

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3403** *Resolución de 19 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.*

En el recurso interpuesto por don A. J. y doña M. C. T. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, por la que se suspende la inmatriculación de dos elementos integrados en una propiedad horizontal.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de donación autorizada el día 31 de mayo de 2017 por el notario de Torrent, don Vicente Sorribes Gisbert, con el número 759 de protocolo, en unión del título previo de adquisición del donante es decir, la escritura de aceptación y adjudicación de herencia autorizada el día 9 de junio de 2011 por el notario de Aldaia, don Ignacio Núñez Echevarría, con el número 986 de protocolo, en el que se procedía a constituir el régimen de propiedad horizontal, se solicitaba la inscripción de dos elementos comprensivos de un edificio en régimen de división horizontal, sin que constase previamente inmatriculada la finca donde el mismo se ubicaba.

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Cuenca, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña C. S., M. C., el día 08/07/2019, bajo el asiento número 1655 del 114 y número de entrada 2857, que corresponde al documento otorgado por el notario de Torrente/torrent Vicente Sorribes Gisbert, con el número 759/2017 de su protocolo, de fecha 31/05/2017, ha resuelto no practicarlos asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Puesto que se trata de fincas que forman parte de un inmueble de varias plantas y distintos propietarios, será necesaria la previa inmatriculación del total edificio con los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria apartando, además de las correspondientes certificaciones catastrales en términos totalmente coincidentes, los dos títulos públicos de cada propietario así como el título constitutivo de la propiedad horizontal y división del edificio en los diferentes elementos susceptibles de aprovechamiento independiente (art. 205 Ley Hipotecaria.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...)

Cuenca, a veintinueve de julio del año dos mil diecinueve El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Manuel Alonso Ureba.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don A. J. y doña M. C. T. L. interpusieron recurso el día 17 de septiembre del año 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Alegaciones.

Primera.—La escritura de donación autorizada el 31 de mayo de 2017 por el notario de Torrent don Vicente Sorribes Gisbert (n.º protocolo 759/2017), presentada el 8 de julio de 2019 para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Cuenca, por la que doña N. L. A. donó pura y simplemente a sus dos hijos A. J. y M. C. T. L., respectivamente, la vivienda izquierda y la vivienda derecha del edificio en Carboneras de Guadazón, Calle (...) con entrada también por calle (...), constituye título público traslativo de esas dos viviendas a favor de sus respectivos donatarios A. J. y M. C. T. L., otorgado por su madre doña N. L. A., que acreditó haber adquirido la propiedad de ambas viviendas mucho más de un año antes de la fecha de otorgamiento de la repetida escritura de donación:

Concretamente doña N. L. A. había adquirido esas dos viviendas el 9 de junio de 2011, mediante la escritura de adjudicación de herencias de los difuntos consortes doña B. A. M. y don R. L. H., previa liquidación de sociedad de gananciales, y constitución en régimen de propiedad horizontal, otorgada por doña N., doña M. C., don G. y don F. L. A. ante el notario de Aldaia don Ignacio Núñez Echevarría (n.º protocolo 986/2011), subsanada en determinados extremos por la escritura de subsanación de errores y revocación de poder otorgada por los mismos interesados el 26 de octubre de 2013, ante el notario de Cuenca don Carlos De la Haza Guijarro (n.º protocolo 1.396/2013), cuyas primeras copias autorizadas se presentaron el 8 de julio de 2019 en el Registro de la Propiedad de Cuenca, acompañando a la primera copia autorizada de la escritura de donación cuya inscripción se solicitaba conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Segunda.—La nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Cuenca no denegó la inscripción de la donación de esas dos viviendas a favor de sus respectivos donatarios —ahora recurrentes— porque faltara ninguno de los requisitos del párrafo primero del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, ni porque tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de las fincas cuya inmatriculación se pretendía con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas (párrafo segundo art. 205 LH).

Denegó la inscripción por las razones que transcribimos literalmente:

“Puesto que se trata de fincas que forman parte de un inmueble de varias plantas y distintos propietarios, será necesaria la previa inmatriculación del total edificio con los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria aportando, además de las correspondientes certificaciones catastrales en términos totalmente coincidentes, los dos títulos públicos de cada propietario así como el título constitutivo de la propiedad horizontal y división del edificio en los diferentes elementos susceptibles de aprovechamiento independiente”.

Tercera.—La nota de calificación del Registrador de la Propiedad no tuvo en cuenta y omitió lo siguiente:

1) Que acompañando a la 1.ª copia autorizada de la repetida escritura de donación se habían presentado las primeras copias autorizadas de las escrituras reseñadas.

– La del 9 de junio de 2011 (n.º protocolo 986/2011), en la que doña N. L. A. se adjudicó las dos repetidas viviendas, y ella con sus tres hermanos doña M. C., don G. y don F. L. A., constituyeron la división horizontal del total edificio de que formaban parte las viviendas, describiendo el edificio con todos sus elementos comunes y todos sus

departamentos privativos conforme exige la L.H. en relación al art. 396 Código Civil y a la Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal.

