

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12446 *Resolución de 22 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, partición y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier López Cano, notario de Sevilla, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Sevilla número 3, don Luis Francisco Monreal Vidal, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, partición y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 18 de febrero de 2022 por el notario de Sevilla, don Francisco Javier López Cano, se otorgaron las operaciones de liquidación de sociedad de gananciales, partición y adjudicación de la herencia de don J. M. A., fallecido el día 3 de marzo de 2021 en estado de casado con doña A. L. R., y dejando tres hijos -doña E. M., don J. R. y doña M. A. M. L.-. Ocurrió su óbito bajo la vigencia de su último testamento, otorgado el día 26 de septiembre de 2012 ante el notario de Sevilla, don Antonio Izquierdo Meroño, en el que tras dejar el usufructo vitalicio de su herencia a su esposa, doña A. L. R., instituía herederos por partes iguales a sus tres hijos. En la citada escritura intervenían todos, renunciando la viuda a la herencia de su esposo. En el inventario figuraban las fincas registrales número 6.202 y 6.203 del Registro de la Propiedad de Sevilla número 3, recogidas como bienes primero y segundo del inventario. Dichas fincas se encontraban vinculadas «ob rem» con sendas participaciones indivisas de la finca registral número 6.125 del mismo término municipal, que se destinaba a zona recreativa y club social. En concreto, la finca 6.202 se vinculaba con una participación de cero enteros nueve mil trescientas sesenta y una diezmilésimas por ciento de la finca 6.125; y la finca 6.203 lo estaba con una participación de cero enteros cinco mil doscientos treinta y cinco diezmilésimas por ciento de la misma registral. En el Registro constaba la limitación a la facultad de enajenar y/o gravar de forma separada, tanto en las registrales 6.202 y 6.203, como en la finca 6.125, de tal manera que no podrían ser transmitidas las viviendas sin su respectiva participación indivisa, y viceversa.

Literalmente, en el inventario se describía como bien con número primero la finca 6.202 y, a continuación de ella, lo siguiente: «Titularidad ob rem: Le corresponde el pleno dominio de una participación indivisa de la finca 6.125 al folio 43 del Libro 91 de Tomares, destinada a zona recreativa y club social, cero enteros nueve mil trescientas sesenta y una diezmilésimas, la cual según el artículo 3.º de los Estatutos se hace necesario vincular con esta vivienda, de tal forma que dicha participación no podrá ser transmitida sino conjuntamente con la vivienda, así como ésta tampoco podrá ser transmitida sin su correspondiente participación». Y como bien número segundo del inventario, la finca 6.203 y, a continuación, constaba literalmente lo siguiente: «Titularidad ob rem: Le corresponde el pleno dominio de una participación indivisa de la finca 6.125, al folio 43 del Libro 91 de Tomares destinada a zona recreativa y club social, cero enteros cinco mil doscientos treinta y cinco diezmilésimas por ciento, la cual según el artículo tercero de los Estatutos, se hace necesario vincular con esta parcela, de tal forma que dicha participación no podrá ser transmitida sino conjuntamente con la

vivienda, así como tampoco podrá ser transmitida sin su correspondiente participación en la vivienda».

En las adjudicaciones de la escritura, constaban a la viuda en pago de su participación en los bienes gananciales, entre otros, «una mitad indivisa de los bienes inventariados con los números 1.º, 2.º (...); a una de las herederas, «de una mitad indivisa de la vivienda inventariada con el número 1.º una participación indivisa del 17,40 % por un valor (...) De una mitad indivisa de la vivienda inventariada con el número 2.º una participación indivisa del 20 % por un valor (...); a otro de los herederos, «de una mitad indivisa de la vivienda inventariada con el número 1.º una participación indivisa del 15,20% por un valor (...) De una mitad indivisa de la vivienda inventariada con el número 2.º una participación indivisa del 10 % por un valor (...», y al otro heredero, «de una mitad indivisa de la vivienda inventariada con el número 1.º una participación indivisa del 17,40 % por un valor (...) De una mitad indivisa de la vivienda inventariada con el número 2.º una participación indivisa del 20 % por un valor (...).»

II

Presentada el día 18 de febrero de 2022 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 3, fue objeto la siguiente nota de calificación:

«Luis Francisco Monreal Vidal, registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Sevilla n.º 3, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Andalucía.

