

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17224** *Resolución de 15 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granada n.º 6 a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.*

En el recurso interpuesto por don J. A. R. A., en nombre y representación de «Inversiones Galdana, S.L.», y don R. A. M., en nombre y representación de «Inversiones Brijan, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura, autorizada el día 22 de febrero de 1993, modificada por otra de 29 de noviembre del mismo año, ambas autorizadas por el notario de Granada, don Eusebio Caro Aravaca, se formalizaron operaciones de segregación, declaración de obra nueva, división horizontal y constitución de servidumbre sobre la finca registral número 7.607 del Registro de la Propiedad de Granada número 6. En concreto, se constituyó un conjunto urbanístico integrado por «tres áreas»: a) accesos-aparcamientos de autobuses; b) complejo dotacional-residencial, y c) usos complementarios de la estación.

Entre los elementos integrantes del complejo se encontraban el elemento número ocho, constitutivo de la finca registral 7.642, cuya titularidad correspondía a «Promonevada, S.A.», consistente en un edificio destinado a hotel, con una superficie total construida de 8.985,07 metros cuadrados, compuesta por cinco plantas de alzado denominadas Nivel -4, -3, -2, -1 y 0, correspondiéndole una cuota de participación en el total del complejo de 10,430%.

Mediante escritura de declaración de obra nueva y división horizontal autorizada el día 23 de octubre de 1996 por el mismo notario de Granada, don Eusebio Caro Aravaca, con el número 3.057 de protocolo, la entidad «Promonevada, S.A.», en su condición de titular registral de la finca 7.642, elemento número ocho del complejo, formalizó sobre la misma división horizontal dando lugar a dos nuevos elementos, uno y dos del edificio destinado a hotel, constitutivas de las fincas registrales número 9.456 y 9.457.

El elemento uno, registral 9.456, consistía en una cafetería-pizzería-restaurante, desarrollada en parte de los niveles 0, -1 y -2, correspondiéndole una cuota de participación en el edificio del que formaba parte (hotel) del 14,974% y de un 1,562% en el conjunto inmobiliario; y el elemento dos, registral 9.457, consistía en un hotel, dentro del edificio denominado, con una superficie total construida de 5.954,28 metros cuadrados, que se desarrollaba en parte de los niveles -4, -3, -2, -1, y 0 del edificio, correspondiéndole una cuota de participación de 85,026% en el edificio y de 8,868% en el conjunto inmobiliario.

A este elemento número dos, se le asignaron en la escritura de división horizontal dos anejos inseparables sobre unos elementos independientes horizontalmente de otro edificio integrado en el complejo urbanístico, denominado «zona de aparcamientos». En efecto, tal edificio, compuesto por cuatro niveles, nivel -1, -2, -3 y -4, se dividió también horizontalmente en varios elementos, entre ellos, en los elementos números dos y tres, constitutivos de las fincas registrales número 7.609 y 7.610, respetivamente.

Así, los anejos inseparables atribuidos al elemento número dos del edificio destinado a hotel, finca 9.457, fueron, en primer lugar, una participación indivisa de 85,026% de otra participación indivisa de 0,622% del elemento número dos del edificio «zona de aparcamiento», constitutivo de la finca 7.609, sito en el nivel -3, que se concreta en «el uso y disfrute de una dependencia aún sin destino determinado, que mide 149,55 metros cuadrados» de la finca 7.609. Y, en segundo lugar, una participación indivisa de 27,436% del elemento número tres del referido edificio «Zona de aparcamiento», constitutivo de la finca 7.610, sito en el nivel -2, que se concreta en «el uso y disfrute de: a) El local guardaesquí, con superficie de 499,74 metros cuadrados, (...). Este local representa el 2,152% de dicha participación indivisa. b) Las 147 plazas de garaje, situadas todas ellas en el Sector B de dicho inmueble, siguientes: números 69, 70 (...). Todas estas plazas de garaje tienen una superficie de 12 metros cuadrados útiles y representa, cada una, una participación indivisa de 0,172 por ciento».

Esta última escritura de fecha 23 de octubre de 1996 fue objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad de Granada número 6 el día 6 de febrero de 1997. No obstante, en la finca registral 7.642, consistente en el edificio señalado con el número ocho del complejo y objeto de la división horizontal, se hizo constar, en el acta de inscripción, lo siguiente: «(...) Inscribo el pleno dominio del edificio descrito, como obra nueva realizada sobre esta finca, y su ordenación en Régimen de Propiedad Horizontal, a favor de Promonevada S.A. Así resulta del Registro y de copia de una escritura otorgada en Granada el veintitrés de octubre de mil novecientos noventa y seis ante su Notario Don Eusebio Caro Aravaca; que en unión de un testimonio de diligencia aclaratoria (...), en unión de instancia suscrita por los citados apoderados de Promonevada S.A. el día 14 de enero de 1997, firmas legitimadas; por cuya instancia se solicita la inscripción de la citada escritura, con excepción de los anejos inseparables que en la misma se les asignan a los dos inmuebles horizontales independientes, constituidos por participaciones indivisas de otras fincas propiedad de Promonevada S.A.. La citada instancia queda archivada. Granada a seis de febrero de mil novecientos noventa y siete».

Tales anejos no se hicieron constar tampoco en la descripción registral del elemento creado número dos de dicho edificio, finca 9.457, que, actualmente, de conformidad con la última inscripción de 22 de noviembre de 2021, es titularidad de «Inversiones Galdana, S.L.».

Sin embargo, por nota marginal de fecha 18 de diciembre de 1998, practicada al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 7.610, se hizo constar lo siguiente: «(...) Queda inscrito en este folio registral la participación indivisa restante de la finca, después de todas las transmisiones que han tenido acceso al Registro, de veintisiete enteros ochocientos noventa y nueve milésimas por ciento, en favor de Promonevada S.A. correspondiéndose esta participación indivisa restante con lo siguiente: 147 plazas de aparcamiento normales, que representan el veinticinco enteros doscientas ochenta y cuatro milésimas por ciento, adscritas todas ellas al Hotel (...), Nivel -2, y que son las señaladas en el Sector B, bajo los números siguientes: De la 69 a la 75, (...). Cada una de estas plazas de aparcamiento representa una participación indivisa de 0,172%. Un local guardesquí en el Sector C, adscrito al Hotel (...), con superficie de cuatrocientos noventa y nueve metros y setenta y cuatro decímetros cuadrados, que linda (...). Este local representa una participación indivisa de 2,152%. (...)».

