

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10539** *Resolución de 9 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 6, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto por doña L. R. P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 6, doña María de la Concepción Molina Serrano, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de ejecución de títulos judiciales.

#### Hechos

##### I

Mediante testimonio expedido por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Valladolid de decreto dictado en ejecución de títulos judiciales número 303/2012, dimanante del procedimiento ordinario número 830/2011, se aprobó la división y adjudicación de la finca registral número 40.911. Dicho testimonio se presentó en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6 el día 18 de marzo de 2015, causando la entrada 1775 y el asiento de presentación número 1351 del Libro Diario 57.

##### II

El día 7 de mayo de 2015 fue calificado negativamente por la registradora competente indicando que en el citado decreto «se aprueba la división y adjudicación de la casa en la calle (...), adjudicándose la vivienda en planta segunda a C. R. P. y la vivienda en planta tercera a L. R. P., únicas cuya inscripción se solicita y, consultados los libros del registro, se observa que dicha casa figura como una única finca registral bajo el número 40911 y está inscrita a favor de C., M. L. y J. M. R. P., por terceras e iguales partes indivisas, sin que comparezca don C. R. P. como demandante ni como demandado en el procedimiento de referencia. Si el mismo ha fallecido y los hermanos R. M. son sus únicos herederos, debe inscribirse previamente la herencia de don C.» Como segundo defecto que «se aprueba la división y adjudicación del bien inmueble», pero no se describen los elementos resultantes de la división. Consultados los libros del Registro se comprueba que el edificio no está dividido horizontalmente, pero consta que por escritura otorgada el 20 de diciembre de 1958, por lo tanto antes de la Ley de Propiedad Horizontal, se segregó del edificio un local de negocio situado a la derecha del portal de la entrada y que pertenece a personas distintas de las partes en el pleito. Si la división a que alude la parte dispositiva es la división de cosa común, conforme a los artículos 400 y 401 en relación con el 396 del Código Civil, en el presente caso se trataría de realizar la división mediante la constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal. Por ello o bien se deberá otorgar una escritura de división horizontal por los actuales propietarios de todo el edificio, en la que se describa cada uno de los elementos privativos con su cuota conforme establece el artículo 8, 4.º de la Ley Hipotecaria y 396 del Código Civil, o bien podría realizarlo el juez pero contando con la intervención del propietario del elemento segregado». Dicha calificación fue notificada mediante correo certificado con acuse de recibo el día 11 de mayo de 2015, siendo recibida personalmente por doña L. R. P. según consta el correspondiente recibo del Servicio de Correos.

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña L. R. P. interpuso recurso el día 11 de junio de 2015 mediante escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6, con entrada número 2653, en el que expone que respecto de la comparecencia de don C. R. P. que «esta afirmación entra en contradicción con la declaración antecedente el mismo párrafo en la que se declara que el procedimiento se promueve “a instancia de M. L. R. P. y C. R. P.”», acompañando tanto copia de la sentencia como «copia del empadronamiento de D. C. (...)». Ambas acreditan que fue parte del proceso y que se encuentra vivo». Resulta, a juicio de la recurrente, que «el fallecido es el tercer hermano. D. J. M., razón por la que comparecieron en juicio su viuda y sus dos hijos, a quienes ha correspondido la parte del inmueble cuya inscripción no se interesaba, razón por la que será a ellos a quienes se les debe interesar la documentación acreditativa de la herencia cuando pretendan inscribir la parte del inmueble que les correspondió». En cuanto al segundo de los defectos, después de confirmar la situación fáctica del inmueble, afirma la recurrente que «lo que en este momento se pretende consiste en dar individualidad registral a los pisos 2.º y 3.º de (...), según ha adjudicado la sentencia que acompañamos a don C. y doña L. R. P. Tal como consta en la inscripción de la finca registral n.º 40.911 los pisos 2.º y 3.º están perfectamente descritos», y que debido a que en su día ya se practicó la segregación anteriormente mencionada «es factible proseguir con la individualización de estas otras dos fincas».

## IV

La registradora recurrida emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 19 de junio de 2015. Del mismo resulta que, efectivamente, se produjo un error material en la nota de calificación recurrida por cuanto se dice que no comparece don C. R. P. cuando en realidad debería haber dicho don J. M. R. P. También rectifica la nota, manifestando lo siguiente: «...a pesar de ser conveniente la constitución del régimen de propiedad horizontal de los edificios en los que los diferentes elementos privativos no pertenecen al mismo propietario, la DGRN en varias resoluciones, entre ellas la de 29 de enero de 1970, establece que en aquellos edificios en los que antes de la entrada en vigor de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 se empezaron a practicar segregaciones y ventas de pisos que se fueron inscribiendo como fincas independientes sin que en el momento de la entrada en vigor de dicha ley se hubiera completado todo el proceso, no cabría ahora exigir que se aplique en todo su rigor el sistema introducido por la Ley, máxime cuando su Disposición Transitoria Primera establece que dicha Ley regirá para todas las comunidades de propietarios cualquiera que sea el momento en que fueron creadas, y establece la obligación de adaptar los estatutos en el plazo de dos años, cuando estuvieren en contradicción con sus preceptos, pero no establece la obligación de adaptarse. Máxime en este caso cuando cada uno de los elementos segregados tiene su cuota de participación y el elemento resto del que ahora pretenden segregarse los tres elementos, también tiene fijada una cuota común para todos ellos. Por ello, si bien se rectifica en este sentido el defecto segundo de la nota de calificación recurrida, se mantiene el mismo en cuanto a que los elementos que se pretenden segregar deben estar descritos conforme a lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento...».

