

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14699 *Resolución de 26 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Navahermosa a inmatricular una vivienda de un edificio.*

En el recurso interpuesto por don J. R. G., abogado, en nombre y representación de don J. A. L. C., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Navahermosa, don Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez, a inmatricular una vivienda de un edificio.

Hechos

I

Mediante escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el día 25 de julio de 2019 ante el notario de Madrid, don José Periel Martín, con el número 2.817 protocolo, completada con otra escritura de herencia autorizada el día 27 de noviembre de 1999 por el notario de Navahermosa, don Alberto San Román Águila, con el número 1.490 de protocolo, se solicitaba la inmatriculación de una casa a la que le correspondía un coeficiente de diecinueve enteros tres mil doscientas diezmilésimas por ciento de un patio de vecinos.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Navahermosa, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento por el registrador que suscribe, no se practica la inscripción solicitada, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

Que habiendo sido presentado en esta oficina el día 22 de enero de 2024, bajo el asiento 1960 del Diario 104, una escritura de herencia, otorgada el día 25 de julio de 2019, ante el Notario de Madrid, D. José Periel Martín, con el número 2817 de protocolo, completada con otra escritura de aceptación y adjudicación de herencia, autorizada en Navahermosa el día 27 de noviembre de 1999, ante el Notario D. Alberto San Román Águila, con el número 1490 de protocolo, no se practica la inmatriculación solicitada por los siguientes motivos:

– La finca que se pretende inmatricular es un elemento independiente dentro de un edificio en régimen de propiedad horizontal, tal y como se advierte de su correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

No se puede inmatricular de manera aislada uno de los elementos independientes de dicho régimen, sin que se describan todas las circunstancias, elementos y cláusulas determinantes y descriptivos del régimen de propiedad horizontal, cosa que no se produce en el presente caso, ya que dichas circunstancias no aparen recogidas ni en el antetítulo, ni en el título inmatriculador.

Por ello, sería necesario proceder a la constitución del régimen de propiedad horizontal con el consentimiento de todos los interesados, para determinar todas las circunstancias, elementos y cláusulas determinantes y descriptivos de dicho régimen.

Se debe tener en muy cuenta lo dispuesto en la Resolución de 23 de junio de 1995 y en la de 12 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy denominada DGSJyFP.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 8, 9, 18 y 205 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 23 de junio de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Resolución de 12 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

No se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada.

Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de esta notificación.

Contra esta nota de calificación (...)

En Navahermosa, el Registrador, D. Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez registrador/a de la Propiedad de Navahermosa (Toledo), a día veinticuatro de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. R. G., abogado, en nombre y representación de don J. A. L. C., interpuso recurso el día 3 de abril de 2024 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Que habiéndose notificado en fecha 6 de febrero de 2024 la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Navahermosa respecto a la inmatriculación de la finca sita en San Martín de Montalbán.

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador de Navahermosa, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa de fecha 24/01/2024 en el asiento n.º 1960/104, en base a los siguientes:

Hechos.

Primero.—Que habiendo sido presentado en la oficina del Registro de Navahermosa el día 22 de enero de 2024 por el letrado que suscribe, una escritura de herencia, otorgada el día 25 de julio de 2019, ante el Notario de Madrid, D. José Periel Martín, con el número 2817 de protocolo, completada con otra escritura de aceptación y adjudicación de herencia, autorizada en Navahermosa el día 27 de noviembre de 1999, ante el Notario D. Alberto San Román Águila, con el número 1490 de protocolo, se solicita la inmatriculación de la finca con referencia catastral (...) sita en el término municipal de San Martín de Montalbán (Toledo), calle (...). Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Navahermosa, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos que se extraen literalmente de la calificación: (...)

En dicha finca, con referencia catastral (...) se encuentran construidos varios inmuebles existiendo división horizontal y un patio comunitario.

Segundo.—Que, al no hallar conforme la calificación, dicho sea, con el máximo respeto, se formula el presente recurso por cuanto consideramos que la inmatriculación de la finca y de la división horizontal por la vía del doble título consagrado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria es válida, limitándose a indicar que no se ha

constituido el régimen de propiedad horizontal cuando así consta en las diversas certificaciones catastrales. gubernativo con los siguientes.

Fundamentos de Derecho.

Primero. En cuanto a la inmatriculación de un elemento independiente en una finca en régimen de Propiedad Horizontal.

En este caso concreto no nos encontramos con la inmatriculación de un elemento independiente dentro de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, sino que se trata de una figura conocida como propiedad horizontal "tumbada", la cual ha sido objeto de análisis en numerosas ocasiones por parte del Centro Directivo al que me dirijo.

A mayor abundamiento sobre esta cuestión, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 25 de abril de 2018, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 1 afirmaba lo siguiente (...):

"La sentencia número 166/2016, de 18 marzo, de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Novena, después de afirmar que, en principio, en la propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte, no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno o suelo, ni derecho privativo alguno sobre el mismo, pues el suelo sobre el que se asienta el inmueble es común en su totalidad, cita –con la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 21 de diciembre de 2012–, la doctrina sentada por esta Dirección General: 'Como razona la resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado, de 10 de diciembre de 2003 (BOE 13 enero 2004),... bajo el calificativo de 'tumbada' que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en que el suelo es elemento común y a las que se adjetivan como tumbadas tan solo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal (...)

Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación pues no hay alteración de forma –la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas–, superficie o linderos. La asignación del uso singular o privativo de determinados elementos comunes o porciones de los mismos, tan frecuentes en el caso de azoteas o patios como en el de zonas del solar no ocupadas por la construcción, no altera esa unidad. Reconociendo, sin embargo, que ciertamente, la propiedad horizontal tumbada puede encubrir en algunos casos situaciones de fraude, pues bajo la apariencia formal de una propiedad horizontal tumbada se pueden esconder auténticas segregaciones o divisiones de terreno, proscritas por la ley. En cualquier caso, lo relevante es que, en los regímenes de propiedad horizontal tumbada, el suelo permanece común."

En este sentido, la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Novena, en sentencia número 431/2008, de 3 octubre, que revoca la Resolución de esta Dirección General de 14 de junio de 2004 (en igual sentido que en sentencia número 107/2007, de 26 de febrero, de la Sección Vigésimoquinta, que revocó la Resolución de 10 de diciembre de 2003), en caso análogo al presente, considera que existe un acto de división contemplado en la previsión genérica "in fine" del apartado a) del artículo 151.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Viene a argumentar la sentencia que "(...) el artículo 396 del

Código Civil se refiere a un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, 'que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como...', es decir, no cabe la consideración artificial de tales elementos comunes a fin de, con aplicación de la normativa especial, impedir la aplicación de norma imperativa. En el caso de autos, la adjudicación como anejo inseparable a cada una de las viviendas de dos porciones de terreno de uso exclusivo no enerva la consideración de constituirse realmente dos entidades con autonomía tal que les permitiría ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí (en palabras de la R. de 16.7.2005), pues, en definitiva, tal atribución a las viviendas de las citadas parcelas de terreno como anejos inseparables y con uso exclusivo, choca frontalmente con la consideración del legislador de ser elementos comunes los necesarios para el uso y disfrute del edificio, indivisibles e inseparables, de forma que, como aduce el apelante, en modo alguno cabría considerar que se trate de elemento común 'esencial' (término utilizado en R. de la DGRN), de forma que la atribución de su uso exclusivo – recordemos, sobre trozos de terreno destinados a jardín–, es decir, susceptibles de constituirse físicamente fincas independientes, como aduce el Sr. Registrador, tal atribución implica una verdadera división del suelo, compartiendo la Sala que el supuesto es análogo al de las participaciones indivisas con atribución de uso exclusivo de terrenos a cada una pues, con el proceder objeto de autos se forman dos entidades, con atribución de cuota en el conjunto, atribuyendo a cada una el uso exclusivo de una porción de terreno”.

La cuestión suscitada por el registrador, por tanto, estriba en resolver si es posible el acceso a los libros del Registro de uno o varios elementos integrantes de una propiedad horizontal de manera independiente a los restantes cuando no consta previamente, al menos registralmente hablando, inscrita la finca donde procede dicha inmatriculación y el régimen de propiedad horizontal, sin aportar para ello la titulación precisa para justificar la previa adquisición de todos los propietarios de los elementos integrantes en la misma.

La inmatriculación, como operación específica de naturaleza registral implica un primer asiento de inscripción –tanto desde el punto de vista formal como material– de una finca en el Registro, para lo cual nuestro ordenamiento exige una serie de requisitos y condicionantes acordes a dicha operación, al suponer el acceso originario a los libros del Registro de un objeto susceptible de tráfico registral y sustantivo, con base en una parcela de terreno real y material, circunstancia por la cual se impone una debida coordinación con la base gráfica catastral o alternativa, en los términos señalados por los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria.

En este sentido el citado artículo 9 de la ley establece que “el folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

A) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10. Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

B) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices (...).”

Atendiendo a lo expuesto en líneas anteriores existe una certificación emitida por la secretaria-accidental del ayuntamiento de San Martín de Montalbán de 5 de julio de 1999 (...) (que consta en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, autorizada en Navahermosa el día 27 de noviembre de 1999, ante el Notario D. Alberto San Román Águila, con el número 1490 de protocolo) por el que reconoce que el inmueble sito en la Calle (...) con la Referencia Catastral n.º (...), fue construido hace más de 10 de años de acuerdo a la legislación entonces vigente así como expresando cuales son los linderos del citado inmueble en él se haya la construcción que pretendemos inmatricular. Todo ello es prueba de que la construcción se haya en pie desde, como mínimo, el año 1989 y de la distribución realizada puesto que en lo referente a la superficie de parcela construida no ha sufrido modificaciones más allá de las producidas por las alteraciones catastrales (...)

Además, existe una certificación catastral descriptiva y gráfica de 5 de julio de 2019 (...) en la que constan delimitadas y georreferenciadas todas las construcciones de la finca siendo el único elemento comunitario el patio al cual le corresponden diferentes porcentajes a cada uno de los inmuebles en función de los metros cuadrados construidos. Debido a la antigüedad de la citada certificación se ha solicitado una validación al Catastro en el día de hoy, 06/03/2024, en la que se afirma la coincidencia (...)