## II

Presentada el día 15 de noviembre de 2021 la escritura de fecha 23 de octubre de 1996, junto con una instancia solicitando la inscripción de los anejos inseparables «de la finca número 2 que pertenecen a las fincas 7.609 y 7.610», en el Registro de la Propiedad de Granada número 6, fue objeto, el día 22 de noviembre de 2021, de nota de calificación negativa.

Presentada nuevamente el día 11 de abril de 2022 la referida escritura, junto con una instancia suscrita por don J. A. R. A., en nombre y representación de «Inversiones Galdana, S.L.», y don R. A. M., en nombre y representación de «Inversiones Brijan, S.L.», con firmas legitimadas notarialmente, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

I

Reintegrado el día 11/04/2022, bajo el asiento número 635 del Diario 173, para su calificación e inscripción, Instancia con firmas legitimadas notarialmente, junto con la segunda copia de la matriz expedida por Don Juan Antonio López Frías, Notario de Granada, como sucesor de protocolo de Don Eusebio Caro Aravaca, de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal otorgada en Granada, el veintitrés de octubre de 1996, con el número 3.057 de protocolo.

La escritura pública que nos ocupa, ya fue presentada con anterioridad en este registro el 15 de noviembre de 2021 y calificada negativamente por este registrador. A continuación, se interpuso recurso gubernativo ante la DGSJFP, por la entidad Inversiones Galdana S.L. y posteriormente los interesados, tras haberse enviado desde este registro, el informe en defensa de la nota de calificación, desistieron del recurso ante la DGSJFP.

Ahora nuevamente se trae la misma escritura que entonces se presentó, acompañada de una instancia con las firmas legitimadas notarialmente por el Notario Don José Rioja Pérez, el que suscribe emite con esta fecha calificación negativa del documento en base a las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho,

Fundamentos de Derecho.

I

1. Los anejos inseparables, a que se hacen referencia en la escritura y en la instancia ahora presentada, se concretan en una participación que según los libros del registro pertenecen a Promonevada. Para alterar este punto sin intervención de la titular, será preciso el pronunciamiento de la Autoridad Judicial al respecto. Artículo 1.3 ley hipotecaria “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”. En el registro de la propiedad, consta la petición expresa, que hicieron en su día los representantes de Promonevada S.A., mediante instancia con firmas legitimadas, y que fue admitida por el entonces registrador titular, de que se inscribiera la propiedad horizontal y cito literal: “con excepción de los anejos inseparables que en la misma se les asignan a los dos inmuebles horizontales independientes, constituidos por participaciones indivisas de otras fincas propiedad de Promonevada S.A.”

2. No se acredita la representación ni la capacidad de los representantes de las entidades mercantiles, que intervienen en la instancia con firmas legitimadas notarialmente. Artículo 1.259 Código Civil y 9 de la ley hipotecaria y 51 de su reglamento.

3. Los anejos inseparables a que se refiere la escritura de obra nueva y de división horizontal, están inscritos en este registro como una participación de una finca independiente, la registral 7.610 a nombre de Promonevada S.A., en una participación indivisa de veintisiete enteros con ochocientas noventa y nueve milésimas por ciento. Artículo 20 de la Ley hipotecaria. Estos se concretan en 147 plazas de garaje, un local guarda esquí de 499 metros y 74 decímetros también adscritos dice al hotel (...), además de otras dos plazas de aparcamiento sueltas, un guarda esquí y un local almacén. Estos elementos se encuentran según se cita en la nota al margen “adscritos”

al hotel. Sin intervención de Promonevada, por lo tanto, no podrá rectificarse este punto en el registro, por lo que será preciso el acuerdo o en su defecto el pronunciamiento de la Autoridad Judicial para que pueda rectificarse este extremo. Lo contrario supondría contravenir el contenido de los libros del registro, modificando el contenido de los asientos, sin intervenir uno de los titulares.

Según el Art. 20 de la L.H.: "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

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".

4. Una de las fincas registrales que constituye la propiedad horizontal, la finca 9.457 de Monachil, el denominado hotel (...), fue vendida e inscrita en este registro de Granada 6, en escritura otorgada en Sevilla ante Don Javier López Cano el veintiséis de octubre de 2021, con número de protocolo 3.694. En los datos de descripción de la finca en la citada escritura de venta en proceso de adjudicación directa, no aparece ningún anejo inseparable con lo que parece que la finca que era objeto de la venta no comprendía esos anejos que ahora por otra vía, pretenden introducirse en la propiedad horizontal originaria e inscrita.

Artículo 9 de la ley 51 del reglamento y 1261 del código civil. Artículo 18, 19, 19 bis de la Ley hipotecaria.

Acuerdo.

Se suspende la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación, solo en cuanto al contenido del mismo objeto de suspensión, hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley Hipotecaria.

Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el anterior acuerdo de suspensión de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a de Registro Propiedad de Granada. 6 a día veintinueve de abril del dos mil veintidós.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. R. A., en nombre y representación de «Inversiones Galdana, S.L.», y don R. A. M., en nombre y representación de «Inversiones Brijan, S.L.», interpusieron recurso el día 15 de junio de 2022 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Motivos.

Primero. Antecedentes.

1. El denominado "Hotel (...)", está construido sobre la parcela RCH-3 del Proyecto de Compensación (...), formando parte de un Conjunto Urbanístico (...) término Municipal de Monachil (Granada), formando parte de la estación de Esquí de (...) Está

identificado con el número Ocho del citado conjunto urbanístico constituido por escritura de segregación de parcela, declaración de obra nueva, división en régimen de propiedad horizontal y constitución de servidumbre de 22 de febrero de 1993 subsanada por otra de 29 de noviembre de 1993, otorgada ante el Notario Don Eusebio Caro Aravaca.

2. El edificio del citado Hotel se formó con dos fincas, la Número uno de la división horizontal, que dio lugar a la Finca Registral n.º 9456 del Registro de la Propiedad n.º 6 de Granada, y la número dos de la división horizontal, que dio lugar a la Finca Registral n.º 9457 del Registro de la Propiedad n.º 6 de Granada, división horizontal realizada por la entidad Promonevada S.A., propietaria única del edificio y formalizada en escritura pública de Obra Nueva y división en régimen de Propiedad Horizontal, otorgada el día 23 de Octubre de 1996 ante el Notario de Granada Don Eusebio Caro Aravaca con el número 3057 de Protocolo.

