a), 291 m), 292 1-a) y 293 a) y b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento general de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante Reglamento de la LISTA).

El artículo 290-1a) declara la necesidad de la previa obtención de licencia de parcelación o segregación a toda división o alteración de la superficie de un inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal, salvo las excepciones expresamente previstas en la Ley y en el Reglamento.

El artículo 291 excluye de la previa licencia cualesquiera obras/construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo que se sometan a declaración responsable (art. 292) o se trate de actos no sujetos a licencia conforme a lo previsto en la Ley y en el Reglamento.

El artículo 292-1 dice que no requieren licencia previa los actos que resulten expresamente eximidos por la Ley vía legislación sectorial que resulte aplicable, y en concreto, en su letra a), incluye a los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento,

El artículo 293, declara sujetos, entre otros, a declaración responsable, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la Ley, o con la legislación sectorial aplicable, las actuaciones siguientes:

a) La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente. Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellas actuaciones que por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, como pequeñas instalaciones y obras de simple reparación, decoración y ornamentación, carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

b) Las obras en edificaciones o instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal defuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.

La doctrina de la DGSJFP en sus resoluciones de 26/10/2.017, 13/11/2.017, 26/02/2018, 27/02/2.018, 25/04/2.018. de la cual podemos extraer las siguientes



conclusiones respecto de la segregación/división de locales comerciales integrados en una propiedad horizontal:

1.<sup>a</sup>) Que la determinación del concreto título administrativo habilitante exigido para los actos de división o segregación de locales corresponderá, en última instancia, a la legislación autonómica competente en materia de ordenación territorial y urbanística,

2.<sup>a</sup>) Que el tipo de intervención administrativa, sea licencia, declaración responsable o comunicación previa, constituye un presupuesto previo o 'prius' respecto de su exigencia en sede registral.

3.<sup>a</sup>) Que a los efectos de cumplir la exigencia de autorización administrativa requerida 'en todo caso' por el artículo 10, si la legislación autonómica competente en materia de ordenación territorial y urbanística no concreta el tipo de título administrativo habilitante, la Dirección General considera 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.

Respecto a esta conclusión 3.<sup>a</sup>), no debemos pasar por alto que esa doctrina de nuestra Dirección es anterior a la reforma del artículo 10.3 de la L.P.H, según modificación introducida por la disposición final 5.1 del Real Decreto-Ley 8/2023, de 27 de diciembre, y que, por tanto, de acuerdo con la nueva redacción de dicho artículo ya no es necesario cumplir 'en todo caso la exigencia' de autorización administrativa, sino solo 'cuando corresponda'.

4.<sup>a</sup>) Que tratándose de división o segregación de locales comerciales que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la legislación autonómica correspondiente, y que no necesiten de proyecto de obras para su ejecución, no es necesaria la licencia bastando la mera declaración responsable.

El artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Este artículo se consideró derogado por el artículo 10-3-b de la L.P.H. (en su reforma por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), al exigir dicho precepto, en todo caso, autorización administrativa para la división material de los locales para formar otros más reducidos e independientes, así como para el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte.

Sin embargo, a juicio del recurrente, este precepto ha recobrado toda su vigencia por las siguientes causas:

1.<sup>a</sup> Porque tras la modificación del artículo 10-3-b de la L.P.H. por Real Decreto-Ley 8/2023, de 27 de diciembre, la autorización administrativa no es preceptiva 'en todo caso', sino 'la que corresponda', y puede ser que actualmente para segregar un local 'corresponda' obtener licencia, declaración responsable, o ninguna de ellas, que es en puridad por lo que debería haberse decantado el legislador.

2.<sup>a</sup> Porque el artículo 292.1 del citado Reglamento de la LISTA no exige la licencia previa a aquellos los actos que resulten expresamente eximidos por la ley y la legislación sectorial que resulte aplicable, entre los cuales, a mi juicio se encuentra este artículo 53, que en su letra a) permite que se creen como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente nuevos locales comerciales siempre que del texto de la licencia no resulte que el número de locales comerciales constituye condición esencial do su concesión".

Sexto.—Y en base a todo lo dicho anteriormente, de la doctrina de la DGSJFP expuesta en sus resoluciones, de la interpretación del artículo 138-1 a) y b) de la LISTA y los correlativos de su Reglamento, y de su finalidad según sus respectivas exposiciones de motivos, resulta, a mi juicio que en Andalucía el régimen aplicable a la segregación/

división de locales comerciales en régimen de propiedad horizontal no es el de la licencia municipal, sino el siguiente:

1) Si del texto de la licencia no resulta que el número de locales comerciales constituía condición esencial de su concesión y tan solo se pretende una simple mutación jurídica registral sin realización de obra alguna, sería de aplicación 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.

2) En cualquier otro caso distinto del anterior, la segregación/división de locales comerciales integrados en una propiedad horizontal quedaría sujeta a declaración responsable, de conformidad con el artículo 138.1 de la LISTA y concordantes de su Reglamento.