La Resolución de 13 de noviembre de 2018 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera, afirma lo siguiente (...):

“Ahora bien, lo relevante para rectificar la superficie construida de una edificación no son los términos (más o menos precisos) en los que se solicita tal rectificación, sino si efectivamente de la documentación presentada resulta que se reúnen los requisitos propios para la modificación de una obra nueva. Y en este sentido la propia diligencia de subsanación también afirma que la modificación tiene ‘su fundamento tanto en el Catastro como en el certificado del Arquitecto incorporado’.

Efectivamente, el título reúne todos los requisitos para la inscripción de la rectificación de la descripción de la edificación que se pretende, quedando claramente acreditada la antigüedad de la edificación en los términos previstos en el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo.

Este precepto permite la inscripción de edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, cuando ello se acredite (entre otros medios posibles) mediante certificación expedida por técnico competente en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, que es precisamente el supuesto que nos ocupa.

En dicho certificado técnico consta la descripción de la edificación en términos totalmente coincidentes con la nueva descripción que resulta de la diligencia de subsanación y se expresa una antigüedad de al menos 14 años.

Por todo lo expuesto, quedando acreditados los requisitos para la rectificación descriptiva de la edificación en base al citado precepto, el defecto debe ser revocado.

3. En cuanto a la segunda cuestión planteada, se refiere a que falta una declaración de modificación de la obra nueva inscrita, previa a la división pretendida. Este defecto no puede mantenerse. Tal y como se ha afirmado en el fundamento anterior, lo relevante a los efectos de lograr la inscripción no son los términos exactos (o sacramentales) en los que se expresa la escritura sino si efectivamente se cumplen los requisitos sustantivos para la inscripción de estas operaciones.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 10 de noviembre de 2016 y 19 de julio y 29 de noviembre de 2017) que ‘respecto del aumento de superficie construida y número de plantas, lo que se exige legalmente para su constancia registral es que tal aumento conste declarado por su propietario con el cumplimiento de los requisitos urbanísticos en cada caso exigibles. Así, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 13/2015, señalaba que ‘las

nuevas plantaciones, así como la construcción de edificios o mejoras de una finca urbana, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble. También podrán inscribirse mediante escritura pública...' Por su parte, el nuevo artículo 202, tras la citada Ley 13/2015, dispone que 'las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso'. Del examen conjunto de ambos preceptos, anterior y posterior respectivamente a la Ley 13/2015, resulta que la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar 'en los títulos referentes al inmueble' (...). Todo ello sin perjuicio de la exigencia de cumplimiento de los demás requisitos exigidos en cada caso por la Ley de Suelo y en su caso, por la Ley de Ordenación de la Edificación'. Por tanto, de esta doctrina consolidada cabe deducir que para la declaración o modificación de una construcción basta que se haga constar la misma 'en los títulos referentes al inmueble', tal y como prevé el artículo 202, sin que sea exigible un título o declaración específica como exige el registrador en su calificación.

En efecto, en el caso de este expediente, si bien es cierto que en la escritura inicialmente no se expresó la nueva descripción del edificio en su conjunto, en la diligencia de subsanación se contiene dicha descripción, siendo exactamente coincidente la nueva superficie construida de la edificación con la que resulta de los diferentes elementos en que se divide horizontalmente la finca.

Y sin que por otra parte pueda compartirse la tesis del registrador, según matiza en su informe (y, por tanto extemporáneamente), de que un 'edificio destinado a casa, cuadra y picadero, hoy casa con cochera y patio' no pueda dividirse en cuatro viviendas y dos locales comerciales, toda vez que resultan cumplidos todos los requisitos urbanísticos para la rectificación de la superficie construida, siendo la nueva descripción de la edificación, incluyendo los elementos de la división horizontal a que se refiere el título, coincidente con el certificado técnico que se incorpora.

Tampoco es relevante, como se indica en la calificación, que la declaración municipal de innecesaria de licencia para dividir horizontalmente (que por otra parte ni siquiera sería exigible conforme al artículo de la 26.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, según se expuso en la Resolución de esta Dirección General de 10 de septiembre de 2018) exprese que 'las obras necesarias para llevar a cabo físicamente esta división y para convertir cada uno de los grupos de dependencias en viviendas o locales de uso autónomo deberán ser objeto de su correspondiente licencia'. Como ya se ha indicado en el presente expediente ha quedado acreditada que el edificio con la descripción actual incluyendo los diferentes departamentos que integran la división horizontal cumple lo previsto en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo, por lo que su acceso al Registro se acoge a este apartado del precepto que no precisa acreditar la obtención de licencia.

Dicha la inscripción de la obra por la vía del apartado 4 del artículo 28 en nada merma las posibilidades de actuación del Ayuntamiento para, si fuera procedente, revisar su propia actuación anterior e incoar el expediente que en su caso proceda, dado, por un lado, que el Registro no sana las infracciones urbanísticas que hayan podido ser cometidas y, por otro, la posibilidad de que el Ayuntamiento, al que habrá de ser notificada la inscripción que se practique en los términos previstos por el artículo 28.4.b) y e) de la Ley de Suelo, interese la práctica de anotación preventiva a través de la cual acceda al Registro el expediente que, en su caso, pueda incoar. De hecho, la inscripción de la obra nueva reforzará la posibilidad de control de su adecuación a la legalidad urbanística, en la medida en que, de conformidad con lo previsto en el artículo 65.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aquella habrá de ser

notificada por el registrador a la Consejería competente, la cual podrá iniciar actuaciones de revisión de la actuación municipal.