3. En la citada escritura de 23 de Octubre de 1996, título constitutivo de la Propiedad Horizontal, se atribuyó a la finca número uno, registral número 9456, una cuota de participación en el edificio del que forma parte ("Hotel [...]") del 14,974% y de un 1,562% en el conjunto inmobiliario del que forma parte y a la finca número dos, registral número 9457, una cuota de participación en el edificio del que forma parte ("Hotel [...]") del 85,026% y de un 8,868 € en el conjunto inmobiliario del que forma parte.

4. En la citada escritura de 23 de octubre de 1996, título constitutivo de la Propiedad Horizontal Se le atribuye a la finca Registral 9456, como anejo inseparable de la misma, los siguientes bienes:

a) Una participación indivisa del 14, 974% de otra participación indivisa del 0,622% de la Finca Registral 7609 del Registro de la Propiedad n.º 6 de Granada (finca dos nivel -3), que forma parte de edificio señalado con el número uno del Conjunto Urbanístico o Comunidad de Comunidades y que es la Finca registral 7.607. Dicha participación se concreta en el uso y disfrute de una dependencia que mide 149,55 m/2, con los linderos descritos en el título constitutivo.

5. En la citada escritura de 23 de octubre de 1996, título constitutivo de la Propiedad Horizontal se le atribuye a la finca Registral 9457, como anejo inseparable de la misma, los siguientes bienes:

b) Una participación indivisa del 85,26% de otra participación indivisa del 0,622% de la Finca Registral 7609 del Registro de la Propiedad n.º 6 de Granada (finca dos nivel -3), que forma parte de edificio señalado con el número uno del Conjunto Urbanístico o Comunidad de Comunidades y que es la Finca registral 7.607. Dicha participación se concreta en el uso y disfrute de una dependencia que mide 149,55 m/2, con los linderos descritos en el título constitutivo.

c) Una participación indivisa de 27,436% de la Finca Registral 7610 del Registro de la Propiedad n.º 6 de Granada (finca tres nivel -2), que forma parte de edificio señalado con el número uno del Conjunto Urbanístico o Comunidad de Comunidades y que es la Finca registral 7.607. Dicha participación se concreta en el uso y disfrute de un local destinado a guardaesqui, de 499,74 m/2, así como de ciento cuarenta y siete plazas de garage [sic] situadas en el sector B de dicho inmuebles, de 12 m/2 útiles cada una, y numeradas correlativamente en el título constitutivo.

El título constitutivo recoge el régimen normativo por el que se regula la Comunidad que forma parte del Conjunto urbanístico en la escritura pública de constitución de la Propiedad Horizontal (Título constitutivo), y que son la Ley de Propiedad Horizontal, los estatutos de la Comunidad, y la [sic] normas contenidas en la citada escritura.

6. La entidad Promonevada S.A. presentó a inscripción la citada escritura, si bien solicitó, en instancia privada al Registro, la no inscripción "de los anejos inseparables que en la misma se les asignan a los dos inmuebles horizontales independientes, constituido por participaciones indivisas de otras fincas propiedad de Promonevada S.A".

Mediante nota marginal se hizo constar las "afección" de los anejos al Hotel (...)

7. La entidad Promonevada S.L. acordó con fecha 13 de noviembre de 2013 su disolución por causa de pérdidas y la apertura del periodo de liquidación habiéndose procedido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Granada en el mes de septiembre de 2015 a sacar a subasta el Hotel (...), que fue adjudicado de la siguiente forma:

7.1 La Finca registral 9456 a la entidad Inversiones Erijan S.A, mediante Auto de Adjudicación

7.2 La Finca registral 9457 a la Empresa Pública de Gestión de Activos (EPGASA) mediante Auto de Adjudicación procediendo posteriormente EPGASA a la venta de la finca a la entidad Inversiones Galdana S.L mediante escritura otorgada en Sevilla, el día 26 de octubre de 2021, ante el Notario don Francisco Javier López Cano con el número 3694 de Protocolo.

Segundo. Que tras las últimas transmisiones de dominio de las fincas números uno y dos que componen la totalidad de la Comunidad de Propietarios del edificio y que se corresponden con las fincas registrales números 9456 y 9457 del Registro de la Propiedad n.º 6 de Granada, a favor de los recurrentes se constató que no estaban aún inscritos en el Registro de la Propiedad los anejos inseparables que les corresponden a dichas fincas registrales, establecidos en el Título Constitutivo de la Propiedad Horizontal establecido en Escritura Pública de fecha 23 de octubre de 1996 otorgada ante el del Notario de Granada don Eusebio Caro Aravaca con el número 3.057 de Protocolo, y ello por instancia presentada en su día en el Registro de La Propiedad por el entonces propietario único de la Comunidad (Promonevada S.A) solicitando la no inscripción de dichos anejos inseparables constituidos por participaciones indivisas, con atribución de uso, sobre parte las fincas registrales 7609 y 7610 del Registro de la Propiedad n.º 6 de Granada integradas en el Conjunto Urbanístico al que pertenece la Comunidad, motivo por el cual siendo de interés para la Comunidad depurar la situación jurídica de las fincas que forman parte de las mismas, se solicitó mediante instancia dirigida al registro por los propietarios actuales que representan hoy el 100% de las cuotas de la Comunidad de Propietarios del Hotel (...) la inscripción, ahora, del título constitutivo en cuanto a los anejos inseparables para hacer constar en el Registro de la Propiedad el carácter de anejos inseparables respecto de las fincas 7609 y 7610 establecidos en el título constitutivo así como la inscripción de los mismos a favor de los titulares actuales de las fincas principales mediante la presentación de nuevo de la copia autorizada del citado título constitutivo en el Registro de la Propiedad que se acompaña a esta escritura, y que origina la calificación recurrida.

Tercero. La finca registral 9457 del RP n.º 6 de Granada, forma parte de un Conjunto Inmobiliario, o "Comunidad de Comunidades", Conjunto constituido por escritura de segregación de parcela, declaración de obra nueva, división en régimen de propiedad horizontal y constitución de servidumbre de 22 de febrero de 1993 subsanada por otra de 29 de noviembre de 1993 otorgada ante el Notario Don Eusebio Caro Aravaca. Dicho Conjunto está compuesto básicamente por tres áreas: a) Acceso aparcamiento de autobuses; b) Complejo Dotacional Residencial; y c) Usos complementarios de la estación.