A mi juicio, realizada una segregación/división de locales comerciales integrados en una propiedad horizontal por cualquiera de los dos procedimientos antes referidos, lo que después no sería posible es su cambio de uso a vivienda, pues se estaría vulnerando artículo 138-1b) de la LISTA que prohíbe el incremento del número de viviendas.

Segundo.—La cuestión relativa a determinar si el documento presentado al Ayuntamiento de Torremolinos, que consta unido a la escritura, cumple con todos los requisitos legales y reglamentarios para la finalidad pretendida, está relacionada con el defecto que el sr. registrador expone en el hecho 2 de la calificación en los siguientes y literales términos:

2. En cualquier caso de la documentación inserta en la escritura, una vez verificado el CSV de la misma en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Torremolinos, solo ha podido verificar este Registrador que ha tenido entrada en el Registro de Entrada del Ayuntamiento una determinación documentación sin saber si se trata de la Declaración Responsable, y donde por otro lado tampoco se sabe si corresponde al modelo de declaración responsable establecido por el Ayuntamiento de Torremolinos,

A continuación, el sr. registrador apoya la fundamentación jurídica de su calificación en el siguiente fundamento de Derecho:

2. Como se ha expresado en los hechos, para el caso de que esté defecto no se estimase, de la documentación inserta en la escritura, una vez verificado el CSV de la misma en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Torremolinos, solo ha podido verificar éste Registrador que ha tenido entrada en el Registro de Entrada del Ayuntamiento una determinación documentación sin saber si se trata de la Declaración Responsable, y donde por otro lado tampoco se sabe si corresponde al modelo de declaración responsable establecido por el Ayuntamiento de Torremolinos.

Los términos en que esta formulado este segundo defecto, carente de toda fundamentación jurídica, impide que este notario pueda recurrido de manera fundamentada, y sólo demuestra la poca fe del sr. registrador fin su fundamentación jurídica del primero, pues solo lo pone de manifiesto para el caso de que aquel no se estimase, es decir está haciendo una calificación preventiva: si no me dan la razón en el primer defecto pongo el segundo. Y eso no es correcto; el defecto existe o no existe, y si existe lo es con independencia de lo que la Dirección resuelva sobre el primero y, sobre todo, debe fundamentarse.

No obstante, haciendo un esfuerzo interpretativo de la calificación en relación a este defecto, haremos al respecto las siguientes consideraciones:

1.ª) El artículo 69.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP) define la declaración responsable como el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su

ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio; y en su apartado 5 obliga a la Administraciones Municipal a tener permanentemente publicados y actualizados modelos de declaración responsable y de comunicación, fácilmente accesibles a los interesados.

En similares términos se pronuncia el artículo 289 del Reglamento de la LISTA.

Puesto en relación ambos perceptos con el artículo 66.6 de la LPACAP en materia de solicitudes, se deduce que no hay obligación de presentar ningún modelo normalizado de declaración responsable, salvo que las ordenanzas municipales así lo requiera [sic], en cuyo caso el interesado deberá usar dicho modelo de declaración responsable.

Aplicando lo anterior a este defecto invocado por el sr. registrador, diremos que, no indicando el funcionario en su nota de calificación la ordenanza municipal vigente del Ayuntamiento de Torremolinos que establece con carácter obligatorio un modelo específico y concreto de declaración responsable, es válido el escrito presentado por el otorgante como declaración responsable, siempre que del mismo resulte su pretensión y cumpla con los demás requisitos establecidos legal y reglamentariamente.

2.ª) En segundo lugar hemos de preguntarnos cual es el ámbito de la calificación registral respecto al contenido de la declaración responsable.

En esta materia, vamos a seguir al registrador Don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez en sus útiles y didácticos comentarios a la declaración responsable en el ámbito urbanístico, que hizo del hoy derogado Decreto Ley 2/2.020 de la Junta de Andalucía.

Según el citado registrador, dado el posterior control de la misma por la Administración, la calificación registral respecto al contenido del documento que contenga la declaración responsable debe limitarse a cuestiones muy básicas, tales como:

- 2.1 A la identificación del promotor declarante.
- 2.2 A la suficiente definición de la actuación que se va a realizar.
- 3.1 A la identificación de la ubicación donde se va a realizar la actuación., es decir a la finca registral a que se refiera la actuación.
- 4.1 A la reseña con detalle suficiente de la documentación que se adjunte o que se manifieste estar en posesión del declarante.
- 5.1 A su efectiva presentación en el Ayuntamiento, lo que se acreditara con el correspondiente sello de entrada, CSV o sello de la imposición en correos de haberse efectuado la comunicación postal prevista en el artículo 16.4 b) de la LPACAP.
- 6.1 Y por último, que el documento que contiene la declaración este suscrito por el promotor de la actuación.