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 20 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 396, 400 y 401 del Código Civil; 5 y la disposición adicional primera de la Ley sobre propiedad horizontal, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1991, 21 de enero de 1993, 10 de diciembre de 1998, 25 de febrero de 1999, 15 de diciembre de 2004 y 12 de septiembre de 2005.

1. Se discute en el presente expediente si puede inscribirse un testimonio de decreto, dictado en procedimiento de extinción de condominio de un edificio, cuya demanda ha sido

presentada por dos de los tres titulares registrales frente a doña C. y don J. M. R. M. y doña M. M. M., que no son titulares registrales, ni se manifiesta ni acredita ser herederos del titular registral. Se procede a extinguir la comunidad sobre el inmueble, única finca registral, para adjudicar elementos independientes concretos a cada uno de los copropietarios. Únicamente se solicita la inscripción de los lotes correspondientes a la parte demandante, no el lote adjudicado a la parte demandada.

2. Corresponde por tanto resolver en primer lugar si resultan cumplidas las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo al ser parte del procedimiento judicial dos de los tres cotitulares, sin que se manifieste ni acredite que los demandados son los herederos del tercer cotitular.

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. Dicho precepto establece una presunción iuris tantum, a todos los efectos legales, también incluidos los efectos procesales.

Consecuencia de este principio de legitimación registral, el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) exige 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; y, para la inscripción o anotación de las resoluciones judiciales que el titular registral haya sido demandado o haya tenido la intervención adecuada en el proceso.

Ciertamente, a este respecto cabe recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo en lo referente al principio de tracto sucesivo al indicar que (cfr. Resoluciones de 21 de enero de 1993 y 10 de diciembre de 1998, y artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209.1 del Reglamento Hipotecario), los actos dispositivos sobre bienes que aparecen registrados en favor del causante pueden acceder directamente al Registro sin necesidad de previa inscripción de la adquisición y partición hereditaria siempre que aparezcan otorgados por quienes acrediten ser los únicos llamados a la herencia y conste su aceptación expresa o derive ésta, por ley, del propio acto dispositivo cuya inscripción se solicita, si bien habrá de hacerse constar en la inscripción las transmisiones realizadas (cfr. artículo 999 del Código Civil, y párrafos quinto, número 2, y último, del artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Y desde la perspectiva procesal, podrán practicarse asientos registrales acreditando el fallecimiento del titular registral y entablarse el proceso contra sus herederos, (cfr. artículo 166 del Reglamento Hipotecario).

En el presente caso, en ningún momento se hace referencia en el testimonio del decreto, ni se acredita, el fallecimiento del titular registral, ni la condición de herederos de los demandados. Tan sólo se manifiesta en el escrito de recurso el fallecimiento de don J. M. R. P. y la condición de viuda y herederos de los demandados. Pero de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma.

Tal doctrina lleva a este Centro Directivo a ratificar el defecto apuntado al impedir la inscripción del documento calificado. Al no solicitarse la inscripción a favor de los eventuales herederos del titular registral, sino únicamente la inscripción a favor de los demandantes de sus respectivos elementos adjudicados, será suficiente acreditar el fallecimiento del titular registral y la cualidad de herederos de los demandados.

3. Respecto del segundo defecto, la registradora rectifica su nota de calificación, reduciendo el defecto inicialmente expuesto, en cuanto a que los elementos que se pretenden segregar deben estar descritos conforme a lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Rectificada la nota de calificación y limitado exclusivamente el defecto a la falta de descripción de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, el defecto debe ser confirmado.

La descripción contenida en el documento judicial objeto de calificación es la siguiente: vivienda 2 de 179,95 m<sup>2</sup>; bodega de 23,55 m<sup>2</sup>; local interior 30,13 m<sup>2</sup>; ático de 133,40 m<sup>2</sup>, y, vivienda 3 de 133,40 m<sup>2</sup>. Descripciones que pudieran ser suficientes en el ámbito extrarregistral, pero no al objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, al exigirse en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario una descripción más específica.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 9 de septiembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.