El edificio del Hotel (...), señalado con el número ocho del Conjunto Inmobiliario, constituye su propia Comunidad, que está formada por dos unidades, las fincas registrales números 9456 y 9457, si bien se ha configurado en el título constitutivo que cada una de ellas tiene un anejo inseparable en otras fincas registrales (números 7609 y 7610) que forman parte del Conjunto Inmobiliario, mediante una participación indivisa determinada con atribución de uso, fincas éstas que forman parte de la unidad uno en el conjunto inmobiliario destinado a zona de aparcamiento.

Según la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (RDGSJFP) de 27 de enero 2021, complejo inmobiliario es un conjunto de inmuebles, y éstos a su vez, pueden ser tanto edificaciones, como partes de edificaciones susceptibles de uso independiente, como porciones de suelo, subsuelo o vuelo, e incluso

servicios o instalaciones de naturaleza inmobiliaria. Y dado que la regulación vigente admite expresamente que se pueda constituir un complejo inmobiliario en el que los elementos privativos sean, no sólo ni necesariamente edificaciones, sino también “parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales”, lo que si carecería de fundamento normativo sería la exigencia de que se describan “*ab initio*” las edificaciones que ulteriormente se construirán en la finca matriz o en cada una de las parcelas independientes.

Según la doctrina científica, la característica esencial de los complejos inmobiliarios es la existencia de una pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada una de ellas, de elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios (véase, en este sentido, la STS de 1 de abril de 2009).

De acuerdo con el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015.

“Se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.”

Conforme al art. 26.4 de la Ley de Suelo.

“El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí”

La regulación de los Complejos inmobiliarios privados viene recogida en el art. 24 de la Ley 49/1960 de 21 de Julio sobre Propiedad Horizontal (LPH), introducido por la Ley 8/1999 de 6 de abril y dispone que:

“1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo, fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.

c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior

Ante este régimen legal aplicable al Conjunto Inmobiliario (...) del término Municipal de Monachil, el título constitutivo de la Propiedad Horizontal es el elemento determinante de los derechos u obligaciones de los copropietarios, disponiendo dicho título contenido en la escritura de División Horizontal de 23 de Octubre de 1996, otorgada ante el Notario de Granada Don Eusebio Caro Aravaca, en sus páginas 69 y siguientes, el orden normativo por el que se regula la Comunidad de Propietario del edificio (...):

“La Comunidad de Propietarios del edificio descrito, en tanto que integrada en el Conjunto Urbanístico del Polígono General PS-8, zona explanada, se regirá por el siguiente orden normativo:

Primero. Por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960 considerada preferente por la norma generales del referido Conjunto.

Segundo. Por la norma Generales contenidas en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal otorgada ante el notario infrascrito el día 22 de enero de 1993 número 528 de Protocolo complementada por otra de 29 de noviembre de 1993 número 3.527 de Protocolo e inscrita bajo el mismo número de la finca registral n.º 7.607 que el conjunto urbanístico.

Tercero. Por los Estatutos redactados por Promonevada S.A. para regir la Comunidad de Comunidades de Propietarios del Polígono General PS-8 zona Explanada protocolizados mediante Acta autorizada en Durcal ante su Notario don Mateo Jesús Carrasco Malina el día 3 de marzo de 1994, número 334 de protocolo.

Cuarto. Y en lo no previsto en los cuerpos normativos precedentes y subordinados, por las normas contenidas en los artículos siguientes,

Consecuencia de la aplicación de la LPH, el art. 5 de la misma establece que:

“El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.”

El Título Constitutivo de la Comunidad de Propietarios a la que pertenece el Hotel (...) divide la propiedad en dos predios horizontales (uno y dos) que son elementos

privativos, si bien en el mismo título, que forma parte del Conjunto Inmobiliario, se le otorga a cada predio horizontal, como anejo inseparable, participaciones indivisas en otras fincas registrales que forman parte del Conjunto, que, en lo que se refiere a la finca registral 9457, los Anejos Inseparables son una participación indivisa del 85,26% de otra participación indivisa del 0,622% de la Finca Registral 7609 del Registro de la Propiedad n.º 6 de Granada (finca dos nivel -3) y una participación indivisa de 27,436 % de la Finca Registral 7610 del Registro de la Propiedad n 6 de Granada (finca tres nivel -2), fincas destinadas en el conjunto inmobiliario a aparcamiento y por tanto con la finalidad prestar un servicio común a los propietarios del Conjunto Inmobiliario, concretado dicho título constitutivo cada participación indivisa en el uso exclusivo de los bienes descritos, a saber, la participación en la Finca 7.609 se concretaba en el uso exclusivo de un guardaesqui y la participación indivisa en la finca 7.610 se concretaba en el uso exclusivo de 147 plazas de garage [sic], inscribiéndose dichas participaciones conforme al art 68 del Reglamento Hipotecario.

Se trata pues de una comunidad funcional o instrumental que pertenece (al configurarse como anejo inseparable) a quien en cada momento sea titular de los elementos privativos, parafraseando al art. 26 de la Ley del Suelo, configurándose en el título constitutivo como un supuesto de titularidad “*ob rem*”, cuyas características veremos más tarde.

En nuestro caso, la adscripción de dichas participaciones indivisas con atribución de uso exclusivo sobre determinados locales y plazas de garaje como anejos inseparables de las fincas registrales 9.456 y 9.457, cuya adscripción consta por nota marginal, sin embargo no consta inscrita en ninguna de las fincas afectadas y ello por solicitud expresa al registro de la propiedad realizada por el entonces propietario único de la comunidad, la entidad Promonevada S.A., lo que no impide que la Comunidad de Propietarios del Hotel (...), formada hoy por los recurrentes, solicite hoy la constancia del carácter inseparable de los anejos establecidos en el título constitutivo, lo que es negado por el Sr. Registrador en su calificación por entender que debe consentirlo la entidad Promonevada S.A que consta como titular registral de los anejos, siendo que la misma ya no forma parte de la Comunidad a la que pertenecen dicho anejos, lo que da lugar a que un tercero ajeno a la Comunidad del Hotel (...) ostente un derecho sobre unos bienes que son inseparables de las fincas principales, según la configuración de la propiedad establecida en el Conjunto Inmobiliario.