Entrada: 2879/2022.

Asiento presentación: Asiento 1044 del diario 130.

Notario: Javier López Cano de Sevilla.

Número de protocolo: 417/2022.

Pongo en su conocimiento que, con fecha de hoy, examinados los antecedentes del registro a mi cargo, he calificado el citado documento, y he decidido suspender la inscripción solicitada, conforme al artículo 19 bis, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, en base a lo siguiente:

Hechos.

Por el precedente documento, se pretende la inscripción de herencia con motivo del fallecimiento de don J. M. A., en relación a las fincas registrales 6.202 y 6.203 del término municipal de Tomares, diciéndose que a dichas fincas les corresponde como vinculación ob rem una participación de cero enteros cinco mil doscientas treinta y cinco diez milésimas por ciento, respectivamente, de la finca 6.125.

Del historial registral, resulta que a cada una de las parcelas citadas les corresponde como vinculación ob-rem, el pleno dominio de las participaciones indivisas anteriormente referidas, de forma que dichas participaciones no podrán ser gravadas sino conjuntamente con la vivienda a la que se vinculan, así como ésta tampoco podrá serlo sin su correspondiente participación; sin que en el título que antecede se describa dicha finca vinculada ni se indique que se transmite la vivienda junto con la participación expresada.

Fundamentos de Derecho.

Se suspende la inscripción del documento presentado por infracción del principio de especialidad por omitirse en el título que antecede la descripción del elemento o cuota ob rem al que está unido cada finca y por transmitirse dicho elemento, faltando, por tanto, uno de los elementos que integran el derecho objeto de transmisión (artículo 401 Código civil y 21 Ley Hipotecaria)

Como señala la RDGSJFP de 22 abril 2016, "la configuración jurídica de una finca registral con el carácter de 'ob rem' de otras trae como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales, al

igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca 'ob rem' corresponde, pues, a quien ostente la titularidad de la finca principal. Como señalaba la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los elementos vinculados son titularidades 'ob rem', que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos," por lo que la transmisión de la parcela principal con la vivienda unifamiliar conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando en este caso, tanto en la inscripción del elemento principal (fincas 6.202 y 6.203 de Tomares) como en la de la parcelas accesorias y vinculadas (registral 6.125 de Tomares) aparecen descritos expresamente la vinculación.

Continúa diciendo la resolución: "Existe vinculación 'ob rem' entre dos (o más) fincas, cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas, que han de pertenecer a un mismo dueño, por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e, incluso, de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982). Esto supone que en los casos de titularidad 'ob rem' se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada.

La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación (Resolución de 28 de octubre de 2013)".

Ratifica esta doctrina la resolución del mismo Centro Directivo de 19 de junio de 2020.

Contra esta calificación (...).

Sevilla, a la fecha de la firma digital. El Registrador de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Francisco Monreal Vidal registrador/a de Registro Propiedad de Sevilla 3 a día veintitrés de marzo del dos mil veintidós».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Javier López Cano, notario de Sevilla, interpuso recurso el día 18 de abril de 2022 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Primero. Alega la nota de calificación en apoyo de la misma la Resolución de DGSJFP de 22 abril 2016, pero el funcionario calificador utiliza la citada resolución parcialmente y alterando sensiblemente la doctrina sentada en la misma por la Dirección General, como pondré de manifiesto, por las siguientes razones:

a) En primer lugar basa el Registrador su calificación "en el hecho único de la infracción del principio de especialidad por omitirse en el título que antecede la descripción del elemento o cuota ob rem al que está unido cada finca".

El primer defecto no sustenta, pues en la escritura, el Notario al describir cada una de las fincas principales cuya inscripción se pretende en los números 1 y 2 del inventario, describe a su vez a continuación de cada una de ellas su titularidad ob rem vinculada y dentro del mismo número en que se inventaría la finca en la siguiente forma:

"Titularidad ob rem: Le corresponde el pleno dominio de una participación indivisa de la finca 6.125 al folio 43 del libro 91 de Tomares, destinada a zona recreativa y club social, de cero enteros nueve mil trescientas sesenta y una diezmilésimas, la cual según el artículo 3.º de los Estatutos se hace necesario vincular con esta vivienda, de tal forma que dicha participación no podrá ser transmitida sino conjuntamente con la vivienda, así como esta tampoco podrá ser transmitida sin su correspondiente participación./.../.