– Y la del 26 de octubre de 2013 (n.º protocolo 1396/2013), en que se subsanaron determinados errores de la anterior escritura del 9-junio-2011.

2) La división horizontal del edificio de que forman parte en régimen de propiedad horizontal las dos viviendas donadas en la escritura cuya inscripción se solicitó conforme al artículo 205 L.H., no se realizó en la escritura de donación del 31 de mayo de 2017, sino en la anterior del 9 de junio de 2011, subsanada por otra del 26 de octubre de 2013, otorgadas ambas por todos los propietarios del edificio.

Cuarta.–Desde la escritura de adjudicación de las herencias previa liquidación de sociedad de gananciales, y constitución en régimen de propiedad horizontal, que el 9 de julio de 2011 otorgaron doña N., doña M. C., don G. y don F. L. A., ante el notario de Aldaia don Ignacio Núñez Echevarría (n.º protocolo 986/2011), existen las dos viviendas objeto de la escritura de donación del 31 de mayo de 2017 como departamentos privativos del edificio en Carboneras de Guadazón, calle (...), con entrada también por calle (...), sujeto al régimen de propiedad horizontal de la Ley 49/1960, de 21 de julio.»

#### IV

El registrador suscribió informe el día 24 de septiembre de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 7, 8, 9, 10, 18, 198, 204 y 205 de la Ley Hipotecaria; 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 44 y 51 del Reglamento Hipotecario, y las 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 y 10 de abril de 2018.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de inmatricular una finca en el registro de la propiedad, bajo las siguientes circunstancias:

– Se trata de una inmatriculación, por medio del sistema de doble título de adquisición previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, de una finca consistente en un solar en el que se ha construido un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal, solicitándose la inscripción de la titularidad correspondiente a dos elementos integrantes del mismo régimen, existiendo, por tanto, otros elementos cuya incorporación dominical a los libros del Registro de la Propiedad no se solicita.

– Los interesados aportan para justificar la operación registral instada, por un lado y como adquisición propia, una donación, de cada uno de los elementos transmitidos, junto, por otro lado, con una escritura de herencia previa, justificativa de la previa adquisición de la donante de dichos dos elementos cuya inscripción ahora se solicita. En dicha adquisición hereditaria, la donante y otros interesados –los cuales no piden la inscripción de sus elementos ni aportan documentación adicional– acuerdan el establecimiento del régimen de propiedad horizontal del edificio en su conjunto, definiendo los elementos privativos y comunes, y sometiéndose a un régimen de comunidad por pisos, dentro del ámbito de aplicación de la norma de 21 de julio de 1960.

A esta titulación objeta el registrador únicamente que ha de justificarse la previa adquisición de todos los elementos integrantes de la propiedad horizontal (y no sólo de los donatarios presentantes), puesto que la inmatriculación va a procederse en relación a todo el edificio en su conjunto.

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.

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 su objeto material como elemento esencial, la inmatriculación se configura como una operación de acceso al registro de la finca como la base física del mismo, y sobre la que se reflejarán los actos, contratos o alteraciones jurídico reales a las que nuestro sistema permite la publicidad registral (y sin perjuicio de que desde el punto de vista sustantivo deba ser objeto de toma de razón el negocio adquisitivo de la misma al propio tiempo de la inmatriculación, como después analizaremos). De esta manera, resulta imprescindible una pormenorizada y adecuada descripción de la finca en toda su extensión y configuración material y objetiva.

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.

De manera específica, y para este último extremo, 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 que sirve para justificar la previa adquisición del transmitente, por lo que la exigencia de aportación al procedimiento registral debe tenerse por cumplida.

De manera paralela, desde un punto de vista sustantivo, esta primera inscripción implica un especial control de análisis y acreditación de la titularidad –y en su caso, las limitaciones o gravámenes– de la finca, debido a lo cual los procedimientos de inmatriculación recomiendan e imponen un elenco de exigencias y limitaciones adicionales de valoración por parte del legislador y del registrador, que se traduce en un conjunto de medios específicos que intenten preservar los intereses no solo de los propios inmatriculantes, sino también de eventuales terceros afectados, intentado extremar las cautelas para evitar los supuestos de doble inmatriculación, ya sea ésta total o parcial.

En este sentido señala el artículo 7 de la Ley Hipotecaria que: «La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley».

Es por ello importante recordar que es preciso distinguir la operación registral de inmatriculación en su vertiente formal, que como hemos visto se refiere a la incorporación a los libros de la finca como base de las operaciones registrales, la cual 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, del aspecto sustantivo de la inscripción como constatación en el Registro de un acto de naturaleza jurídico real que afecta al dominio o los derechos constituidos sobre la misma, pero que no ha de referirse a la plena propiedad (como ocurre cuando se inscribe sólo la nuda propiedad, una vez desmembrado el usufructo) o a la totalidad de la misma (en el sentido de que sólo se acredite la adquisición de una cuota de copropiedad sobre la finca). 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.<sup>a</sup>, 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 Ley Hipotecaria antes analizado). 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.

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, 19 de diciembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.