No se entienden las dudas que expresa el sr. registrador respecto del documento aportado, tal vez se deban a problemas técnicos propios del registro que nunca deberían provocar una calificación negativa.

Este notario no ha tenido ningún problema para obtener copiar, auténticas de la documentación a que se refiere y contiene a través de los CSV que constan en el documento unido a la escritura (...)

De todo lo anterior se deduce con claridad que el documento unido a la escritura para acreditar las facultades para la modificación hipotecaria cumple con todos los requisitos legales y reglamentarios para la finalidad pretendida.»

#### IV

El registrador de la Propiedad no ha ratificado expresamente su calificación ni ha emitido el informe a que se refiere el párrafo séptimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sino que se ha limitado a remitir a esta Dirección General el día 25 de julio de 2024 un oficio con la documentación objeto del expediente: título calificado, nota de

calificación y el escrito de recurso; por lo que se da por ratificado la calificación negativa y se tramita el expediente en aplicación de lo dispuesto en el párrafo octavo del citado artículo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18, 254, 255, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 10.3.b) y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 11, 26 y 28 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; 52 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 19, 66 y 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 24, 25 y 30 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos; 137 y 138 y las disposiciones adicionales novena y décima de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; los artículos 45, 52 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; 99, 107 y 108 del Reglamento Hipotecario; 288, 290, 291, 292, 293 y 314 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; 2 de la Ordenanza Municipal 79 del Ayuntamiento de Torremolinos, para el procedimiento de Declaración Responsable para la ejecución de obras menores; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, 79/2017, de 22 de junio, y 143/2017, de 14 de diciembre; en el ámbito urbanístico, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de febrero de 1996, 23 de julio de 2004, 22 de abril de 2005 (2.<sup>a</sup>), 19 de abril de 2006, 9, 10 (2.<sup>a</sup>), 12, 13, 15 (2.<sup>a</sup>), 17, 18, 19 y 22 de diciembre de 2008, 8, 9, 10, 12, 13 y 14 de enero, 2 de marzo, 25 de mayo, 26 de septiembre y 21 de noviembre de 2009, 9 de enero de 2010, 24 de marzo, 12 y 14 de abril, 4 de mayo, 14 de junio y 14 de noviembre de 2011, 21 de enero y 16 de febrero de 2012, 5 de agosto, 13 de noviembre y 16 de diciembre de 2013, 20 de marzo, 21 y 23 de abril y 28 de mayo de 2014, 15 de febrero, 13 de mayo, 12 de septiembre y 7 y 30 de noviembre de 2016, 9 de enero, 26 de octubre y 13 noviembre de 2017, 26 y 27 de febrero, 25 de abril, 27 de junio y 18 de septiembre de 2018 y 27 de marzo de 2019, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de septiembre de 2020, 25 de mayo y 21 de julio de 2021, 7 de febrero, 30 de marzo, 2 de junio y 7 de julio de 2022, 1 de marzo, 13 de abril y 8 de mayo de 2023 y 25 de marzo (2), 9 de abril, 5 y 11 (2) de junio y 9 y 11 de julio de 2024, y en el ámbito de la documentación electrónica, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de enero y 6 de marzo de 2012, 23 de enero, 3 de marzo y 13 de octubre de 2014, 19 de enero, 17 de julio y 1 y 13 de octubre de 2015, 13 de enero (1.<sup>a</sup>), 11 (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>), 16 de febrero y 14 de diciembre de 2016, 25, 30 y 31 de enero, 7, 10, 14, 17, 21 y 28 de febrero, 23 de marzo, 21 de julio y 19 de septiembre de 2017 y 5 de febrero, 26 de junio y 11 y 31 de octubre de 2018.

1. Por la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, de un local comercial se segrega una parte, dando lugar a dos fincas registrales que luego son objeto de donación a sendos hijos de los donantes.

En dicha escritura no se incorporan documentos de carácter urbanístico, sino únicamente certificación registral descriptiva y gráfica y un recibo electrónico de una presentación en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Torremolinos, que no determina la documentación de que se trata. En concreto en el documento de entrada incorporado se puede leer: «Documentos Instancia.pdf Solicitud Copia auténtica DNI.pdf Otros incautados Copia auténtica Proyecto.pdf Otros Copia simple Registro

Propiedad.pdf Otros Copia simple Escritura.pdf Otros Copia simple (...) Instancia firmada (...) Tipo de documento: Solicitud Validez: Original, CSV: (...)».

El registrador de la Propiedad calificante suspende la inscripción solicitada por dos motivos: a) porque considera que la división-segregación del local comercial de un edificio en régimen de propiedad horizontal precisa de la licencia urbanística correspondiente ex artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, sin que la misma pueda ser sustituida para Andalucía por una declaración responsable, al entender aplicable el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que exige licencia urbanística para determinadas obras en edificios, y b) porque de la documentación inserta en la escritura, una vez verificado el código seguro de verificación del recibo de entrada que se acompaña de la misma de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Torremolinos, solo ha podido verificar el Registrador que ha tenido entrada en el Registro de Entrada del Ayuntamiento una determinación documentación sin saber si se trata de la declaración responsable.