Entiende este Notario que queda suficientemente cumplida la descripción de la titularidad ob rem, con los elementos necesarios que permiten su calificación e inscripción por el Registrador, pues como dice la citada RDGSJFP de 22 abril 2016 “la titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales, al igual que ocurre con las servidumbres prediales, la cual, por tanto, es inseparable de ellas”, sin que el Registrador aporte fundamento jurídico alguno sobre este punto, más que la citada resolución que para nada entra en este aspecto.

Es más, como sostiene la RDGSJFP de 22 abril 2016, aunque se hubiere omitido toda referencia a la cuota ob rem vinculada, ello no puede excluir la transmisión de la misma, en cuanto, el carácter de titularidad ob rem que figura en la inscripción de la finca subordinada impide que su titular registral pueda ejercitar el poder de disposición que de otra forma la propia inscripción presupondría.

Así mismo la Resolución de 29 de noviembre de 2007 (a la que hace referencia la de 22 abril 2016 (“los elementos vinculados son titularidades ‘ob rem’, que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, por lo que la hipoteca (en ese caso) de la vivienda unifamiliar conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente”).

b) En cuanto supuesto segundo defecto, tampoco la nota de calificación tiene fundamento jurídico alguno y, además, se contradice en los párrafos de la RDGSJFP de 22 abril 2016 en la que se apoya la Nota de calificación.

El Registrador alega que falta uno de los elementos que integran el derecho objeto de la transmisión, lo cual no puede sustentarse en ningún precepto legal ni en la resolución alegada. Parece que el registrador entiende con sus palabras que hay dos elementos la titularidad principal y la ob rem independientes y que en la escritura calificada no se transmiten ambas.

Nada de ello puede sostenerse pues la propia resolución alegada en la nota de calificación lo deja meridianamente claro al decir que “La configuración jurídica de una finca registral con el carácter de ‘ob rem’ de otras trae como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca ‘ob rem’ corresponde pues a quien ostente la titularidad de la finca principal. Como señalaba la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los elementos vinculados son titularidades ‘ob rem’, que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, por lo que la hipoteca (en ese caso) de la vivienda unifamiliar conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente. Existe vinculación ‘ob rem’ entre dos (o más) fincas, cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas, que han de pertenecer a un mismo dueño, por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982). Esto supone que en los casos de titularidad ‘ob rem’ se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada. La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación (Resolución de 28 de octubre de 2013)”.

Y para mayor abundamiento añade “4. Dicha consecuencia no depende del disponente por sí solo, ya que la alteración o modificación de la configuración jurídica de la titularidad ‘ob rem’ deberá haber sido efectuada y consentida por todos sus titulares; de ahí se desprende que el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad ‘ob rem’ de la finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada. De ello se deduce

que en la inscripción de la finca vinculada lo que debe figurar es su configuración jurídica debidamente constituida como titularidad 'ob rem' y la determinación precisa de todas y cada una de las fincas registrales principales, pero sin que sea esencial para entender cumplido el principio de especialidad la identificación individual de cada titular, ya que ésta derivará necesariamente de la titularidad de la finca principal".

Y, para mayor claridad, dice "Por ello, a lo sumo, la omisión en un título traslativo de toda referencia al elemento o cuota 'ob rem' podría determinar la calificación negativa del mismo, por omisión de uno de los elementos que integran el derecho transmitido, si el registrador pudiera tener duda fundada acerca de la identidad de la finca o del negocio celebrado".

En la escritura calificada no se omite ninguno de los elementos finca principal y el elemento de la cuota ob rem que se describe como "una participación indivisa de la finca 6.125 al folio 43 del libro 91 de Tomares, destinada a zona recreativa y club social, de cero enteros nueve mil trescientas sesenta y una diezmilésimas," con lo que el registrador no puede tener duda alguna.

En la escritura se adjudican las fincas inventariadas con los números 1 y 2 del inventario, en los cuales se hayan descritas tanto las fincas principales como la obligación ob rem como elemento vinculado a las mismas. En consecuencia, adjudicada la finca principal ha de entenderse adjudicada la titularidad ob rem vinculada a la misma, pues como dice la resolución citada los elementos vinculados son titularidades "ob rem", que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, pues conforme a la resolución hay vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas.