Adicionalmente, el referido artículo 65.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana también impone al registrador la obligación de notificar a la Comunidad Autónoma competente la inscripción de la constitución de regímenes de propiedad horizontal con los datos resultantes del Registro.

Tales comunicaciones constarán en los asientos del registro y en la publicidad registral como prevén los citados artículos 28.4 y 65.3 de la Ley estatal de Suelo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del registrador.”

Finalmente, y con el fin de no ser reiterativos citamos la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 12 de julio de 2022, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la Propiedad de Paterna n.º 2 (...):

“3. Como ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo –vid. Resoluciones citadas en los ‘Vistos’–, la división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación que suponga la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación ni tampoco de segregación u otros actos de división de terrenos, pues el régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta, pues no hay división o fraccionamiento físico del terreno toda vez que no hay alteración de forma –la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas–, superficie o linderos.

Así resulta también del artículo 26.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, al afirmar que ‘la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de esta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18’.

No tratándose de supuestos en los que se produzcan asignaciones de uso exclusivo de los elementos comunes de la finca, o de participaciones indivisas que den derecho a la utilización exclusiva de una porción concreta de finca, los cuales se encuentran recogidos en el apartado 2 de este mismo artículo, y que sólo son posibles si reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística, ni dándose los supuestos de excepción previstos en la misma norma transcrita (superficies de la parcela calificadas de dominio público, adscritas a un uso público, etc.), no cabe, en principio, calificar la operación como acto de división, lo que permite excusar la exigencia de licencia municipal para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, en línea con las resoluciones citadas –cfr. Resolución de 20 de julio de 2020–, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística.

En este sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 21 de diciembre de 2012 señala ‘la propiedad horizontal tumbada suele englobar dos supuestos distintos: los Complejos Inmobiliarios Privados, que no tienen la naturaleza de propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sí les es de aplicación el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal (artículo 24 de la LPH): están integrados por parcelas independientes (el suelo y el vuelo es privativo), y sólo tienen en común los elementos

accesorios (viales, instalaciones, servicios, etc.), vinculados *ob rem*; y la Propiedad Horizontal Tumbada propiamente dicha, que sí que tiene la naturaleza y es una verdadera propiedad horizontal (aunque tumbada, pues los planos de división de las fincas son verticales, y no horizontales), porque todas las fincas mantienen en común el suelo, vuelo y la unidad de la finca. Por tanto, mientras en los complejos inmobiliarios se produce la formación de fincas, que pasan a ser elementos privativos, en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada, a las que se vincula en comunidad *ob rem* otros elementos, en la propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca – o derecho de vuelo– que le sirve de soporte, no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno o suelo, ni derecho privativo alguno sobre el mismo, pues el suelo sobre el que se asienta el inmueble es común en su totalidad. Como razona la resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado, de 10 de diciembre de 2003 (BOE 13 enero 2004), '...bajo el calificativo de 'tumbada' que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en que el suelo es elemento común y a las que se adjetivan como tumbadas tan solo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal (...) Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación pues no hay alteración de forma – la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas–, superficie o linderos. La asignación del uso singular o privativo de determinados elementos comunes o porciones de los mismos, tan frecuentes en el caso de azoteas o patios como en el de zonas del solar no ocupadas por la construcción, no altera esa unidad'. Ciertamente, la propiedad horizontal tumbada puede encubrir en algunos casos situaciones de fraude, pues bajo la apariencia formal de una propiedad horizontal tumbada se pueden esconder auténticas segregaciones o divisiones de terreno, proscritas por la ley. En cualquier caso, lo relevante es que, en los regímenes de propiedad horizontal tumbada, el suelo permanece común."

En este caso la antigüedad de las edificaciones, así como la existencia de división horizontal constan en las dos escrituras aportadas junto a la solicitud, además de haber sido reconocido este hecho por parte del Registrador quedando tan sólo duda acerca del porcentaje de participación en el elemento comunitario de la citada finca, el patio. Porcentaje que aparece desglosado en la citada certificación de 2019 que aún permanece vigente. La Resolución de 6 de febrero de 2023 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa n.º 4 desestimaba el recurso por no entender acreditados para la inscripción de la Propiedad Horizontal los extremos que aquí constan probados sobradamente afirmando lo siguiente (...):

"El precepto es claro al exigir para inscribir los títulos de división horizontal (como es el presente caso) que no pueden constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite mediante nueva licencia. Si la constitución de la propiedad horizontal es posterior a la declaración de obra nueva inscrita, el registrador habrá de tener en cuenta si en la inscripción de obra nueva aparecen un número determinado de viviendas, y en este caso existirá ese límite respecto a la propiedad horizontal (sin perjuicio de la aplicación de las normas sobre prescripción de las acciones derivadas de las infracciones urbanísticas y de las relativas a la restauración de la legalidad urbanística infringida, cuando resulten aplicables).

