

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5493 *Resolución de 28 de noviembre de 2025, 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 Valencia n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia por constar inscrita a favor de persona distinta del transmitente las fincas vinculadas «ob rem».*

En el recurso interpuesto por don Jorge Antonio Milz Ramón, notario de Valencia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 6, doña Cristina Martínez Ruiz, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia por constar inscrita a favor de persona distinta del transmitente las fincas vinculadas «ob rem».

Hechos

I

El día 6 de junio de 2025 se autorizó por el notario de Valencia, don Jorge Antonio Milz Ramón, con el número 2.404 de protocolo, una escritura de liquidación de gananciales y partición de herencia.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Cristina Martínez Ruiz, registrador/a titular del Registro de la Propiedad número seis de Valencia, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Escritura de herencia, autorizada el 06/06/2025, por el/la notario de Valencia Jorge-Antonio Milz Ramón, protocolo número 2404/2025, que fue presentada el día tres de julio del año dos mil veinticinco, según el asiento 2323 del Diario 2025, en unión del testamento del causante

Finca: 7998, la cual tiene vinculada ob rem 1/64 ava parte indivisa de los locales del edificio del que forma parte, fincas registrales números 7965, 7966, 7983, 7984, 8001, 8002, 8019 y 8020.

Presentante: Metha Consulting SL

La presente escritura tiene por objeto una vivienda, finca registral no 8034, la cual tiene vinculada ob rem 1/64 ava parte indivisa de los locales del edificio del que forma parte, fincas registrales números 7965, 7966, 7983, 7984, 8001, 8002, 8019 y 8020.

En el historial registral y en la nota simple incorporada consta lo siguiente: En la inscripción 3.ª de terminación de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal de la finca matriz, registral 1,743, a la que pertenece esta finca, consta lo siguiente: "Proindivisión de los locales en planta baja. Todos y cada uno de los locales

sitos en planta baja, constituirán propiedad adscrita a la titularidad de las sesenta y cuatro viviendas del edificio, y en proindivisión, por partes iguales entre ellas. De conformidad con el artículo cuatro de la Ley de Propiedad Horizontal la proindivisión se establece de intento, para el servicio y utilidad común de todos los copropietarios de viviendas y, en consecuencia, en ningún caso, podrán estos como titulares 'ob rem', ejercer la acción de división. No obstante, todos y cada uno de los referidos locales en planta baja podrán ser objeto de hipoteca independiente, ya en vía de constitución o de distribución de cargas ya existentes, sin que para su nacimiento, vida o ejecución, suponga el menor obstáculo la referida titularidad 'ob rem', la cual, a los indicados efectos, se considerará inoperante y excepcionada" los locales citados en planta baja, son las fincas registrales números 7965, 7966, 7983, 7984, 8001, 8002, 8019 y 8020.

Además, en la nota simple incorporada se advierte que el tracto de la titularidad de las fincas vinculadas se encuentra interrumpido, ya que la titularidad actual de la vivienda de este número no consta inscrita en ninguna de las fincas vinculadas a dicha vivienda, a favor del titular actual de la vivienda, por lo que deberá procederse a subsanar dicho tracto interrumpido.

Fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción del presente documento por existir el siguiente defecto subsanable: el tracto de la titularidad de las fincas vinculadas se encuentra interrumpido, ya que la titularidad actual de la vivienda de este número no consta inscrita en ninguna de las fincas vinculadas a dicha vivienda, a favor del titular actual de la vivienda, por lo que previamente deberá procederse a subsanar dicho tracto interrumpido, art. 20 LH.

Las participaciones vinculadas de 1/64 ava parte indivisa de las fincas vinculadas figuran inscritas en la inscripción a favor de doña Montserrat Temple Aroza, la cual fue la vendedora de la vivienda a la que se encuentran vinculadas dichas participaciones, compraventa que no figura inscrita en las mismas.