Por todo ello, no puede alegar el Registrador que al adjudicar la finca principal queda sin adjudicar la titularidad ob rem vinculada a aquella, lo que sería un absurdo, pues como claramente señala la resolución alegada "es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad 'ob rem' de la finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada".

En conclusión, y resumiendo los argumentos anteriores, cabe afirmar que, aunque se hubiere omitido toda referencia a la cuota ob rem vinculada, ello no puede excluir la transmisión de la misma, en cuanto, el carácter de titularidad ob rem que figura en la inscripción de la finca subordinada impide que su titular registral pueda ejercitar el poder de disposición que de otra forma la propia inscripción presupondría, y ello, aunque no se solicitare expresamente en la escritura, pues la vinculación consta claramente en la nota registral incorporada a la misma.

Aunque sean diferentes las esferas de actuación de notarios y registradores por una parte y de los jueces y tribunales por otra, en atención a las distintas circunstancias y procedimientos en que se ejercen sus respectivas funciones y los efectos de sus respectivas decisiones, por imperativo de elementales razones de seguridad jurídica, deben estar basadas en los criterios que la jurisprudencia ha asentado como doctrina legal».

IV

Mediante escrito, de fecha 28 de abril de 2022, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 21, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1999 y 27 de octubre de 2008, y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de septiembre de 1982, 27 de mayo y 5 de septiembre de 1988, 21 de

junio de 1999, 10 de noviembre de 2003, 24 de enero y 10 de septiembre de 2004, 13 y 22 de septiembre de 2005, 2 de marzo, 13 de julio y 29 de noviembre de 2007, 8 de abril, 14 de junio y 19 de julio de 2010, 29 de febrero y 13 de julio de 2012, 15 de enero, 5 de febrero y 19 y 28 de octubre de 2013, 12 de marzo y 15 de octubre de 2014, 16 de abril de 2015 y 22 de abril de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, partición y adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: en el inventario figuran las fincas 6.202 y 6.203, recogidas como bienes primero y segundo. Dichas fincas se encuentran vinculadas «ob rem» con sendas participaciones indivisas de la registral 6.125 del mismo término municipal, que se destina a zona recreativa y club social. En concreto, la finca 6.202 se vincula con una participación de cero enteros nueve mil trescientas sesenta y una diezmilésimas por ciento de la finca 6.125; y la finca 6.203 lo está con una participación de cinco mil doscientos treinta y cinco diezmilésimas por ciento de la misma registral. En el Registro consta la limitación a la facultad de enajenar o gravar de forma separada, tanto en las registrales 6.202 y 6.203, como en la finca 6.125, de tal manera que no podrán ser transmitidas las viviendas sin su respectiva participación indivisa, y viceversa.

Literalmente, en el inventario se describe como bien con número primero la finca 6.202 y a continuación de ella lo siguiente: «Titularidad ob rem: Le corresponde el pleno dominio de una participación indivisa de la finca 6.125 al folio 43 del Libro 91 de Tomares, destinada a zona recreativa y club social, cero enteros nueve mil trescientas sesenta y una diezmilésimas, la cual según el artículo 3.º de los Estatutos se hace necesario vincular con esta vivienda, de tal forma que dicha participación no podrá ser transmitida sino conjuntamente con la vivienda, así como ésta tampoco podrá ser transmitida sin su correspondiente participación». Y como bien número segundo del inventario la finca 6.203 y a continuación consta literalmente lo siguiente: «Titularidad ob rem: Le corresponde el pleno dominio de una participación indivisa de la finca 6.125, al folio 43 del Libro 91 de Tomares destinada a zona recreativa y club social, cero enteros cinco mil doscientos treinta y cinco diezmilésimas por ciento, la cual según el artículo tercero de los Estatutos, se hace necesario vincular con esta parcela, de tal forma que dicha participación no podrá ser transmitida sino conjuntamente con la vivienda, así como tampoco podrá ser transmitida sin su correspondiente participación en la vivienda».

