

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**14183** *Resolución de 17 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Cuenca, por la que se suspende la inmatriculación de una vivienda integrada en una propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña L. V. G. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, por la que se suspende la inmatriculación de una vivienda integrada en una propiedad horizontal.

#### Hechos

##### I

Mediante una escritura de liquidación de gananciales y comunidad restringida otorgada el día 26 de octubre de 2012 ante la notaria de Cuenca, doña María Elisa Basanta Rodríguez, con el número 1.486 de protocolo, en unión del título previo de adquisición de los cónyuges, consistente en una escritura de compraventa de vivienda otorgada el día 17 de abril de 2007 ante la notaria de Cuenca, doña María Elisa Basanta Rodríguez, con el número 851 de protocolo, se solicitaba la inscripción de una vivienda perteneciente a un edificio en régimen de propiedad 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:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña A. B., M. E., el día 29/01/2025, bajo el asiento número 400 del 2025 y número de entrada 945, que corresponde al documento otorgado por el notario de Cuenca María Elisa Basanta Rodríguez, con el número 1486/2012 de su protocolo, de fecha 26/10/2012, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes Hechos y fundamentos de Derecho:

Puesto que la casa a la que pertenece el piso tercero que se pretende inscribir no consta inscrita en el Registro, para la inscripción de dicho piso como finca independiente es necesaria la aportación escritura de división horizontal y certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes –superficie de suelo y construida–. Artículo 205 de la Ley Hipotecaria; según la redacción de la Ley 13/2015 de reforma de dicha Ley.

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 (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Alonso Ureba registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Cuenca a día diecisiete de febrero del dos mil veinticinco».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña L. V. G. interpuso recurso el día 19 de marzo de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Que por medio del presente escrito interpongo recurso gubernativo contra la nota de calificación negativa efectuada y notificada a esta parte el día 21 de febrero de 2025, por el Registrador de la Propiedad de Cuenca D. Manuel Alonso Ureba, por la que se suspende la inmatriculación de un solo elemento integrado en una propiedad horizontal. Se aporta como documento no uno.

Se alega que es necesaria la previa inmatriculación del edificio en su conjunto, de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, siendo necesario título público traslativo de cada uno de los elementos 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, existiendo plena identidad de las descripciones de las fincas con certificaciones catastrales descriptivas y gráficas.

Entendemos que dicha calificación es perjudicial a nuestros intereses y por ello venimos a interponer el presente recurso, por entender que se puede inscribir un solo elemento, sin ser necesaria la previa inmatriculación del edificio.

## Alegaciones:

Primera. La que suscribe por escritura de fecha 26 de octubre de 2012, autorizada por la Notaria doña Elisa Basanta Rodríguez n.º de protocolo 1486, presentada en el Registro el día 29 de enero de 2025 se adjudicó por extinción de su sociedad de gananciales, una vivienda en planta tercera que forma parte del edificio sito en Cuenca, calle (...) con composición propia para habitar y con una superficie construida de 103,50 metros cuadrados.

Constituye título público traslativo del dominio de esta vivienda a favor de los vendedores, escritura de compraventa realizada el día 17 de abril de 2007, protocolo 851 (...).

Que en dicha escritura se realizó División Horizontal.

Segunda. 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 compraventa, y no de los demás pisos o locales del edificio.

Tercera. La nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Cuenca no deniega la inscripción de esa vivienda a favor del comprador –ahora recurrente– 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).

Entendemos que se debe inscribir nuestra vivienda, pese a que se trate de una finca que forma parte de un inmueble de varias plantas y distintos propietarios, toda vez que:

La nota de calificación del Registrador de la Propiedad no tuvo en cuenta la siguiente consideración:

1.º Desde la escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal, que el día 17 de abril de 2007, otorgaron Don F. H. H. y doña M. M. L. y don F. M. H. L. y

Doña L. V. G. ante el notario de Cuenca Doña Elisa Basanta Rodríguez (n.º protocolo 851/2007), existe la vivienda objeto de la escritura de Compraventa como departamentos privativos del edificio en Cuenca, calle (...) sujeto al régimen de propiedad horizontal de la Ley 49/1960, de 21 de julio.

#### 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 (...).

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 24 de marzo de 2025, manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### 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, 10 de enero y 12 de julio de 2022 y 22 de mayo y 11 y 26 de junio de 2024.

1. Debe decidirse en este expediente si procede o no la inmatriculación de una vivienda integrada en un régimen de propiedad horizontal que no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad.

El registrador rechazó la inmatriculación y exigió la aportación de la escritura de división horizontal y la certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes.

La recurrente alega que la división horizontal se formalizó en el título previo aportado y que la Dirección General ha admitido la posibilidad de inmatricular elementos integrantes de una propiedad horizontal sin que se haya practicado la inmatriculación del edificio en su conjunto y sin necesidad de justificar la previa adquisición de todos los propietarios.

2. Desde el punto de vista material, 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».

Este mismo criterio se reiteró en la Resolución de 26 de junio de 2024.

3. No obstante, como también se dijo en las citadas resoluciones, 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 aquella. 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.

Por lo que debe confirmarse en este punto la nota de calificación registral. La aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica del solar donde se asienta el edificio en propiedad horizontal es un requisito formal ineludible en todos los supuestos de inmatriculación de finca en el Registro de la Propiedad, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria y urbanística.

4. En la nota de calificación recurrida se exige además la aportación de la escritura de división horizontal. Pero como ya se dijo en las Resoluciones citadas en los «Vistos» (en particular en la Resolución de 12 de diciembre de 2019 en recurso contra nota de calificación del mismo registrador) 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.

Y no puede exigirse la formalización e inscripción del título constitutivo de la propiedad horizontal, como señala la nota de calificación (a la que debe ajustarse el recurso, ex artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Como ya señala la Resolución de 10 de enero de 2022 y reiteran la de 12 de diciembre de 2019 y 26 de junio de 2024, en relación a la inmatriculación independiente de elementos dentro de una propiedad horizontal 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en cuanto a la necesidad de aportación de representación gráfica georreferenciada, y estimarlo en cuanto la necesidad de aportar escritura de división horizontal, revocando en esto la nota de calificación.

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, 17 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.