Por su parte, el notario recurrente alega, en síntesis, lo siguiente: a) que el actual artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal sujeta la creación de nuevos elementos independientes de una propiedad horizontal al régimen de autorización administrativa «que corresponda», lo que puede incluir tanto la licencia como la declaración responsable; b) ni la normativa autonómica ni la municipal exige licencia para los actos contenidos en la escritura calificada, siendo el artículo aplicable el artículo 138.1 de la Ley 7/2021, que solo exige declaración responsable, y c) que no se entienden las dudas que expresa el registrador respecto del documento aportado como declaración responsable, que tal vez se deban a problemas técnicos propios del Registro que nunca deberían provocar una calificación negativa, siendo que él no ha tenido ningún problema para obtener copiar, auténticas de la documentación a que se refiere y contiene a través de los códigos seguro de verificación que constan en el documento unido a la escritura.

En consecuencia, el objeto de este recurso es doble: a) determinar cuál es el régimen de intervención administrativa en Andalucía aplicable a la segregación/división de locales comerciales integrados en una propiedad horizontal, y b) si el documento que consta unido a la escritura cumple con todos los requisitos legales y reglamentarios para acreditar la existencia de título habilitante urbanístico para la mencionada operación.

2. Este Centro Directivo ha afirmado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, 15 de febrero y 13 de mayo de 2016, 26 de octubre de 2017, 16 de septiembre de 2020 y 7 de febrero de 2022), 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 autorización administrativa que corresponda para:

a) la constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en sus mismos términos.

b) cuando así se haya solicitado, y de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento; si bien, por la remisión que tal precepto contenía al 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), se entendió que serían de plena aplicación las excepciones contenidas en dicho artículo 26.6: 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.



Según el citado artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, en redacción dada por Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, «estarán sujetas al régimen de autorización administrativa que corresponda: (...) b) Cuando así se haya solicitado, y de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, 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».

Como señala el Preámbulo del citado Real Decreto-Ley, el objetivo de la modificación que se introduce en el apartado 3 del artículo 10 de la Ley 49/1960 es clarificar la sujeción al régimen de autorización administrativa establecido en la legislación estatal para los complejos inmobiliarios, así como a los regímenes de autorización establecidos en la legislación de ordenación territorial y urbanística para la realización de determinadas intervenciones en los edificios.

En este sentido, la reciente Resolución de 5 de junio de 2024 señaló que el 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, estableció en su artículo 11, con el carácter de legislación básica, al menos, dos parámetros regulatorios a observar en el ámbito específico de las actividades de uso del suelo y edificación.

De un lado, el apartado tercero dispone que todo acto de edificación requiere de «conformidad, aprobación o autorización administrativa», lo que supone que la legislación autonómica puede determinar las técnicas de control administrativo que estimen adecuadas con fundamento en el necesario juicio de necesidad y proporcionalidad; y de otro, el apartado cuarto expresa el resultado de ese juicio realizado por el Estado en el que se concluye el sometimiento a licencia urbanística de determinadas actuaciones, en particular, las «obras de edificación de nueva planta», declarándose inconstitucionales y nulos los incisos relativos a «parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo» de la letra a) por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre.

De este modo, la reforma reconduce la utilización de la técnica autorizatoria previa a los supuestos en los que así lo exijan los mencionados principios de necesidad y proporcionalidad, lo que supone la posibilidad de reducción de gran número de licencias urbanísticas existentes en la actualidad y su sustitución por un sistema de intervención administrativa posterior a través de las declaraciones responsables.

Dentro de los supuestos sometidos preceptivamente al régimen de autorización previa o licencia sigue vigente la previsión del artículo 26.6 de la ley de Suelo, relativa a 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, pero de forma diferenciada a los estrictos actos de división o segregación de fincas a que se refiere el apartado segundo del mismo precepto, sujetos a 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», teniendo en cuenta la definición de finca contenida en el apartado primero.

Esta diferenciación, en cuanto a la posibilidad de que la legislación urbanística autonómica concrete otro tipo de intervención diferente a la licencia para los actos de división o segregación de fincas integrantes de un edificio en propiedad horizontal es lo que ha querido clarificar el legislador estatal en la reforma por Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre.

No obstante, tratándose de actuaciones que pueden iniciarse al amparo de una declaración responsable al amparo de la legislación aplicable y que son susceptibles de



inscripción por suponer una modificación en la descripción de la finca cabe exigir la comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable mediante el correspondiente acto de conformidad o aprobación del Ayuntamiento a los efectos previstos en el artículo 28.1 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.