Cuarto. Con independencia de los efectos de la no inscripción en el Registro de la Propiedad de la consideración de las participaciones indivisas de las fincas sobre las fincas Registrales 7.609 y 7.610 como anejos inseparables de la finca 9.457, dicha condición consta en el título constitutivo, cuya modificación debe ajustarse a lo dispuesto en el art. 5 in fine de la LPH, no existiendo acuerdo alguno sobre la modificación del título ni de la Comunidad del Edificio (...) ni de la Comunidad de Comunidades del Conjunto Urbanístico.

A la vista de lo anterior, el régimen jurídico de los anejos en la Propiedad Horizontal viene resumido en la reciente Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe Pública de 3 de marzo de 2021 que establece:

“2. Antes de entrar en el fondo del asunto, conviene hacer una referencia al régimen jurídico de los anejos.

El artículo 5, párrafo primero, de la Ley sobre propiedad horizontal señala que ‘el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano’.

En base a este precepto, los anejos son elementos accesorios de carácter privativo que forman parte integrante de un elemento privativo de la propiedad horizontal con el

que están unidos jurídicamente, aunque se caracterizan por estar situados físicamente fuera del mismo.

La identificación de los anejos exige su descripción y en su caso numeración. Al tratarse de elementos integrantes y accesorios del piso o local, no caben negocios jurídicos exclusivos sobre el anejo, ni sobre el piso sin incluir el anejo, ni desde luego cabe asignarles cuota”.

En el caso de la citada resolución se recurrió la negativa de la Registradora a inscribir el garaje inscrito como anejo de una vivienda por el hecho de que en la escritura no se había hecho constar que se vendía además de la vivienda el garaje. La resolución resuelve en la forma transcrita ya que dado su vinculación a los elementos privativos, como accesorio del mismo y unido jurídicamente al mismo, destacando que “Al tratarse de elementos integrantes y accesorios del piso o local. no caben negocios jurídicos exclusivos sobre el anejo, ni sobre el piso sin incluir el anejo”.

En el mismo sentido se pronuncia la STS de 6 de octubre de 2014 de la Sala 1.ª al decir que:

“En la misma escritura de compraventa consta que el antiguo propietario vende la vivienda ‘con cuantos usos y derechos les sean inherentes, y especialmente los relativos a la Comunidad del Edificio del que forma parte’. Mediante estas expresiones. las partes acordaron que con la vivienda se transmitían los usos y derechos no solo relativos a la Comunidad. sino otros. ajenos a ella, entre los que es razonable entender que el garaje, dada su condición de anejo inseparable de la vivienda, estaba incluido.”

En La Jurisprudencia Menor, la SAP Madrid 531/2012 de 8 de noviembre se recoge en relación a la divisibilidad de los anejos:

“Pero es que además y en este concreto caso es también jurídicamente imposible. Y así, es claro según consta en las escrituras de compraventa por la que tanto los actores como los demandados adquirieron sus parcelas, viviendas y participación en ese elemento común, que las cuotas en que está dividida esa parcela son anejos inseparables de la parcela o vivienda a la que se adscriben, por lo que sólo pueden transmitirse con ella, no puede ser objeto de negocios jurídicos traslativos separados, y está expresamente prohibido el ejercicio de la acción de división precisamente por ese carácter de elemento común.”

De lo expuesto se deduce, conforme al régimen jurídico de los elementos de la Comunidad configurados como anejos inseparables de otros elementos privativos, que el carácter de anejo inseparable establecido en la división horizontal del conjunto urbanístico, solo puede ser modificado conforme a la Ley, mediante el correspondiente acuerdo adoptado por unanimidad (art 5 de la LPH) para su desafectación, mediante el correspondiente otorgamiento de escritura pública para que surta efectos frente a terceros (ex art 1.230 del C. Civil) y mientras no se haga así, no caben negocios jurídicos aislados de ambos elementos, dada la naturaleza “*ob rem*” del anejo inseparable respecto de las fincas privativas.

Las Titularidades “*ob rem*” ya fueron reconocidas la doctrina de la DGRN. Así en la RDGRN de 3 de septiembre de 1982 se recogía que:

“la figura jurídica encaja dentro de las “titularidades *ob rem*” –de las que constituye un ejemplo típico la servidumbre predial– que exige que entre las fincas cuyas titularidades se conectan deba existir, como causa económica y a la vez jurídica que justifique esta conexión, una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio, circunstancias todas ellas que se dan en el supuesto fáctico, origen de la figura calificada.

Considerando que la admisibilidad de las “titularidades *ob rem*” no puede ser cuestionada en nuestro sistema, dado el juego de la autonomía de la voluntad, al igual

que sucede en las servidumbres voluntarias –artículo 536 del Código Civil– y como antes se indicó la relación física entre los inmuebles o correlación de destino, por su necesidad, utilidad o comodidad inclusive, justifica la conexión de titularidades entre ellos, y aunque las fincas no estén consideradas en un mismo plano, ya que por su importancia y respectivo destino una esté al servicio de la otra, lo mismo sucederá con la titularidad de los derechos sobre una y otra.”

La RDGRN de 22 de abril de 2016 estableció 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 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 [sic] 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.

El carácter accesorio y de servicios de los citados anejos, destinados a Garaje y Guarda esquí, para con la finca destinada a Hotel no puede estar más justificado, tratándose de un establecimiento hotelero situado en una estación de esquí, donde, además, por normativa hotelera de la propia Comunidad Autónoma, la carencia de dichos servicios supone la imposibilidad de desarrollar la actividad hotelera, por lo que la falta de disposición de dichos servicios de garaje podría incluso llevar consigo el cierre del establecimiento, con el consiguiente perjuicio a la propietaria del mismo así como a sus trabajadores. De ahí la imposibilidad jurídica de transmitir dichos anejos de forma separada de la finca a la que están vinculados, salvo desafección de los mismo y modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal.