En definitiva: a) no se precisará la aportación de licencia para la propiedad horizontal, cuando la misma se ajuste a la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones (vid. Resolución de 13 de julio de 2015); b) tampoco se precisa la aportación de licencia de la propiedad horizontal cuando la misma no provoque un incremento de elementos privativos respecto de los que consten en la previa declaración de la obra nueva, y c) este Centro Directivo ha sostenido la aplicación analógica, aunque con matices, del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, a aquellos supuestos en que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

En el presente caso, no existe licencia pues la declaración de obra nueva se hace al amparo del régimen del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana. El notario autorizante de la escritura que nos ocupa, declara en la misma que: 'Proceden los comparecientes a formalizar la división horizontal pretendida por antigüedad al estar certificadas por técnico competente no solo la antigüedad de las edificaciones declaradas en la estipulación precedente sino también al tener la misma antigüedad la independencia de acceso a los elementos comunes de los distintos elementos privativos resultantes, invocando al efecto la doctrina (RsDGSJyFP de 28 de diciembre de 2021) y jurisprudencia relativa a la formalización de la división horizontal por antigüedad y que resulta tanto del certificado técnico que se protocoliza como las certificaciones catastrales que se incorporan a la presente'.

Por lo tanto, procede analizar si de las certificaciones incorporadas en la escritura cabe deducir la existencia de la división horizontal con la misma antigüedad que la construcción de las edificaciones.

Respecto a las certificaciones catastrales, son dos las que se aportan, una de ellas relativa a la vivienda que forma parte de la edificación 1 y la otra a tres edificaciones con destino agrario con una superficie construida de 182 metros cuadrados que corresponderían, según la escritura, a parte de las edificaciones declaradas como edificio 2; en dichas certificaciones consta expresamente que se trata de parcelas construidas sin división horizontal, sin que haya ningún otro elemento del que quepa deducir que se trata de una división horizontal. Por el contrario, lo que trasluce es que se trata de una única vivienda ubicada en parcela rústica que conforme a la legislación catastral tiene atribuida referencia urbana, y que sobre la misma parcela constan edificaciones de uso agrario, atribuidas a los mismos titulares y sin que quepa deducir que se trate de elementos privativos con cuotas en elementos comunes.

En cuanto al certificado del arquitecto, en este documento se describe la obra nueva, con diferencias en cuanto a la que figura en la certificación catastral y se constata su antigüedad, pero no se declara nada en relación con la existencia de elementos privativos y comunes ni al acceso de los elementos privativos de la división horizontal por medio de elementos comunes en los términos que se reseñan en la escritura. (...)

Por lo tanto, no queda acreditada la antigüedad de la propiedad horizontal cuya inscripción se pretende."

Segundo. Inmatriculación de la finca y de la PH por el doble título 205 LH.

En cuanto a la inmatriculación de la finca y de la división horizontal por la vía del doble título contenido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria junto a la certificación catastral descriptiva y gráfica la Resolución de 3 de diciembre de 2020, de la DGSJyFP, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública rectificadora de ampliación de obra, segregación, división horizontal, extinción de condominio, constitución de derecho de vuelo y constitución de servidumbre afirma lo siguiente (...):

Tras la modificación operada en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, se exige para la inmatriculación de una finca por la vía del

doble título público traslativo que éste se acompañe de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos absolutamente coincidentes con la descripción que resulte del título inmatriculador.

Así, las Resoluciones de este Centro Directivo de 14 de diciembre de 2007 y 21 de abril de 2016, entre otras, ya pusieron de relieve que “con anterioridad a la mencionada reforma en la legislación hipotecaria operada por la Ley de 24 de junio de 2015, era doctrina consolidada que, en virtud de lo señalado en el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en concreción a lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, no podía procederse a la inmatriculación de una finca si no se aportaba certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con el inmueble tal y como resultaba descrito en el título inmatriculador. Tras la derogación de dicha norma por la Ley de 2015, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado al ya mencionado artículo 205 para el caso de inmatriculación por el sistema del llamado doble título”.

4. [sic]. Por último, el tercero de los defectos, que a su vez se desglosa en dos, ha de confirmarse igualmente.

De conformidad con el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, la descripción de los elementos privativos y comunes de una propiedad horizontal debe realizarse con claridad, de tal manera que la superficie construida que no esté ocupada por elementos privativos se considerará como elementos comunes, que se determinan por subsidiariedad. (...)

A este respecto, la Resolución de 17 de octubre de 2012, subraya que “los elementos comunes no necesitan una descripción separada y especial, requisito que es esencial en los elementos privativos, que se inscriben como fincas independientes y que, por ello, deben cumplir los requisitos de descripción establecidos en la legislación hipotecaria y en la Ley de Propiedad Horizontal. Pero los elementos comunes son todo aquello que existe dentro del edificio y que no se configura como elemento privativo. Por ello, tales elementos comunes no requieren una descripción individualizada o específica”.

De otro lado, la atribución a los elementos privativos de metros de los elementos comunes en que participan ya fue rechazada por esta Dirección General en su Resolución de 7 de julio de 2014, que recalca la importancia de respetar “la necesaria precisión exigida legalmente por el principio de especialidad registral para la delimitación clara y precisa de lo que es elemento privativo y lo que es elemento común en un régimen de propiedad horizontal. Por esa razón, registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de ‘su superficie con inclusión de elementos comunes’, por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). Incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad”.