Tratándose en particular actos de división o segregación de fincas, en este caso segregación de locales de un edificio, para los que la legislación aplicable habilita el procedimiento de declaración responsable, no siendo preceptiva la licencia previa, será sin embargo necesaria la acreditación del correspondiente acto administrativo de conformidad o aprobación, impuesto expresamente por el apartado segundo del artículo 26 de la Ley de Suelo.

Como también ha puesto de manifiesto esta Dirección General (vid., entre otras muchas, la Resolución de 7 de febrero de 2022), 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, la acreditación documental del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso la división de locales integrados en una propiedad horizontal. 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 por el citado artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, debe estimarse suficiente, a efectos de inscripción, que se acredite la resolución administrativa de la que resulte autorizado o legitimado el acto de división de locales, en su caso, de obra para segregación de local, independiente del uso final del mismo, 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, que por eso utilizada la expresión «régimen de autorización que corresponda» y no simplemente «licencia urbanística».

Por otra parte, también viene reiterando este Centro Directivo en relación con las divisiones de pisos y locales en edificios constituidos en propiedad horizontal que se formaliza mediante la escritura calificada, que son equiparables a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, en sus números 1 y 4, a saber: a) aportación de título habilitante urbanístico que procediera, y b) aportación de aquella otra documentación que acredite la improcedencia de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

3. En la escritura calificada se formaliza una segregación de un local comercial para transformarlo en dos locales comerciales independientes, incorporando al efecto un documento, que el recurrente afirma que es una «declaración responsable» para dividir, presentado telemáticamente en el Ayuntamiento de Torremolinos, por lo que ha optado por la primera vía de acceso de esas actuaciones urbanísticas en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, debe determinarse, en primer lugar, si dicha declaración responsable es suficiente o, por el contrario, ha de aportarse algún documento complementario como el acta de conformidad del Ayuntamiento, por razón del título legalmente habilitante de la actuación urbanística concreta de que se trate, en este caso de división de local comercial y formación de un nuevo elemento independiente resultante de la propiedad horizontal.

El citado artículo 28 del Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone en sus dos primeros apartados lo siguiente:

«1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo. Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de esta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

- a) El cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de esta a sus usuarios; y
- b) El otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior».

De este modo, la legislación estatal exige dos requisitos distintos entre sí, que deben concurrir cumulativamente en la inscripción de una obra nueva y que deben verificar tanto el notario al autorizar la escritura como el registrador al practicar la inscripción:

- a) el acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa; que puede ser la usualmente conocida como licencia de obras, o un acto expreso o certificación de conformidad municipal referido a una declaración responsable urbanística, ya que el citado artículo 28 admite distintos niveles de control administrativo de las actuaciones urbanísticas y habrá de estarse a la regulación de cada Comunidad Autónoma. Lo que no puede considerarse como título urbanístico habilitante suficiente es la mera declaración responsable que carece de la naturaleza de acto administrativo; y
- b) la licencia de uso o primera ocupación, que puede ser sustituida por una declaración responsable de ocupación y funcionamiento o por acto de comunicación, si así lo admite la legislación urbanística aplicable.

Este mismo régimen de duplicidad de requisitos resulta del artículo 11, apartados 3 y 5, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Así, partiendo del marco normativo estatal expuesto, y de las competencias constitucionales en materia de registros públicos y urbanismo, dependiendo de la Comunidad Autónoma cuya legislación sea aplicable, y del tipo de actuación urbanística de que se trate, serán necesaria para su inscripción, cuando esta proceda, la aportación de los siguientes documentos:

- las tradicionales licencias de obras y licencias de primera ocupación.
- licencia de obras y declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento que, según la legislación autonómica aplicable, podría tener una eficacia

inmediata por sí misma, o requerir la acreditación de que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad.

– acto expreso de conformidad administrativa respecto de una declaración responsable urbanística, y, según establezca la normativa aplicable, declaración responsable de primera ocupación o mera comunicación de terminación de la actuación.

Como ha declarado esta Dirección General en las Resoluciones de 26 de febrero y 18 de septiembre de 2018, o en la más reciente de 25 de marzo de 2024, hay que partir de la diferencia entre el acto de edificación, que requiere bien autorización o aprobación administrativa o bien un acto administrativo de conformidad con una declaración responsable, sin que ésta por sí misma pueda sustituir la comprobación administrativa; y las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación ya finalizada reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable, que sí permite su sustitución por la declaración responsable o por un régimen de simple comunicación.

Así, como se ha expuesto anteriormente, el marco normativo estatal posibilita, en cuanto al primero de los requisitos, si alguna legislación autonómica lo previera, como ocurre entre otras en la Comunidad de Andalucía, que como título habilitante de la actuación sea suficiente la declaración responsable urbanística, complementada con un acto o certificación expreso de conformidad municipal, no siendo válida, a efectos de inscripción, la conformidad emitida por parte de entidades urbanísticas colaboradoras por su falta de carácter administrativo, como señalan también las indicadas resoluciones.