En todo caso la falta de anotación de su cualidad de anejos inseparables en el Registro de la Propiedad al tener la inscripción en nuestro sistema registral el carácter de voluntaria y no constitutiva de derechos, en nada afectará a la existencia y vigencia de dichos anejos, más que en cuanto a terceros de buena fe que hayan adquirido derechos

sobre dichas fincas sin constancia de la adscripción, conforme al art 34 de la Ley Hipotecaria, siendo que en este caso, la entidad Promonevada fue la otorgante del título constitutivo de la Propiedad Horizontal y por lo tanto plenamente concedora del carácter inseparable de los anejos respecto de las fincas uno y dos de la Propiedad Horizontal que fueron transmitidas por subasta con cuantos derechos le correspondían, entre ellos, los anejos.

Nada debe impedir pues que se inscriba en el Registro el carácter de anejo inseparables de las fincas registrales 7.609 y 7.610 respecto de las fincas 9.456 y 9.457 tal y como consta en el Título constitutivo, debiendo dicho anejos inscribirse a favor de los titulares registrales de las finca principales ya que a los efectos del tracto sucesivo, el consentimiento de la transmisión realizada de las fincas principales 9.456 y 9.457 debe ser suficiente para hacer constar en el Registro la titularidad de los anejos inseparables que fueron indefectiblemente transmitidos con la fincas principales en virtud de los respectivos títulos de adquisición.

La alteración registral se hace pues en base al consentimiento traslativo de las fincas principales otorgado por los sucesivos titulares registrales (subasta judicial y compraventa) ya que de otra forma se estarán creando derechos a favor de terceros sobre unas fincas respecto de las cuales no caben derechos separados, ni negocio alguno, según la doctrina invocada.»

#### IV

El registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, emitió informe, manteniendo íntegramente su calificación, y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1261 del Código Civil; 1, 3, 6, 8, 19 bis, 20, 40, 83, 103 y 322 de la Ley Hipotecaria; 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 33, 39, 166 y 193 del Reglamento Hipotecario; 156 y 176 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 20 de julio de 2006, 27 de julio de 2012, 4 de julio de 2013, 26 de octubre de 2015, 8 de mayo, 5 de junio y 20 de diciembre de 2017, 8 y 10 de mayo, 27 de julio y 31 de octubre de 2018 y 8 de julio, 4 de septiembre, 25 de octubre y 29 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de junio, 10 de agosto y 24 de septiembre de 2020, 3 de marzo y 6, 8 y 14 de octubre de 2021 y 22 de marzo, 1 y 22 de junio y 18 de julio de 2022.

1. Para la resolución del presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) En el año 1993 se otorgó escritura pública en virtud de la cual la entidad «Promonevada, S.A.», titular registral de la finca 7.607 del Registro de la Propiedad de Granada número 6, constituyó sobre ésta misma un complejo inmobiliario. Entre los elementos integrantes del complejo se encontraban el elemento número ocho, constitutivo de la finca registral 7.642, consistente en un edificio destinado a hotel.

b) En el año 1996 se otorgó escritura pública escritura en virtud de la cual la referida sociedad, «Promonevada, S.A.», dividió en régimen de propiedad horizontal la finca 7.642, de modo que el edificio quedó integrado por dos elementos independientes, elementos uno y dos del edificio destinado a hotel, consistentes en una «cafetería-pizzería-restaurante» el elemento uno, y en un hotel, el elemento dos, dando lugar a las fincas 9.456 y 9.457, respectivamente.

En esta escritura se asignaron al elemento dos del edificio (finca 9.457, destinada a hotel) dos anejos inseparables sobre una participación de unos elementos independientes horizontalmente de otro edificio integrado en el complejo urbanístico,

denominado «zona de aparcamientos». En concreto, los anejos inseparables atribuidos al elemento dos del edificio destinado a hotel, finca 9.457, consistían, entre otros, en una participación indivisa de 27,436% del elemento número tres del edificio «zona de aparcamientos» (finca registral 7.610), que se concretaba en «el uso y disfrute de: a) El local guardaesquí, con superficie de 499,74 metros cuadrados, (...). Este local representa el 2,152% de dicha participación indivisa. b) Las 147 plazas de garaje, situadas todas ellas en el Sector B de dicho inmueble, siguientes: números 69, 70 (...). Todas estas plazas de garaje tienen una superficie de 12 metros cuadrados útiles y representa, cada una, una participación indivisa de 0,172 por ciento».

c) En el año 1997 se inscribió la división horizontal formalizada en la escritura otorgada en el año 1996, si bien, y de acuerdo con una instancia suscrita por la sociedad entonces titular, «Promonevada, S.A.», no se hizo constar la condición de anejos inseparables de las participaciones de la finca 7.610 antes señalados, de modo tal que no quedaron reflejados ni en la finca 7.642 ni en la finca 9.457.

Sin embargo, por nota al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 7.610 practicada en el año 1998, se hizo constar que quedaba «inscrito la participación indivisa restante de la finca, después de todas las transmisiones que han tenido acceso al Registro, de 27,899 % en favor de Promonevada S.A. correspondiéndose esta participación indivisa restante con lo siguiente: 147 plazas de aparcamiento normales, que representan 25,284 % adscritas todas ellas al Hotel (...), Nivel -2, y que son las señaladas en el Sector B, bajo los números siguientes: De la 69 a la 75, (...). Cada una de estas plazas de aparcamiento representa una participación indivisa de 0,172%. Un local guardesquí en el Sector C, adscrito al Hotel (...), con superficie de 499,74 metros cuadrados, que linda (...). Este local representa una participación indivisa de 2,152%.(...)».

d) La entidad «Promonevada, S.A.» acordó el día 13 de noviembre de 2013 su disolución por causa de pérdidas y la apertura del período de liquidación, habiéndose procedido por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Granada en el mes de septiembre de 2015 a sacar a subasta el hotel, que fue adjudicado de la siguiente forma: la finca registral 9.456 a la entidad «Inversiones Brijan, S.L.», mediante auto de adjudicación; y la finca registral 9.457, a la «Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.» (EPGASA) mediante auto de adjudicación, procediendo posteriormente esta entidad a la venta de la finca a la sociedad «Inversiones Galdana, S.L.» mediante escritura otorgada el día 26 de octubre de 2021.

e) Presentada ahora la escritura del año 1996, se solicita por una instancia (suscrita por don J. A. R. A., en representación de «Inversiones Galdana, S.L.», y por don R. A. M., en representación de «Inversiones Brijan, S.L.», con firmas legitimadas notarialmente) la inscripción de los referidos anejos inseparables atribuidos en dicha escritura a la finca 9.457 sobre unas participaciones, entre otras, de la finca 7.610.