Y no puede procederse a la inscripción de la compraventa sobre la finca registral n.º 7998 independientemente de las cuotas que tiene vinculada "ob rem" de 1/64 ava parte indivisa de los locales del edificio del que forma parte, fincas registrales números 7965, 7966, 7983, 7984, 8001, 8002, 8019 y 8020 ya que jurídicamente se trata de una única finca que ha de ser objeto de transmisión y gravamen conjuntamente (sin perjuicio de excepción para cada local en su conjunto, que se indica al final de la cláusula estatutaria transcrita), dado que no tienen las participaciones vinculadas la consideración de finca independiente, principio de especialidad y artículos 8, 9, 12, 20, 119, 123 y 129 LH, 216 y 218 RH, 53.b RD 1093/97, de 4 de julio, RDGRN 29-11-2007 y 31-10-2018, entre otras.

Tal y como establece el Centro Directivo en reiterada doctrina por ejemplo, en la resolución de 31 de octubre de 2018: "Existe tal vinculación entre dos (o más) fincas cuando se da entre ellas un nexo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas, que han de pertenecer a un mismo dueño, por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982).

Esto supone que en los casos de titularidad 'ob rem' se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada. La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación, sin que los elementos vinculados puedan seguir un régimen jurídico distinto que el del elemento principal al que están adscritos, por lo que la hipoteca de la vivienda unifamiliar conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente (cfr. Resoluciones de 29 de noviembre de 2007 y de 28 de octubre de 2013),

Ahora bien, para que esta configuración jurídica surta los efectos expuestos deberá venir determinada por la Ley, o bien, resultar de la inscripción registral, sin que en ningún caso pueda presumirse ni establecerse de forma tácita (cfr. Resolución de 2 de marzo de 2007), pues tal y como manifestó esta Dirección General en la Resolución de 22 de abril de 2016, dicha consecuencia no depende del disponente por sí solo, ya que la alteración o modificación de la configuración jurídica de la titularidad 'ob rem' deberá haber sido efectuada y consentida por todos sus titulares; de este modo, el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad 'ob rem' de la finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada. De ello se deduce que en la inscripción de la finca vinculada lo que debe figurar es su configuración jurídica debidamente constituida como titularidad 'ob rem' y la determinación precisa de todas y cada una de las finca [sic] registrales principales."

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Martínez Ruiz registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valencia n.º 6 a día veinticuatro de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jorge Antonio Milz Ramón, notario de Valencia, interpuso recurso el día 18 de agosto de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Se dirige a Vds. al objeto de interponer recurso gubernativo contra calificación registral conforme a los siguientes

Hechos

1) En escritura por mi autorizada el día 6 de junio de 2025, número 2.404 de protocolo (...) se formalizó escritura de liquidación de sociedad de gananciales y partición de herencia.

2) Dicha escritura fue presentada para su inscripción en el citado Registro el día 3 de julio de 2025, recayendo calificación de fecha 24 de julio de 2025, de la que se acompaña copia.

A la vista de los expuestos hechos, el recurrente alega:

Fundamentos de Derecho

Artículos 2, 8 y 9 de la Ley Hipotecaria, Artículo 51 del Reglamento Hipotecario, Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1999 y 27 de octubre de 2008, Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 3 de septiembre de 1982, 10 de noviembre de 2003, 16 de abril de 2015, y de 22 junio de 2022 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras.

Primero.—En la referida escritura, a que se refiere el presente recurso, se recoge por el notario autorizante referencia a las fincas registrales de las que una cuota indivisa estaba atribuida, con el carácter de vinculación ob rem, a la vivienda objeto de dicha escritura, registral 8.034 del Registro de la Propiedad de Valencia número 6.

Cierto es que por su omisión en el título previo del transmitente, al inscribirse la adquisición de éste, no se expresó en el asiento que reflejaba su titularidad la citada vinculación ob rem, y también cierto es que en la nota registral informativa expedida por la Registradora a los fines del otorgamiento que motiva el presente recurso se recogió

por aquélla expresa advertencia de que (sic) “el tracto de la titularidad de las fincas vinculadas se encuentra interrumpido, ya que la titularidad actual de la vivienda de este número no consta inscrita en ninguna de las fincas vinculadas a dicha vivienda, a favor del titular actual de la vivienda, por lo que deberá procederse a subsanar dicho tracto interrumpido”

Segundo.—Que la señora Registradora deniega la inscripción señalando que “no puede procederse a la inscripción de la compraventa sobre la finca registral 7998 independientemente de las cuotas que tiene vinculada ‘ob rem’ ya que jurídicamente se trata de una única finca que ha de ser objeto de transmisión y gravamen conjuntamente... esto supone que en los casos de titularidad ‘ob rem’ se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada. La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación, sin que los elementos vinculados puedan seguir un régimen jurídico distinto que el del elemento principal al que están adscritos... Ahora bien, para que esta configuración jurídica surta los efectos expuestos deberá venir determinada por la ley, o bien, resultar de la inscripción registral, sin que en ningún caso pueda presumirse ni establecerse de forma tácita.”