4. Por su parte, en lo referente a la normativa autonómica aplicable en este caso, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en el ámbito de intervención municipal en materia de uso del suelo y edificación, contiene, en lo que interesa a este expediente, la siguiente normativa:

El artículo 137 establece que están sujetos a previa licencia urbanística municipal:

«1. (...) las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia.

Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable.

2. No requieren previa licencia:

a) Los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, según el artículo 138 (...).»

Por su parte, el artículo 138 dispone que están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, las siguientes actuaciones:

«1. (...)

a) La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente. Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellos supuestos en que las actuaciones carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos, en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

b) Las obras en edificaciones o instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas (...)

d) La ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación (...)

f) Los cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no incrementen el número de viviendas y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación (...)

3. La declaración responsable irá unida al proyecto técnico o memoria descriptiva y gráfica de edificación exigible y obligatoria en función del tipo de edificación, instalación, uso y actividad cuando permita la ejecución de obras, al certificado final de obras cuando habilite la ocupación o utilización de nuevas obras o al certificado descriptivo y gráfico cuando habilite la ocupación o utilización de edificaciones existentes (...)

5. La declaración responsable faculta para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.»

En parecidos términos se manifiestan los artículos 291, para las licencias, y 293, para las declaraciones responsables del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Del análisis sistemático de estos preceptos pueden extraerse las siguientes conclusiones principales:

1.º) que el régimen de intervención administrativa de las actuaciones urbanísticas de divisiones y segregaciones de locales comerciales en edificios existentes (no así de viviendas) en Andalucía es el de declaración responsable, entendiéndose incluido en el supuesto del artículo 138.1.b), que solo excluye de su ámbito a la división de viviendas; no pudiendo entenderse comprendido en los supuestos del artículo 137.1., a que hace referencia el registrador calificador, porque ni las obras de nueva planta, ni las parcelaciones o divisiones de terrenos, ni la constitución de una propiedad horizontal son actos que pueda equiparse urbanísticamente a la división de los locales.

A «sensu contrario», al no estar incluidas en el artículo 138, las divisiones y segregaciones de viviendas (y de locales comerciales que se transformen en viviendas), si conllevan incremento final de viviendas (artículo 138.1.b), están sujetas al requisito de la previa licencia urbanística municipal.

2.º) que estos preceptos confirman, a efectos registrales, que la realización de los actos urbanísticos de divisiones y segregaciones de locales en la Comunidad de Andalucía necesitan, como título habilitante para llevar a cabo la obra, la correspondiente declaración responsable urbanística, junto con el acto de conformidad expreso del Ayuntamiento que corresponda, como resulta de la normativa estatal a la que se remite la normativa autonómica como se expone a continuación.

5. En cuanto a la inscripción en el Registro de la Propiedad de las actuaciones urbanísticas, la disposición adicional novena de la citada Ley 7/2021 de Andalucía, señala en cuanto a la repercusión de la licencia o declaración responsable en las escrituras públicas y asientos registrales, siendo lo dispuesto en la Ley de Suelo estatal:

«1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, además de los requisitos establecidos por otras leyes y de conformidad con la legislación básica estatal, se exigirá y testimoniará:

a) La licencia correspondiente, acto que acredite el control previo municipal o alternativamente, si se trata de obras que conforme a esta Ley estén sólo sujetas a declaración responsable, acreditación de que se ha presentado tal declaración.

b) Certificación expedida por técnico competente que acredite el ajuste de la descripción de la obra al proyecto objeto de la licencia o a lo manifestado en la declaración responsable.

c) Las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación o instalación.

2. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva terminada, además de los requisitos establecidos por otras leyes y de conformidad con la legislación básica estatal, se exigirá y testimoniará:

a) Si no se hizo antes declaración de obra nueva en construcción, los documentos referidos en la letra a) del apartado anterior.

b) Licencia de ocupación o utilización, o bien la acreditación de que se ha presentado declaración responsable de ocupación o utilización o, en su caso, cambio de uso.

c) Certificación expedida por técnico competente que acredite la finalización de la obra conforme a lo autorizado y declarado.

Todo ello, sin perjuicio de la constancia registral de la terminación de la obra de edificaciones respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, conforme a lo previsto en la legislación estatal.

3. Para las inscripciones de declaración de obra nueva, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes».

Sin embargo, la disposición adicional décima número 2 de la citada ley establece que «lo dispuesto en los artículos 10.4, 10.6, 14.3 y en la disposición adicional novena de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, así como en las disposiciones correspondientes de su desarrollo reglamentario, se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 62 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en las normas estatales de aplicación a los instrumentos y registros públicos y de ámbito procesal que resulten de aplicación en cada caso».

