

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14266 *Resolución de 11 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Terrassa n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de expediente de dominio para la inmatriculación de una cuota indivisa.*

En el recurso interpuesto por don Luis Gasch Cabot, Notario de Terrassa, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Terrassa número 1, doña Emilia García Cueco, por la que se suspende la inscripción de una escritura de expediente de dominio para la inmatriculación de una cuota indivisa.

Hechos

I

Por escritura autorizada el día 26 de octubre de 2023 por don Luis Gasch Cabot, Notario de Terrassa, con el número 3.854 de protocolo, se inició expediente inmatriculador. La instante, doña C. G. R., rectificaba la titularidad de una finca en el sentido de que, siendo un inmueble constituido por dos viviendas, una en planta baja y la otra en planta primera, y que ella y su esposo adquirieron por documento privado reseñado e incorporado por testimonio la planta primera, su propiedad recaía no sobre toda la parcela, sino sobre una cuota indivisa del 46.4649% de la misma, a la que le correspondían la propiedad privativa de la primera planta de 92 metros cuadrados. Acreditaba la existencia de la edificación por certificado catastral que incorporaba, del que resultaba una antigüedad del año 1975.

En consecuencia, en la escritura se hacía constar que la descripción de la finca cuya inmatriculación se solicitaba era: «Porción de terreno sita en término de Terrassa, con frente a la calle (...), donde está señalada con el número (...). Tiene una superficie de Noventa y tres metros cuadrados, sobre la que se haya construida una vivienda en planta primera de 92 m², con acceso directo desde la calle. Linda, frente, Sur, con la calle (...), por la derecha entrando, con finca (...) de dicha calle, por la izquierda, con pasaje interior de acceso a las fincas sitas en la calle (...), y al fondo, con finca de la calle (...)). En consecuencia, se requería «la inmatriculación de la cuota indivisa del 46,4649% de la finca descrita en el expositivo I, para lo cual se realiza el presente requerimiento, al amparo del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en la redacción que le ha dado la Ley 13/2015, de 24 de junio, Lo solicita de acuerdo con la doctrina sentada por la DGRN en resolución de 12 de diciembre de 2019, y 24 de abril de 1998, en aplicación del artículo 278 del Reglamento Hipotecario». Concluía el expediente con resultado favorable por escritura autorizada el día 22 de enero de 2024 por el referido notario de Terrassa, con el número 215 de protocolo.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la propiedad de Terrassa número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura del notario de Terrassa, Luis Gasch Cabot.
Núm. de protocolo 215/2024.

Fecha del documento 22 de enero de 2024.

Asiento de presentación 658 diario 315.

Fecha de presentación veintiuno de febrero del año dos mil veinticuatro.

Calificación negativa.

Con arreglo a lo prevenido en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, notifico a Vd. que he dictado la calificación negativa parcial que transcribo literalmente:

Hechos:

En el precedente documento se solicita la inmatriculación a favor de C. G. R., de la finca sita en Terrassa, calle (...), con Referencia Catastral 6118450DG1061B0002KM.

Se describe en dicho protocolo, como una porción de terreno de noventa y dos metros cuadrados, sobre la que se halla construida una vivienda en planta primera.

Los metros descritos, no coinciden con los que constan en la Certificación Catastral que se acompaña, donde se señala que la parcela tiene una superficie de noventa y tres metros cuadrados. Siendo necesario que la descripción de la finca coincida exactamente con lo que resulta de la certificación catastral, tanto para proceder a la inmatriculación como para incorporación de la representación gráfica georreferenciada a la que se refiere el artículo 9 de la ley hipotecaria.

En cuanto a la construcción, se describe únicamente la planta primera y no la planta baja, siendo necesario que conste la total descripción de la finca, en el caso de que se pretenda inscribir como declaración de obra nueva antigua; lo que así parece, según se desprende del protocolo de inicio de expediente de inmatriculación autorizado bajo el número 3854, donde se habla del valor de la declaración de obra antigua. Para ello, así como para determinar a qué da derecho la cuota indivisa a inmatricular, sería necesaria la intervención de todos los titulares, tanto de la planta baja, como de la planta primera, quienes deberán constituir, en su caso, la total finca en régimen de propiedad horizontal.

No se protocoliza la escritura de herencia autorizada por el notario de Terrassa, Luis Gasch Cabot, el día 13 de noviembre de 2017, protocolo 3582, en la que se justifica el título de adquisición.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 98 del Reglamento Hipotecario.

Artículo 9 Ley Hipotecaria.

Artículos 44 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

Ley y Reglamento Hipotecarios, artículos 45 a 55 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, artículo 19 de la Ley del Suelo de 28 de mayo de 2007 y artículo 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999.

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

Parte dispositiva:

A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, Emilia García Cuelco, Registrador de la Propiedad de Terrassa-1, ha acordado, de conformidad con el/los artículos citado/s, suspender la inscripción por el/los defecto/s subsanables indicados.

No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento reseñado queda prorrogado por el plazo de sesenta días, a contar desde la fecha de la última notificación.

Contra la presente nota de calificación (...)