Por lo tanto, debe de existir coincidencia tanto en el título como en la certificación para inmatricular la finca o parte de ella, pues bien, de los títulos y de las certificaciones que los mismos contienen se deduce que las construcciones se hayan erigidas desde, al menos el año 1989, sin que la parte de parcela construida se haya modificado añadiendo las correspondientes coordenadas georreferenciadas a pesar de los metros de la parcela hayan sido modificados con las sucesivas alteraciones catastrales (...)

Por último, tras analizar la inmatriculación de la división horizontal “tumbada” y del doble título, la Resolución de 12 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuenca, por la que se suspende la inmatriculación de dos

elementos integrados en una propiedad horizontal recoge lo siguiente para estimar el recurso (...):

“2. La cuestión suscitada por el registrador, por tanto, estriba en resolver si es posible el acceso a los libros del Registro de uno o varios elementos integrantes de una propiedad horizontal de manera independiente a los restantes, cuando no consta previamente inscrita la finca donde se procede a la declaración de la obra nueva y el régimen de propiedad horizontal, sin aportar para ello la titulación precisa para justificar la previa adquisición de todos los propietarios de los elementos integrantes de la misma. (...)

En este sentido el citado artículo 9 de la ley establece que ‘el folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10. Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera. b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices (...)’.

Es por ello razonable que, en caso de una inmatriculación de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, además de la debida identificación e incorporación de la representación gráfica georreferenciada impuesta en el artículo 9 de la ley antes señalado, deberá llevarse a cabo la descripción de la construcción por medio de su declaración de obra nueva y la constitución del régimen de propiedad horizontal, con inclusión de los elementos independientes y comunes, así como de las normas constitutivas, estatutarias o reglamentarias que los interesados consideren de aplicación.”

En este caso existe una certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles que componen la finca con sus respectivas coordenadas georreferenciadas y con un patio como único elemento comunitario sin encontrarnos pues ante la inmatriculación de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal en el que además de lo expuesto debería llevarse a cabo la descripción de la construcción con todos los elementos independientes y comunes. Tan sólo existe un elemento comunitario del cual los mismos responden en función del porcentaje de participación de los metros construidos siendo el resto de los elementos independientes unos de otros.

Después, sigue la citada Resolución de 12 de diciembre afirmando lo siguiente:

“En este sentido, y aunque de manera aislada ha tenido ocasión de pronunciarse este Centro Directivo, como en Resoluciones de 24 de abril de 1998, al reconocer que ‘ha de señalarse que una vez admitida la posibilidad de inmatriculación de un inmueble mediante una primera inscripción de una cuota indivisa en condominio ordinario practicada en virtud de auto recaído en expediente de dominio (cfr. artículos 278 y 377 del Reglamento Hipotecario, Resoluciones de 24 de marzo de 1983 y 30 de octubre de 1984) ningún obstáculo se advierte para rechazar esa inmatriculación en virtud de una primera inscripción de una cuota de participación en una comunidad especial si aparece completamente definido el régimen de esa comunidad y por consecuencia, el

contenido de aquel derecho de cuota, como ocurre en el presente caso en el que se describe el total inmueble, se determina la parte de uso singular y exclusivo y, por exclusión, la de uso común, y la cuota respectiva (artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal); sin que pueda rechazarse, so pretexto de no haber sido promovido por todos los cotitulares del inmueble, la aptitud del expediente de dominio para declarar, con plena eficacia inmatriculadora, ese derecho de cuota, así en su pertenencia como en su íntegro contenido pues, por una parte, es en tal caso obligatoria en el expediente la citación de todos los cotitulares del inmueble común (cfr. artículos 278 del Reglamento Hipotecario, y 201, regla 3.ª, Ley Hipotecaria), y por otra, no se pretende la declaración de la titularidad de las restantes cuotas, sino exclusivamente la del promotor'. En el mismo sentido, las Resoluciones de 13 de febrero de 2014 y 13 de julio de 2017 reconocen la posibilidad de inmatriculación de una finca en la que se inscribe la titularidad de una cuota del dominio sobre la misma.

Para reforzar al sistema frente a las debilidades que se reconocen a ciertos medios de inmatriculación, existen diversas cautelas, tales como los plazos de suspensión de la fe pública registral para los eventuales adquirentes de los primeros titulares registrales, tal y como resulta del artículo 207 de la citada ley. De manera adicional, y para aumentar estas exigencias y controles que pudieran prever y proteger frente a situaciones fraudulentas, y atendiendo al supuesto de la inmatriculación por vía del llamado doble título, el artículo regulador de la misma establece igualmente requisitos específicos: 'Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto'.

Este requisito de doble titulación implica que el registrador debe calificar la existencia de dos títulos materiales y formales traslativos válidos, que justifiquen la adquisición del inmatriculante y la previa adquisición de su causante, cuestión que en el caso que se nos plantea se ha producido de manera efectiva y correcta, al justificar el donatario la previa adquisición por herencia del donante con más de un año de antigüedad, por lo que el defecto en los términos que ha sido emitido no puede ser mantenido.

La posibilidad de inmatricular una finca cuando sólo se inscribe una cuota de la titularidad sobre la misma, e incluso cuando se trate de elementos integrantes de una propiedad horizontal, es perfectamente posible cuando se describen todas las circunstancias, elementos y cláusulas determinantes y descriptivos de la misma (tal y como se expresa en el artículo 8 de la LH).

