

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13532 *Resolución de 22 de mayo 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 Cuenca a inmatricular una vivienda integrada en una propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. M. A. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, a inmatricular una vivienda integrada en una propiedad horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura de división horizontal y extinción de condominio autorizada el día 23 de enero de 2024 por la notaria de Cuenca, doña María Elisa Basanta Rodríguez, con el número 124 de protocolo, junto con escritura de manifestación y adjudicación de bienes otorgada el día 6 de abril de 2016 ante el notario de Valencia, don Vicente Juan Escrivá Rubio, con el número 283 de protocolo, como título previo, se solicitaba la inscripción de una de las dos viviendas en las que se dividía horizontalmente la casa existente sobre una finca que no estaba inmatriculada en el Registro.

II

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

«Nota de calificación del documento autorizado en Cuenca ante el Notario María Elisa Basanta Rodríguez de fecha 23/01/2024, con el número de protocolo 124/2024, presentado en este Registro número de Asiento 648 del Diario 127.

El registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento ha procedido a suspender la inscripción solicitada del elemento N.º 1 de la división horizontal descrita en dicho documento, en base a los siguientes hechos y fundamentos:

De conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, según la redacción de la Ley 13/2015 de reforma de dicha Ley, para proceder a inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad será necesario título público traslativo otorgado por persona que acredite haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho título, el cual también deberá estar formalizado en documento público –requisito que no se cumple–. Puesto que solamente se acredita el título de una mitad indivisa de la finca, propiedad de Doña M. R. M. A.

Contra la expresada calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Alonso Ureba registrador/a de Registro Propiedad y Mercantil de Cuenca a día veintiséis de febrero del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. M. A. interpuso recurso el día 12 de marzo de 2024 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Ante la suspensión de la inscripción solicitada del elemento n.º 1 de la división horizontal descrita en el documento autorizado en Cuenca ante el Notario María Elisa Basanta Rodríguez de fecha 23/01/024, con el número de protocolo 124/2024, presentado en el Registro de la Propiedad de Cuenca número de Asiento 648 del Diario 127, en base a los siguientes hechos y fundamentos que cito textualmente:

De conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, según la redacción de la Ley 12/2015 de reforma de dicha Ley, para proceder a inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad será necesario título público traslativo otorgado por persona que acredite haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho título, el cual también deberá estar formalizado en documento público –requisito que no se cumple– Puesto que solamente se acredita el título de una mitad indivisa de la finca, propiedad de doña M. R. M. A.

Expongo que:

Doña M. R. M. A. es propietaria de una mitad indivisa del inmueble, por herencia de sus padres Don B. M. B. y Doña M. A. L., según escritura de Manifestación y adjudicación de bienes, otorgada en Valencia, el día 6 de abril de 2016, ante el Notario Don Vicente Juan Escrivá Rubio, con número de protocolo 283.

Posteriormente se procede a la división horizontal del inmueble, según escritura de división horizontal y extinción de condominio otorgada en Cuenca, el día 23 de enero de 2024, ante el Notario Doña María Elisa Basanta Rodríguez, con número de protocolo 124/2024, en la que se le adjudican los elementos de la finca indicados como número uno de la división horizontal.

Que únicamente se solicita la inmatriculación de los elementos adjudicados y que son propiedad de Doña M. R. M. A.

Que la 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 de registrador de la propiedad de Cuenca, por la que se suspende la inmatriculación de dos elementos integrados en una propiedad horizontal publicado en el «Boletín Oficial del Estado» el 10 de marzo de 2020 determina que se permite la inmatriculación de una finca cuando sólo se inscribe una cuota de la titularidad sobre la misma, y que la exigencia del doble título no puede extenderse a los demás propietarios de los restantes elementos de la propiedad horizontal.

Por ello solicito se reconsidere la suspensión de la inscripción solicitada y se proceda a su inmatriculación».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 19 de marzo de 2024 ratificándose en su nota 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; 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 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, y 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 12 de diciembre de 2019.

1. Se discute en este expediente si es posible la inmatriculación 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 uno de los elementos integrantes del mismo régimen, existiendo otro elemento cuya incorporación dominical a los libros del Registro de la Propiedad no se solicita.

Son datos a tener en cuenta, los siguientes:

– Se presentó en el Registro de la Propiedad de Cuenca copia de la escritura autorizada por la notaria de dicha ciudad, doña María Elisa Basanta Rodríguez, el día 23 de enero de 2024, con el número de protocolo 124, por la que doña E. y doña M. R. M. A. dividieron horizontalmente una casa sita en un solar no inscrito en el Registro y extinguieron el condominio, adjudicándose doña M. R. M. A. la vivienda de la planta primera y doña E. M. A. la vivienda de la segunda planta. No se hace la declaración de la obra nueva.

– Según el documento relacionado, el solar pertenecía a las citadas personas por mitades indivisas. En concreto, a doña M. R. M. A. por herencia de sus padres, don B. M. B. y doña M. A. L., según resulta de escritura de manifestación y adjudicación de bienes, otorgada en Valencia, el día 6 de abril de 2016, ante su notario, don Vicente Juan Escrivá Rubio, con número de protocolo 283. Y a doña E. M. A. la otra mitad por herencia de su padre, don M. M. B., fallecido hace más de veinte años, sin que dicha sucesión conste documentalmente.

– Doña M. R. M. A. solicitó la inmatriculación de su vivienda al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

El registrador se negó a practicar la inscripción al entender que no concurrían los requisitos que la Ley exige para la inmatriculación por doble título, puesto que solamente se acreditaba la existencia de doble título respecto de una mitad indivisa de la finca, propiedad de doña M. R. M. A.

2. Para resolver la cuestión hay que distinguir la inmatriculación en su sentido material, referida al derecho cuya inscripción se pretende, que se refiere a la contestación 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); y la inmatriculación en sentido formal, referida a la finca física cuyo primer acceso al Registro se pretende.

Desde el punto de vista material, este Centro Directivo ya admitió en su Resolución de 12 de diciembre de 2019, la posibilidad de inmatricular la propiedad privativa de 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.

Por ello, en este caso, aunque el registrador no lo indique en su calificación, es necesario que se acompañe la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con el solar en el que se sitúa la vivienda cuya inscripción se solicita. Y por otro lado, para poder inmatricular la vivienda, es necesario asimismo que se haya declarado la obra nueva del edificio del que forma parte, cumpliendo con las exigencias impuestas por la legislación urbanística.

4. Al estar limitado el recurso a los extremos señalados en la nota de calificación, y dado que estos impedimentos formales no han sido señalados, procede la estimación del recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 22 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.