En las adjudicaciones de la escritura, constan en favor de la viuda en pago de su participación en los bienes gananciales, entre otros, «una mitad indivisa de los bienes inventariados con los números 1.º, 2.º (...); a una de las herederas, «de una mitad indivisa de la vivienda inventariada con el número 1.º una participación indivisa del 17,40 % por un valor (...) De una mitad indivisa de la vivienda inventariada con el número 2.º una participación indivisa del 20% por un valor (...); a otro de los herederos, «de una mitad indivisa de la vivienda inventariada con el número 1.º una participación indivisa del 15,20% por un valor (...) De una mitad indivisa de la vivienda inventariada con el número 2.º una participación indivisa del 10 % por un valor (...», y al otro heredero, «de una mitad indivisa de la vivienda inventariada con el número 1.º una participación indivisa del 17,40 % por un valor (...) De una mitad indivisa de la vivienda inventariada con el número 2.º una participación indivisa del 20 % por un valor (...».

El registrador señala como defectos los siguientes: omitirse en el título que antecede la descripción del elemento o cuota «ob rem» al que está unido cada finca, por transmitirse dicho elemento, lo que es infracción del principio de especialidad, y que falta uno de los elementos que integran el derecho objeto de la transmisión.

El notario recurrente alega lo siguiente: que está suficientemente cumplida la descripción de la titularidad «ob rem», con los elementos necesarios que permiten su calificación e inscripción por el registrador, ya que la titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales, y aunque se hubiere omitido toda referencia a la cuota «ob rem» vinculada, ello no puede excluir la transmisión de la misma, en cuanto, el carácter de titularidad «ob rem» que figura en la inscripción de la

finca subordinada impide que su titular registral pueda ejercitar el poder de disposición que de otra forma la propia inscripción presupondría; y ello, aunque no se solicitare expresamente en la escritura, pues la vinculación consta claramente en la nota registral incorporada a la misma; que están descritas tanto las fincas principales como la obligación «ob rem» como elemento vinculado a las mismas, y, en consecuencia, adjudicada la finca principal ha de entenderse adjudicada la titularidad «ob rem» vinculada a la misma, pues los elementos vinculados son titularidades «ob rem», que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, pues hay vínculo que las mantiene unidas.

2. Para la resolución de este expediente, hay que recordar la doctrina de este centro directivo recogida en Resolución de 22 de abril de 2016:

«La configuración jurídica de una finca registral con el carácter de “ob rem” de otras trae como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca “ob rem” corresponde pues a quien ostente la titularidad de la finca principal. Como señalaba la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los elementos vinculados son titularidades “ob rem”, que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, por lo que la hipoteca (en ese caso) de la vivienda unifamiliar conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente. Existe vinculación “ob rem” entre dos (o más) fincas, cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas, que han de pertenecer a un mismo dueño, por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982). Esto supone que en los casos de titularidad “ob rem” se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada. La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación (Resolución de 28 de octubre de 2013).

(...) Dicha consecuencia no depende del disponente por sí solo, ya que la alteración o modificación de la configuración jurídica de la titularidad “ob rem” deberá haber sido efectuada y consentida por todos sus titulares; de ahí se desprende que el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad “ob rem” de la finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada. De ello se deduce que en la inscripción de la finca vinculada lo que debe figurar es su configuración jurídica debidamente constituida como titularidad “ob rem” y la determinación precisa de todas y cada una de las finca registrales principales, pero sin que sea esencial para entender cumplido el principio de especialidad la identificación individual de cada titular, ya que ésta derivará necesariamente de la titularidad de la finca principal.

(...) Por ello, a lo sumo, la omisión en un título traslativo de toda referencia al elemento o cuota “ob rem” podría determinar la calificación negativa del mismo, por omisión de uno de los elementos que integran el derecho transmitido, si el registrador pudiera tener duda fundada acerca de la identidad de la finca o del negocio celebrado. Sin embargo no parece haberse producido así en el caso concreto, dado que según resulta de la nota de calificación y del informe del registrador la cuota “ob rem” figura inscrita a nombre de persona distinta del transmitente.