La exigencia del doble título no puede extenderse a los demás propietarios de los restantes elementos de la propiedad horizontal, puestos que como ya se ha señalado, se solicita únicamente la inscripción de los elementos objeto de donación, y no de los demás pisos o locales del edificio.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en los términos en que ha sido expresada."

Tercero.–Fundamentos de derecho materiales y RDGRN/DGSJyFP.

- Artículos 1, 2, 7, 8, 9, 10, 18, 198, 204 y 205 de la Ley Hipotecaria.
- Artículos 3 y 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- Artículos 44 y 51 del Reglamento Hipotecario.
- Artículo 45 Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, Ley Catastro Inmobiliario.
- Artículo 26 Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Sentencias del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, y 164/2001, de 11 de julio.

– Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de abril de 1998, 23 de noviembre de 2011, 13 de febrero de 2014, 13 de julio y 10 de octubre de 2017, 10 de abril de 2018, de 19 de diciembre de 2019, de 3 de diciembre de 2020, 21 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 y 28 de julio y 12 de noviembre de 2020, 27 de enero, 15 de julio y 16 de diciembre de 2021 y 12 de julio de 2022 así como la Resolución de 6 de febrero de 2023.

Cuarto.–Conclusión.

Al tratarse de una inmatriculación por doble título al que se añaden las certificaciones catastrales con las coordenadas georreferenciadas de todos sus elementos, construcciones que datan del año 1930 según catastro, al menos 1989 según la documentación unida a los títulos, y que no se trata de una división horizontal en un edificio sino de una división horizontal tumbada entendemos que existen todos los requisitos necesarios para inmatricular dicha finca junto a la división horizontal por antigüedad quedando el patio como único elemento comunitario cuya responsabilidad será asignada de forma proporcional a los metros construidos de la parcela.

Y, por lo expuesto,

Solicito, que se revoque la calificación recurrida y se acuerde la inmatriculación por doble título según lo recogido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 19 de abril de 2024 ratificándose en su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 7, 8, 9, 10, 18, 19, 19 bis, 20, 198, 202 y 205 de la Ley Hipotecaria; 2, 3, 5, 10 y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 26 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 44, 51, 278 y 377 del Reglamento Hipotecario; 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de octubre de 1984, 24 de abril de 1998, 24 de enero de 2004, 17 de febrero de 2005, 23 de noviembre de 2011, 13 de febrero de 2014, 9 de mayo de 2016, 13 de julio y 10 de octubre de 2017, 10 de abril de 2018 y 3 de junio y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de julio de 2020, 16 de diciembre de 2021 y 10 de enero y 12 de julio de 2022.

1. Se discute en este expediente si es posible inmatricular una casa que ostenta una cuota de participación de diecinueve enteros tres mil doscientas diezmilésimas en un patio comunitario, sin que consten definidas todas las circunstancias, elementos y normas del régimen de comunidad ni en el título inmatriculador ni en el antetítulo.

El registrador rechazó la inmatriculación y exigió la constitución del pertinente régimen de propiedad horizontal con el consentimiento de todos los interesados.

El recurrente sostuvo que la documentación presentada era suficiente para la inmatriculación por doble título de la finca junto con la inscripción por antigüedad de las construcciones y de la constitución del régimen de división horizontal tumbada que existe, ya que el patio es el único elemento comunitario y su responsabilidad había sido asignada de forma proporcional a los metros construidos de la parcela.

2. Este Centro Directivo ya admitió en su Resolución de 12 de diciembre de 2019, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de fecha 10 de marzo de 2020, la posibilidad

de inmatricular un elemento en régimen de propiedad horizontal de manera independiente a los restantes elementos, cuando no constaba previamente inscrita la finca donde se procedía a la declaración de obra nueva y el régimen de propiedad horizontal, sin necesidad de aportar la titulación precisa para justificar la previa adquisición de todos los propietarios de los elementos integrantes de la misma.

De la misma manera este Centro Directivo, en su Resolución de 24 de abril de 1998, reconoce que «ha de señalarse que una vez admitida la posibilidad de inmatriculación de un inmueble mediante una primera inscripción de una cuota indivisa en condominio ordinario practicada en virtud de auto recaído en expediente de dominio (cfr. artículos 278 y 377 del Reglamento Hipotecario, resoluciones de 24 de marzo de 1983 y 30 de octubre de 1984) ningún obstáculo se advierte para rechazar esa inmatriculación en virtud de una primera inscripción de una cuota de participación en una comunidad especial si aparece completamente definido el régimen de esa comunidad y por consecuencia, el contenido de aquel derecho de cuota, como ocurre en el presente caso en el que se describe el total inmueble, se determina la parte de uso singular y exclusivo y, por exclusión, la de uso común, y la cuota respectiva (artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal); sin que pueda rechazarse, so pretexto de no haber sido promovido por todos los cotitulares del inmueble, la aptitud del expediente de dominio para declarar, con plena eficacia inmatriculadora, ese derecho de cuota, así en su pertenencia como en su íntegro contenido pues, por una parte, es en tal caso obligatoria en el expediente la citación de todos los cotitulares del inmueble común (cfr. artículos 278 del Reglamento Hipotecario, y 201, regla 3.ª, Ley Hipotecaria), y por otra, no se pretende la declaración de la titularidad de las restantes cuotas, sino exclusivamente la del promotor».