Entendemos que en el caso que nos ocupa, constando claramente la vinculación ob rem en el Registro de la Propiedad, como resulta tanto de la nota simple registral informativa que quedó unida a la escritura objeto de calificación como en los hechos que refiere la Registradora titular en la nota de calificación, ambas que se acompañan a la presente, no existe obstáculo a la inscripción que se solicita, no siendo óbice que en el asiento que recoge el título del transmitente inmediatamente anterior no se hubiere hecho mención a la citada vinculación ob rem, puesto que, como bien señala la Registradora, en los casos de titularidad ob rem la consecuencia jurídica es que los actos de transmisión y gravamen se producen sobre ambas fincas juntamente. En este sentido, la DGSJFP, en su Resolución de 22 de junio de 2022, trae a colación precisamente la Resolución de 22 de abril de 2016, que señala la Registradora en sus argumentos y que recuerda que, una vez que quedó efectuada la vinculación, la consecuencia jurídica de que los actos de transmisión y gravamen se producen sobre ambas fincas juntamente, el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad “ob rem” de finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada; a lo sumo, sigue diciendo la Resolución referida, la omisión en un título traslativo de toda referencia al elemento o cuota “ob rem podría determinar la calificación negativa del mismo por omisión de uno de los elementos que integran el derecho transmitido, si el Registrador pudiera tener duda fundada acerca de la identidad de la finca o del negocio celebrado.

En el supuesto objeto del presente recurso no parece existir duda alguna sobre el inmueble objeto de transmisión y las cuotas que de otras fincas se encuentran “ob rem” vinculadas a aquélla, y así se recoge tanto en la nota simple registral informativa unida a la escritura que motiva la calificación como en la propia escritura, sin que el principio de tracto sucesivo pueda ser traído como argumento para la calificación negativa del título presentado.

Tercero.—Con base a lo expuesto, se solicita la admisión [sic] del presente recurso, la revocación de la calificación registral y la inscripción de la escritura calificada».

IV

El día 21 de agosto de 2025, la registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General, añadiendo que:

«Tal y como tiene establecido el Centro Directivo, en los casos de titularidad “ob rem” se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada. La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación (Resolución de 28 de octubre de 2013). Dicha consecuencia no depende del disponente por sí solo, ya que la alteración o modificación de la configuración jurídica de la titularidad “ob rem” deberá haber sido efectuada y consentida por todos sus titulares; de ahí se desprende que el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad “ob rem” de la finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada. De ello se deduce que en la inscripción de la finca vinculada lo que debe figurar es su configuración jurídica debidamente constituida como titularidad “ob rem” y la determinación precisa de todas y cada una de las finca [sic] registrales principales, pero sin que sea esencial para entender cumplido el principio de especialidad la identificación individual de cada titular, ya que ésta derivará necesariamente de la titularidad de la finca principal.

En base a esta afirmación que realiza la DG en la resolución 22 de abril de 2016, el notario autorizante considera que debe procederse a inscribir sin más trámites, lo que no puede ser atendido ya que el problema, no sólo reside en que en la finca principal no consta en ningún momento que la transmisión incluyera las cuotas vinculadas, sino que dado que las fincas cuyas cuotas se encuentran vinculadas tienen folios registrales abiertos en los que se practican de forma sucesiva las inscripciones de todas las por lo que el titular de dichas cuotas no es el transmitente actual sino que sigue siéndolo el anterior (la vendedora), y si tan claro tiene el notario que la escritura previa incluía la transmisión de las cuotas de las fincas vinculadas, lo más sencillo, en lugar de interponer el recurso, hubiera sido aportar dicha escritura previa. No obstante y como él mismo reconoce, parece que en la misma hay una total omisión a que la transmisión de la finca comprendía también las cuotas en las fincas vinculadas».