El registrador rechaza la inscripción por cuatro razones: primero, por entender necesario, de conformidad con el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, contar con el consentimiento de «Promonevada, S.A.», sociedad a favor de quien figuran inscritas las participaciones que tienen la consideración de anejos inseparables de la finca 9.457, cuya condición de tal solicitó en su día que no se inscribiera; en segundo lugar, por no acreditarse la representación ni la capacidad de los representantes de las entidades mercantiles que suscriben la instancia con firmas legitimadas notarialmente; en tercer lugar, invoca el registrador el artículo 20 de la Ley Hipotecaria para exigir nuevamente la intervención de «Promonevada, S.A.», para poder rectificar el contenido del Registro, y, por último, objeta que tales anejos no se hicieron constar en el título adquisitivo otorgado a favor de la sociedad ahora titular de la finca 9.457, sin que puedan «ahora, por otra vía, pretenden introducirse en la propiedad horizontal originaria e inscrita».

2. Debe analizarse, en primer lugar, la objeción relativa a la acreditación de la representación de las referidas sociedades en cuyo nombre se ha suscrito la instancia de solicitud de inscripción.

El carácter rogado que tiene la actuación registral no es más que una consecuencia de la voluntariedad de la inscripción en nuestro Derecho, y por ello este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento - salvo casos excepcionales- sin que hayan sido solicitados expresamente por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, y mediante la presentación de los documentos que sean pertinentes en el caso concreto.

Las personas que ostentan la condición de interesadas no son otras que las enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, que, en lo que ahora interesa, dispone que la inscripción de los títulos podrá pedirse indistintamente «a) Por el que adquiere el derecho», o «d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos», habiendo puesto de relieve esta Dirección General, a propósito de este último apartado (vid. Resoluciones, entre otras, citadas en los «Vistos», las Resoluciones de 5 de junio de 2017, 8 de mayo y 27 de julio de 2018, 8 de julio de 2019 y 14 de octubre de 2021), que la legislación hipotecaria trata de evitar el excesivo rigor formal del procedimiento registral y de facilitar la agilidad del mismo. Esto se pone especialmente de manifiesto en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. Así, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera que el presentante del documento es representante del interesado, de forma que la representación a que alude el párrafo d) del mencionado artículo 6 de la Ley Hipotecaria se encuentra sumamente facilitada en nuestra legislación, ya que la existencia del poder, según el artículo 39 del Reglamento, queda justificada por la sola presentación de los documentos en el Registro por persona que solicite a inscripción.

En definitiva, la condición de presentante del documento calificado implica una presunción legal de que se ostenta la representación de los interesados, una presunción que opera a los únicos efectos de solicitar la inscripción (cfr. artículos 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario), si bien no incluye la representación para interponer recurso contra la calificación que suspende o deniega el asiento, para lo que se exige la acreditación auténtica de las facultades representativas que, en su caso, se invoquen (cfr. artículo 112.1 del Reglamento Hipotecario), requisito este último que también ha quedado cumplido en el presente caso. Por ello, este defecto debe desestimarse.

3. Respecto del fondo del asunto, la cuestión central planteada es si la sociedad actualmente titular de la finca 9.457 (edificio destinado a hotel), «Inversiones Galdana, S.L.», puede obtener el reflejo registral de la condición de anejos que de aquélla se atribuyeron a las participaciones de la finca registral 7.610 según la escritura de división horizontal otorgada en el año 1996, condición que no consta en el Registro por haberlo solicitado así expresamente la sociedad constituyente del régimen de división horizontal y entonces titular de ambas fincas, «Promonevada, S.A.», titular registral actual de la finca 7.610, dándose la circunstancia adicional de que por nota al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 7.610, practicada en el año 1998, figuran que las participaciones en cuestión se encuentran «adscritas al Hotel (...)».

Los defectos no pueden mantenerse.

En primer lugar, exige el registrador que preste su consentimiento a la constancia registral del carácter de anejos de las participaciones sobre la finca 7.610 la sociedad titular registral de las mismas, «Promonevada, S.A.», invocando para ello el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, al figurar en el acta de inscripción de la finca matriz 7.642 la solicitud expresa realizada por dicha sociedad de no inscribir la condición de anejos de las referidas participaciones, y el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

El sistema registral se basa, como regla general, en la voluntariedad de la inscripción. Conforme al principio de voluntariedad (excepcionado en contadas ocasiones, la más significativa en el caso de las hipotecas) es posible decidir si un título accede o no al Registro. De este modo, los interesados tienen libertad para decidir si acceden al Registro la totalidad de los negocios jurídicos y pactos o cláusulas convenidos en los títulos inscribibles, o alguno o algunos de ellos, siempre y cuando tal

inscripción parcial se solicite por la parte interesada y no desvirtúe el negocio celebrado entre las partes, requisito éste último que ha venido exigiendo de forma reiterada esta Dirección General en caso de inscripciones parciales practicadas al amparo de lo previsto por los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resoluciones 20 de julio de 2006, 20 de diciembre de 2017, 31 de octubre de 2018, 16 de junio de 2020 y 18 de julio de 2022, entre otras).

Ahora bien, la opción que tienen los particulares de decidir voluntariamente si se inscriben o no los negocios jurídicos por ellos formalizados en ningún caso puede implicar que tales actos o negocios jurídicos no puedan nunca y en ningún caso acceder al Registro si no es con el consentimiento de quienes en su día optaron por no inscribirlos, como parece sostener el registrador en su nota. Desde el momento en que existe algún interesado en obtener la inscripción (entendiendo por tal cualquier persona que reúna las condiciones del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, esto es, el que adquiera el derecho, el que lo transmita, quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir o, quien tenga la representación de cualquiera de ellos), ha de ser posible la presentación del título de que se trate para poder obtener, en caso de calificación registral favorable, la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad y con ello gozar de la protección que tal inscripción proporciona, de conformidad con los principios que rigen nuestro sistema hipotecario.