(...) Siendo ello cierto, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo recogidos en los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, obligan a denegar la práctica de asientos sobre una finca derivados de un título que, cuando se presenta en el Registro, aparece inscrita a favor de

persona distinta de aquella que otorga el título presentado. La consecuencia de la falta de este requisito es incuestionable, pues el párrafo segundo del mismo precepto es inequívoco al disponer que “en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”. A ello hay que añadir que el principio de legitimación registral, según la formulación legal que del mismo se contiene en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, impone que a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Esta presunción legal queda reforzada en virtud del principio de la salvaguardia judicial de los asientos del Registro, asientos que producen “todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley” (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por tanto, estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales de Justicia (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), sólo cabe su rectificación o modificación con el consentimiento del actual titular registral (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) o mediante sentencia firme dictada en el procedimiento judicial correspondiente directamente entablado contra él, circunstancias ambas que en el presente caso no constan.

(...) No obstante, en el presente caso estamos ante una inexactitud registral en tanto en cuanto el asiento publica la titularidad en favor de una persona que conforme resulta del propio Registro no puede ser titular de ella, toda vez que no es titular de la finca principal, sin que pueda alegarse falta de tracto sucesivo dado que el tracto al que en los supuestos de titularidad “ob rem” debe atenderse es al de la finca principal (tracto sustantivo) no al de la subordinada. El carácter de titularidad “ob rem” que figura en la inscripción de la finca subordinada impide que su titular registral pueda ejercitar el poder de disposición que de otra forma la propia inscripción presupondría (artículo 38 Ley Hipotecaria) (...)».

3. En el supuesto concreto, no se discute la vinculación «ob rem» de las fincas 6.202 y 6.203 con sus respectivas participaciones de la 6.125. Como consecuencia de las adjudicaciones hereditarias, tampoco se discute si se produce una transmisión de partes indivisas las citadas fincas si no es con sus partes indivisas de la correspondiente participación en la finca que tienen vinculada «ob rem». Lo que se discute es si, en virtud del principio de especialidad registral, la descripción de la participación en la finca vinculada por titularidad «ob rem» a la que se transmite, es suficiente y no ofrece duda al registrador para la calificación; y si efectivamente, con esa descripción, se ha producido la adjudicación hereditaria de esa participación de finca vinculada por titularidad «ob rem».

Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando delimitados todos sus contornos de tal modo que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Como afirmó la Resolución de 8 de abril de 2010 «la necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos hace imprescindible que el pronunciamiento judicial esté suficientemente determinado». Y lo que se afirma respecto de los títulos judiciales es igualmente predicable de los documentos notariales y administrativos.

Así lo dispone el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria al señalar «Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos».

Y, el artículo 98 de su Reglamento en el párrafo segundo: «Del mismo modo apreciará el registrador la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de

cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad».

En el inventario incluido en la escritura calificada se hace referencia detallada de la cuota «ob rem» vinculada («le corresponde el pleno dominio de una participación indivisa de la finca 6.125 al folio 43 del Libro 91 de Tomares, destinada a zona recreativa y club social, cero enteros nueve mil trescientas sesenta y una diezmilésimas [...]»); en las adjudicaciones, se hace la transmisión de los bienes de los números primero y segundo del inventario, en los que se describen las fincas principales junto con su equivalente participación en la parcela vinculada por titularidad «ob rem»; el carácter de titularidad «ob rem» que figura en la inscripción de la finca subordinada impide que su titular registral, si no es también titular registral de la finca principal, pueda ejercitar el poder de disposición que de otra forma la propia inscripción presupondría. En consecuencia, al estar descritas tanto las fincas principales como la obligación «ob rem» como elemento vinculado a las mismas, y, adjudicada la finca principal, ha de entenderse adjudicada la titularidad «ob rem» vinculada a la misma que se describe en el inventario junto a la finca principal, lo que se plasma en las adjudicaciones que se efectúan en la partición: se adjudican porciones de las descritas en los números primero y segundo del inventario, de manera que se incluyen en esas las titularidades «ob rem» de las mismas.

Por tanto, descritas las fincas principales y con ellas las titularidades «ob rem», aunque lo sea por su referencia a los datos registrales y sus cuotas pormenorizadas, los elementos vinculados son titularidades «ob rem», que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, como ha quedado expuesto. En definitiva, no ofrece duda al registrador la identidad de las fincas a los efectos de la calificación por lo que se han cumplido las exigencias del denominado principio de especialidad.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 22 de junio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.