Terrassa, en la fecha de la firma de la presente nota Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Emilia García Cuelco registrador/a de Registro Propiedad de Terrassa 1 a día veintidós de febrero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Gasch Cabot, Notario de Terrassa, interpuso recurso el día 22 de marzo de 2024 en virtud de escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Se plantea en este recurso si es posible inmatricular una cuota indivisa de finca con expresión del elemento privativo que lleva aparejada al estar integrada en una propiedad horizontal, y siendo posible como se ha de concretar esta posibilidad, según la casuística de cada expediente.

La propia resolución de 12 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado establece

“... 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 presente caso, como resulta de la información catastral del expediente, el edificio está integrado por dos plantas, cada una con su referencia catastral individualizada, con una vivienda en cada planta, con una antigüedad de 1975. El requirente es propietario de la primera planta, y el propietario de la planta baja, que ha sido notificado personalmente en el expediente, no es otorgante del mismo. No consta del expediente que nunca se haya autorizada una escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal por lo que estaríamos ante una propiedad horizontal de facto reconocida por el artículo 2 b) de la Ley de Propiedad Horizontal.

En la calificación la registradora, en el apartado hechos, exige la necesidad del otorgamiento conjunto de todos los propietarios de la obra nueva del total edificio y su división horizontal. Sin embargo, de la resolución citada se desprende claramente que este requisito no es exigible, dado el derecho de un comunero de inmatricular su cuota, especificando concretamente el contenido de la misma, en este caso, que lleva aparejada la propiedad exclusiva de una parte del edificio, la planta primera.

Quedaría entonces dilucidar como se describe la totalidad de la finca, desde el punto de vista formal y sustantivo.

Desde el punto de vista formal la finca se describe en su totalidad, en cuanto parcela, al indicar los metros cuadrados de la misma, 93 m2, y la base gráfica, que habrá de ser la catastral, dado que la descripción se adecúa a la misma. En cuanto a la descripción del edificio, solo se indica la planta en la que se concreta la propiedad exclusiva que lleva aparejada la cuota que se inmatricula, y que llena de contenido su derecho como comunero. Por el principio de especialidad que rige el Registro de la Propiedad, no se ha querido describir los metros cuadrados de la planta baja que constituye el derecho de propiedad del propietario que no ha sido parte en el expediente.

Desde el punto de vista sustantivo, se declara esa planta primera por el propietario que inmatricula, en cuanto define su contenido de propiedad exclusiva, de forma que si se exigiese el consentimiento del otro se le privaría de su derecho de inmatriculación de su cuota, o se inmatricularía solo un porcentaje de propiedad del solar, sin constancia de ese derecho de propiedad exclusiva sobre la planta primera.

Si se resuelve que la descripción del total edificio precisa declarar las dos plantas (baja y primera) para poder inmatricular la cuota de propiedad que lleva aparejada la propiedad exclusiva de la planta primera, entonces deberá resolverse necesariamente que la declaración de ambas puede otorgarse exclusivamente por el propietario comunero que instruye el expediente, según la premisa de las resoluciones citadas.

Por tanto, en base a lo expuesto, respetuosamente solicitamos la revocación de la nota calificatoria, de modo que se verifique la inscripción de la citada escritura de inmatriculación.»

IV

La Registradora de la Propiedad emitió informe el día 8 de abril de 2024 confirmando la nota de calificación 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; 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 pretende en virtud de expediente de dominio la inmatriculación de una cuota indivisa de finca con expresión del elemento privativo que lleva aparejada, vivienda en planta primera, con atribución unilateral de cuota y sin que se describa la totalidad del edificio.

La Registradora suspende la inmatriculación por entender que 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). Para ello, así como para determinar a qué da derecho la cuota indivisa a inmatricular, sería necesaria la intervención de todos los titulares, tanto de la planta baja, como de la planta primera, quienes deberán constituir, en su caso, la total finca en régimen de propiedad horizontal.

El Notario autorizante de la escritura y ahora recurrente entiende que no es exigible la declaración de la obra nueva del total edificio y su división horizontal, dado el derecho de un comunero de inmatricular su cuota, especificando concretamente el contenido de la misma, que en este caso lleva aparejada la propiedad exclusiva de una parte del edificio, la planta primera.

2. 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 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.

4. Por ello, 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. 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.

Debe por tanto confirmarse en este extremo la nota de calificación.

5. Sin embargo, en la nota de calificación recurrida se exige el consentimiento del otro condueño para la determinación de la cuota, ya que no hay una previa división horizontal que la determine. La registradora entiende que para determinar a qué da derecho la cuota indivisa a inmatricular, sería necesaria la intervención de todos los titulares, tanto de la planta baja, como de la planta primera, quienes deberán constituir, en su caso, la total finca en régimen de propiedad horizontal.

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.

La tramitación del expediente de dominio notarial para la inmatriculación de la cuota y atribución del elemento privativo ha conllevado la citación al otro copropietario, que no se ha opuesto, por lo que tampoco cabe hablar de una determinación unilateral de la cuota. Además 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 en el expediente se hayan tomado garantías suficientes para la audiencia de los otros copropietarios, como sucede en el expediente que motiva este recurso, donde el copropietario ha sido citado y no ha habido oposición.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en cuanto a la necesidad de descripción en el título de la totalidad del edificio, cumpliendo los requisitos exigidos por la legislación urbanística, y estimarlo revocando la nota de calificación en cuanto a la exigencia de concurrencia del otro copropietario del edificio para la fijación de la cuota a inmatricular.

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