Como consecuencia de esa salvedad «a lo dispuesto en las normas estatales de aplicación a los registros públicos», recogida en la citada disposición adicional décima, la indicación en la disposición adicional novena acerca de los documentos que se deben aportar para la inscripción de las actuaciones urbanísticas, que, en su caso, parece exigir únicamente la presentación de la declaración responsable sin ningún documento administrativo de comprobación, debe entenderse en el sentido de que no se trata de una enumeración cerrada, por lo que será también necesario aportar el acto de conformidad municipal, por imposición de la normativa estatal (artículo 28 de la Ley de Suelo), antes expuesta, que regula el acceso al Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística.

Este criterio, respecto de la interpretación de esta concreta normativa autonómica andaluza, ya fue adoptado por la Resolución de 5 de junio de 2024 que manifestó que «aun en los casos que los actos urbanísticos pudieran considerarse ajenos al concepto de obra de edificación, como los actos urbanísticos de cambio de uso de elementos concretos o divisiones y segregaciones de locales de un edificio y que de acuerdo con la normativa autonómica pudieran ejecutarse materialmente al amparo de una declaración responsable, del artículo 28.1 de la Ley de suelo resulta la necesidad de acreditar a efectos registrales, como título habilitante para la modificación de la edificación inscrita, la correspondiente declaración responsable urbanística junto con el acto de conformidad expreso del Ayuntamiento que corresponda».

En este sentido, el artículo 2 de la Ordenanza número 79, Reguladora del Procedimiento de Declaración Responsable para la Ejecución de Obras Menores del Ayuntamiento de Torremolinos, de 5 de marzo de 2018, al definir el concepto de obra menor señala que: «Se entiende por obra menor a los efectos de esta ordenanza,



aquella actuación de escasa entidad técnica, económica e impacto urbanístico, ya sea de construcción, edificación e instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, que no alteren (entre otros aspectos) el número de fincas registrales»; supuesto que debe entenderse derogado por la Ley 7/2021 de Andalucía, de rango superior y cuyo artículo 138 habla solo de «número de viviendas» para la exclusión de la suficiencia de la declaración responsable, postura que, además, conjuga mejor con el contenido del artículo 53 de Real Decreto 1093/1997 de acceso al Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, que señala que salvo que su número hubiera sido una condición esencial de la concesión de la licencia, se podrán declarar al constituir una propiedad horizontal, sin necesidad de licencia, más locales comerciales que los que se hubieran inscrito con la obra nueva.

En cuanto a la tramitación de la declaración responsable el artículo 3 de la citada Ordenanza Municipal dispone que la presentación de la misma debe hacerse en el impreso normalizado, acompañado de los documentos señalados en el mismo, junto con la carta de pago acreditativa del abono de las tasas, y que aquellos impresos que no estén totalmente cumplimentados, o que no acompañen la documentación señalada como obligatoria, no serán admitidos a trámite.

Y, por su parte, el artículo 5 de la Ordenanza Municipal, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 69 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común y 138.5 de la Ley 7/2021 de Andalucía, que conceden a los ayuntamientos facultades de comprobación, control e inspección posterior de las declaraciones responsables, señala que los servicios técnicos municipales examinarán de oficio el contenido de la declaración responsable, dando su conformidad de ser todo correcto, o haciendo las observaciones que procedan, concediendo al interesado 10 días para la subsanación del defecto observado, pudiendo efectuar también inspecciones materiales posteriores. Ese acto de conformidad municipal es el que deberá aportarse al Registro de la Propiedad junto con la declaración responsable.

A estos efectos debe tenerse en cuenta, como señaló la Resolución de 25 de marzo de 2024, «que la declaración responsable en cuanto constituye una manifestación del interesado en la que afirma, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos legales y técnicos establecidos para la realización de una actuación urbanística determinada, sólo tiene eficacia para permitir al que la realiza el inicio de la actividad de que se trate, sin necesidad de esperar a un control administrativo previo o posterior, cuando la legislación aplicable así lo permita para esa concreta actividad. Ahora bien, cuando esa actuación urbanística trasciende al interesado a través de su acceso al Registro de la Propiedad, pasando a poder afectar a terceros (ej. posibles adquirentes del local al que se ha cambiado el uso a vivienda, o de parte de un piso o local que ha sido dividido en varios), los cuales son ajenos a esa declaración responsable y a las manifestaciones que en ella se han vertido, la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario impone la necesidad, a efectos de inscripción registral, de la existencia de ese reiterado control administrativo de la misma».

En conclusión, en el supuesto objeto de este recurso, el título habilitante urbanístico en Andalucía a efectos de inscripción de la segregación de un local comercial para formar dos nuevos locales, en un edificio existente, lo sería la declaración responsable urbanística debidamente presentada en el Ayuntamiento correspondiente, acompañada por el certificado de conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, por la diligencia favorable firmada por técnico del Servicio de Licencias (artículo 5 de la Ordenanza 79 de Torremolinos). Faltando la aportación de este último documento y también del primero, en los términos que se dirán, el primer defecto debe ser confirmado, aunque no puede compartirse el criterio del registrador en cuanto a la necesidad de licencia como autorización previa.