No hay que olvidar que el Registro despliega una serie de efectos fundamentales para la seguridad del tráfico jurídico y los asientos que se practican en sus libros están bajo la salvaguardia de los tribunales, presumiéndose exactos y veraces (cfr. artículos 1.3.º, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por ello, la voluntad de no inscribir que tuviera en un momento determinado un interesado en ningún caso puede impedir a otro particular, que ostente también la condición de interesado, obtener dicha inscripción y con ello la protección que el sistema jurídico le proporciona a través del Registro de la Propiedad. De no admitir este sistema se estaría entorpeciendo la seguridad jurídica respecto del derecho de ulteriores titulares de la finca o, en definitiva, de cualesquiera otros interesados, imponiendo a los mismos una carga adicional, consistente en la necesidad de contar con el consentimiento de quien, en su día, libremente optó por la no inscripción, y, a falta del mismo, iniciar un procedimiento judicial que supla tal falta de voluntad, imposición que carece de todo fundamento legal.

En el presente caso, es indudable que la entidad recurrente, «Inversiones Galdana, S.A.», ostenta per se la condición de interesada en la inscripción solicitada, dada su condición de titular de la finca 9.457, finca a cuyo favor se configuraron los anejos inseparables –cfr. artículo 6.a) de la Ley Hipotecaria–.

4. Tampoco puede invocarse, como hace el registrador, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria como principio impeditivo de la inscripción pretendida. Ciertamente, es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Ahora bien, la sociedad titular registral de tales participaciones ya prestó su consentimiento en la escritura de división horizontal cuya presentación se realiza e inscripción se pretende ahora, en tanto que aquélla, con plenitud del poder dispositivo sobre la finca y capacidad para celebrar el acto jurídico en cuestión, consistente en la adscripción y vinculación «ob rem» de tales participaciones a otro elemento independiente, fue la otorgante de dicha escritura (cfr. artículos 1261 del Código Civil y 156 y 176 del Reglamento Notarial), constituyendo la misma un título directamente inscribible, de modo que se da cumplimiento íntegro al principio de tracto sucesivo sin que sea necesario un consentimiento adicional por parte de «Promonevada, S.A.».

5. Como último defecto, opone el registrador que la condición de anejos de tales participaciones no puede «ahora, por otra vía, pretenden introducirse en la propiedad horizontal originaria e inscrita», siendo así que aquéllos no se hicieron constar en el título adquisitivo de la sociedad adquirente, ahora recurrente.

Las circunstancias concurrentes en el presente caso conducen a que este defecto deba también rechazarse.

En primer lugar, la determinación de aquellos elementos que constituyen anejos inseparables de los elementos privativos constituye parte del contenido esencial del título constitutivo conforme al artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y, como tal, cualquier modificación que afecte a aquellos debe quedar sujeta a las normas establecidas para la modificación del título constitutivo (cfr. artículo 5 «*in fine*» de la Ley sobre propiedad horizontal).

En el presente caso, la vinculación entre las participaciones de la finca 7.610 y la finca 9.567, configurándose las primeras como anejas de la segunda, se realizó en la escritura por la que se formalizó la división horizontal de la finca matriz, finca 7.642, otorgada en el año 1996, es decir, en el título constitutivo mismo (cfr. artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal), de modo que no se entiende a qué se refiere exactamente el registrador con la «otra vía» de introducirlo en la propiedad horizontal originaria.

Asimismo, concurre el consentimiento individualizado de los titulares actuales de los dos únicos elementos afectados, todos ellos de carácter privativo (cfr. artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 13, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria), esto es, el de «Promonevada, S.A.», titular de las participaciones de la finca 7.610 que tienen la consideración de anejo, quien, según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores, constituyó en su día el régimen del complejo inmobiliario privado en su conjunto primero, y después, de la división horizontal de los edificios integrados en el mismo, y, por otro lado, el de «Inversiones Galdana, S.A.», titular del elemento privativo finca 9.457 (hotel), al que han de quedar adscritas dichas participaciones, pues es esta sociedad la solicitante de la inscripción ahora pretendida.

De igual modo, no sólo fue establecida dicha vinculación en el título constitutivo primitivo, sino que, además, figura inscrita en el Registro de la Propiedad, puesto que por nota al margen de la finca 7.610 consta explícitamente que tales participaciones «están adscritas al Hotel (...)», esto es, a la finca 9.567.

Independientemente del título y demás circunstancias en virtud de las cuales se practicó dicho asiento, así como las razones por las que sí que se reflejó en el folio de la finca 7.610 y no en el del elemento independiente al que está adscritos, finca 9.567 (como debió haber ocurrido ex artículo 8.4 y 5 de la Ley Hipotecaria), lo cierto es que resulta indudable que registralmente consta su vinculación, debiendo recordarse al tal efecto que el artículo 38 de la Ley Hipotecaria determina 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», presunción legal «*iuris tantum*», y conforme al artículo 1 de la misma ley «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Téngase en cuenta además que dicha nota marginal, en este caso, opera como sucedáneo de asientos principales como pueda ser la inscripción, produciendo una mutación jurídico real, y resultándole por tanto de plena aplicación los principios hipotecarios como el de legitimación y salvaguardia de los tribunales (cfr. Resoluciones de 6 y 8 de octubre de 2021).

6. Respecto de los denominados anejos en la escritura referida, existe una vinculación «*ob rem*» entre dos fincas, en este caso, independientes aunque integradas en un mismo complejo inmobiliario, lo que no supone sino la determinación de la unidad de destino jurídico y económico entre las mismas, fundada en el principio de autonomía de la voluntad, en consideración a circunstancias económicas y funcionales (cfr. Resolución de 22 de marzo de 2022).

Más específicamente, a propósito de las vinculaciones «*ob rem*» se ha pronunciado esta Dirección General en su Resolución de 22 de junio de 2022. En la misma, después de hacer un exhaustivo análisis del concepto y régimen jurídico de las titularidades «*ob rem*», compilando la doctrina jurisprudencial y de este Centro Directivo existente al respecto, concluye que «(...) 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».

En definitiva, aun no figurando en el título adquisitivo de la sociedad recurrente la existencia de los denominados anejos, el hecho de constar en el Registro la adscripción de las participaciones de la finca 7.610 a la finca 9.567 conlleva necesariamente que las mismas, por la referida vinculación, se entiendan también transmitidas siguiendo la misma suerte y destino que la finca a la que están vinculadas dada la unidad jurídica y económica existente entre ellas, todo ello mientras el asiento que refleja la adscripción esté vigente, por cuanto se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, presumiéndose su contenido íntegro y veraz (cfr. artículos 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de septiembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.