En el mismo sentido, las Resoluciones de 13 de febrero de 2014 y 13 de julio de 2017 reconocen la posibilidad de inmatriculación de una finca en la que se inscribe la titularidad de una cuota del dominio sobre la misma, siempre y cuando se hayan descrito todas las circunstancias, elementos y cláusulas determinantes y descriptivas de la misma, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley Hipotecaria.

En concreto, el artículo 8 de la Ley Hipotecaria establece que «cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo. Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial. Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número: (...) Cuarto.—Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada. En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo, escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados. Se incluirán además aquellas reglas contenidas en el título y en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad. La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales». Dicha descripción detallada, en el caso que nos ocupa, viene contenida en el título de división horizontal y extinción de condominio presentado, por lo que la exigencia de aportación al procedimiento registral debe tenerse por cumplida.

3. No obstante, deben tenerse en cuenta también los aspectos formales de la inmatriculación, pues, aunque sólo se vaya a inscribir la titularidad de uno de los elementos, la inmatriculación física de la finca sobre la que se asienta la división horizontal será de toda la finca. Para dicha inmatriculación, se impone una debida coordinación entre la descripción literaria de la finca y su base gráfica catastral o alternativa, en los términos señalados por los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 205 de dicha ley.

En este sentido, el citado artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece que «el folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los

asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10. Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera. b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices (...)».

Desde esta perspectiva formal, tratándose de una inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se exige que exista identidad entre la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto (aunque como ha señalado este Centro Directivo en muchas resoluciones, dicha identidad no se extiende a las edificaciones).

En efecto, dispone el párrafo primero del artículo 205 de la Ley Hipotecaria que: «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

En definitiva, la operación registral de inmatriculación en su vertiente formal, que se refiere a la incorporación a los libros de la finca como base de las operaciones registrales, ha de venir descrita e identificada en su totalidad, y debe acompañarse representación gráfica georreferenciada de la misma para su incorporación al folio registral como su base gráfica, cumpliendo con las exigencias impuestas por la legislación urbanística.

Debe por tanto revocarse en este extremo la nota de calificación pues el título presentado a inscripción, solicitando la inmatriculación de la cuota indivisa, cumple con los requisitos materiales y formales antes expresados.

4. En la nota de calificación recurrida se exige la inscripción previa del título constitutivo de la división horizontal de la que forma parte la vivienda.

En esto no puede sostenerse, y hay que dar la razón al recurrente, pues exigir el consentimiento expreso de los demás copropietarios del edificio sería dejar sin efecto la posibilidad de inmatriculación de las viviendas que lo componen, que este Centro Directivo ha sostenido en las Resoluciones anteriormente citadas.

Como ya señala la Resolución de 10 de enero de 2022 en relación a la inmatriculación independiente de elementos dentro de una propiedad horizontal o prehorizontalidad (propiedad horizontal tumbada según el recurrente) es preciso describir el edificio completo, las fincas de resultantes de la división a las que se asigna un número correlativo y la cuota de participación en los elementos comunes. Pero no es necesario la inscripción de un título formal previo de división horizontal por todos los propietarios, basta que de la escritura resulte la existencia de varios propietarios sobre diferentes elementos suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente dentro de un mismo edificio, como exige el artículo 396 del Código Civil, lo

que es suficiente para formaliza el régimen de constitución de propiedad horizontal con los requisitos necesarios para que ese régimen acceda al Registro de la Propiedad.

En cuanto al consentimiento de los otros copropietarios de los elementos comunes debe igualmente flexibilizarse, sin exigir un consentimiento formal expreso de los mismos.

La tramitación del expediente de dominio notarial para la inmatriculación de la cuota y atribución del elemento privativo con citación al otro copropietario, sin oposición, es suficiente para considerar que la cuota no se ha fijado unilateralmente. Pero también es suficiente con la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con citación a los copropietarios colindantes, como por otra parte está obligado a proceder el Registrador con arreglo al último párrafo del artículo 205 de la citada ley en todo supuesto de inmatriculación. De manera que basta la notificación a los demás copropietarios de los elementos comunes de la propiedad horizontal de la inmatriculación de la cuota asignada a la vivienda inmatriculada, para que, si no hay oposición, pueda aquélla practicarse.

Debe tenerse en cuenta que la declaración de obra nueva es una circunstancia de hecho (que esta Dirección General ha admitido realizar, por ejemplo, por un cónyuge en gananciales sin intervención del otro, por no ser un acto dispositivo) de manera que aunque normalmente exige por razón de tracto sucesivo la intervención de todos los copropietarios, debe flexibilizarse en los casos excepcionales de inmatriculación parcial de edificios en propiedad horizontal para facilitar el superior interés del propietario de las viviendas a su acceso al Registro de la propiedad, siempre eso sí que se hayan tomado garantías suficientes para la audiencia de los otros copropietarios, bien a través de un expediente previo de dominio, bien a través del procedimiento de los artículos 199 y 205, párrafo último, de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, debiendo el registrador proceder en los términos anteriormente señalados.

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, 26 de junio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.