6. En cuanto al segundo defecto de la nota de calificación, la imposibilidad técnica por parte del registrador para poder acreditar la autenticidad de la documentación que recoge la declaración urbanística responsable, a través de la consulta a la sede electrónica del Ayuntamiento de Torremolinos con el código seguro de verificación



aportado, incluso sin poder acceder a tal documento y comprobar si se ha presentado el documento oficial del previsto por citado Ayuntamiento para ese tipo de actuaciones urbanísticas; el mismo debe ser también confirmado por las razones que se exponen a continuación.

Es doctrina de este Centro Directivo en Resolución según Resolución de 6 de marzo de 2012, recogida en otras muchas más recientes, que el «código electrónicamente de verificación» permite contrastar la autenticidad del documento a que se refiere, de conformidad con el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, (norma hoy derogada por la disposición derogatoria única.2.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre) ya que identifica, dentro de la sede electrónica correspondiente, cada documento electrónico, previamente autorizado, también en forma electrónica. Es una referencia o identificador que hace posible «contrastar la autenticidad del documento, mediante el acceso a los (correspondientes) archivos electrónicos», siempre que el documento haya sido objeto de autorización, mediante alguno de los sistemas de firma previsto por la Ley.

Según la citada Resolución «(...) el Código Seguro de Validación se convierte en firma electrónica, y en consecuencia, en medio autónomo de comprobación de la autenticidad del documento (cfr. artículo 30.5 de la Ley de acceso electrónico), siempre y cuando el documento haya sido generado con carácter electrónico por la propia Administración –titular, se entiende, de la sede de que se trate–, autorizado por funcionario, que dentro de dicha Administración, tenga legalmente la competencia que se ejercita (cfr. artículo 3.6 de la Ley de firma electrónica), mediante la utilización de cualquier sistema adecuado de firma electrónica (incluidos, en su caso, el sello electrónico y el Código Seguro de Validación), y se haya trasladado a papel, con impresión de aquella referencia o identificador lógico. En consecuencia, debe estimarse que el Código Seguro de Validación está previsto legalmente como firma electrónica tanto para actos automatizados como para aquellos que requieran la identificación del autor, pudiendo configurarse en este último caso como firma electrónica de autenticación personal, que permite vincular la firma electrónica con un determinado funcionario público teniendo el soporte del documento electrónico carácter de prueba documental, e imponiéndose la presunción general del carácter real y auténtico del documento electrónico, al igual que rige esa presunción para los documentos en papel, conforme a los artículos 3 de la Ley de Firma Electrónica, 319, 320 y 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y especialmente en esta materia, a la vista de la presunción de legalidad del artículo 57 de la Ley 30/1992 [actualmente, artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas]».

Y añade la Resolución que «de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora». En la actualidad esta previsión referida a documentos administrativos se recoge en la letra c) del apartado 3 del artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Este procedimiento también sirve para verificar la realidad de la presentación y el tipo de documentos que los ciudadanos hayan podido presentar en una determinada Administración Pública a través de medios electrónicos, a los que el propio sistema atribuye un código seguro de verificación, que permite acreditar ambas realidades a través de la respectiva sede electrónica.

A estos efectos, el registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento. Esta obligación es plenamente coherente con la

general que impone al registrador calificar la autenticidad y vigencia de la firma electrónica de un documento presentado mediante la oportuna consulta al correspondiente prestador de servicios de certificación o, la calificación de autenticidad de una carta de pago electrónica, o de cualquier otro documento remitido de forma telemática al Registro.

En el presente supuesto el documento presentado en el Ayuntamiento de Torremolinos, que más bien parece únicamente un recibo electrónico de presentación (vid. fundamento de Derecho primero) y no la declaración responsable urbanística que el notario dice haber incorporado, que en todo caso sería uno de los documentos adjuntos, no puede ser verificado por el registrador, lo que impide su labor calificadora, ya que aparte de la acreditación de la autenticidad del documento y de la presentación, en este caso del documento incorporado a la escritura no resulta ninguno de los datos que el registrador debe calificar en una declaración responsable, como son: la identificación del promotor declarante, la actuación que se va a realizar, la ubicación donde se va a realizar la actuación y la documentación que se adjunte.

Además, conforme al artículo 3 de la Ordenanza 79 del Ayuntamiento de Torremolinos dispone que la presentación de la declaración responsable se debe presentar en el impreso normalizado al efecto, acompañado de los documentos señalados en el mismo, junto con la carta de pago acreditativa del abono de las tasas e impuestos municipales correspondientes, y que los impresos que no estén totalmente cumplimentados, o que no acompañen la documentación señalada como obligatoria, no serán admitidos a trámite; lo que confirma la necesidad de una adecuada verificación de la documentación.

Las consideraciones anteriores conducen a la desestimación del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 15 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.