Fundamentos de Derecho

Vistos, en cuanto a vinculaciones «ob rem», los artículos 33 de la Constitución Española; 348, 349 y 530 del Código Civil; 1, 8, 9, 17, 18, 20, 29, 30, 38, 40, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 44, 51 y 326 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de septiembre de 1982, 7 de enero de 1994, 29 de noviembre de 2007, 28 de octubre de 2013, 22 de abril de 2016 y 31 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 19 de junio de 2020, 22 de junio de 2022, 3 de mayo de 2023 (1.ª y 2.ª) y 2 de octubre de 2024; en cuanto al principio de tracto sucesivo, los artículos 1, 2, 17, 19, 19 bis, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de septiembre de 2014 y 10 de abril de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de mayo de 2024 y 25 de febrero de 2025, y en cuanto a inexactitud registral y errores de concepto, los artículos 9 -apartados 1, 2 y 3-, 12 -apartado 1- y 1218 del Código Civil; 1, 18, 20, 38, 40, 211 y siguientes y 326 de la Ley Hipotecaria; 17 bis de la Ley del Notariado; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario; 153 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala

Primera del Tribunal Supremo de 18 de julio de 1994, 28 de febrero de 1999 y 15 de diciembre de 2005, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 20 de agosto de 1982, 26 noviembre de 1992, 12 de julio de 2001, 23 de marzo de 2002, 30 de mayo de 2003, 10 de septiembre y 29 de diciembre de 2004, 2 y 18 de febrero, 13 de septiembre y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero, 28 de noviembre y 19 de diciembre de 2006, 2 de julio de 2007, 8 de mayo de 2008, 8 de mayo, 10 de junio y 9 y 11 de noviembre de 2009, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011, 18 de enero, 29 de febrero y 3 de octubre de 2012, 28 de enero, 27 de febrero y 14 de mayo de 2013, 10 de enero de 2014, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 2 y 14 de marzo de 2016, 27 de febrero, 15 de marzo, 5 de mayo, 21 de julio, 11 de septiembre y 27 de octubre de 2017 y 24 de enero, 23 de febrero y 22 de marzo de 2018.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso:

El 3 de julio de 2025 tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6 escritura de herencia autorizada el 6 de junio de 2025 por el notario de Valencia, don Jorge Antonio Milz Ramón. Dicha escritura tiene por objeto una vivienda, finca registral número 8.034, la cual tiene vinculada «ob rem» 1/64 ava parte indivisa de los locales del edificio del que forma parte (fincas registrales 7.965, 7.966, 7.983, 7.984, 8.001, 8.002, 8.019 y 8.020).

La registradora suspende la inscripción de dicho documento porque las fincas vinculadas «ob rem» (la parte indivisa de los locales indicados) consta inscrita a favor de persona distinta del transmitente. Tal y como se señala en la nota de calificación: «El tracto de la titularidad de las fincas vinculadas se encuentra interrumpido, ya que la titularidad actual de la vivienda de este número no consta inscrita en ninguna de las fincas vinculadas a dicha vivienda, a favor del titular actual de la vivienda, por lo que previamente deberá procederse a subsanar dicho tracto interrumpido (...) Las participaciones vinculadas de 1/64 ava parte indivisa de las fincas vinculadas figuran inscritas en la inscripción a favor de doña Montserrat Temple Aroza, la cual fue la vendedora de la vivienda a la que se encuentran vinculadas dichas participaciones, compraventa que no figura inscrita en las mismas. Y no puede procederse a la inscripción de la compraventa sobre la finca registral n.º 7998 independientemente de las cuotas que tiene vinculada «ob rem» de 1/64 ava parte indivisa de los locales del edificio del que forma parte (...) ya que jurídicamente se trata de una única finca que ha de ser objeto de transmisión y gravamen conjuntamente (sin perjuicio de excepción para cada local en su conjunto, que se indica al final de la cláusula estatutaria transcrita), dado que no tienen las participaciones vinculadas la consideración de finca independiente».

En su recurso contra la calificación, el notario autorizante admite que «cierto es que por su omisión en el título previo del transmitente, al inscribirse la adquisición de éste, no se expresó en el asiento que reflejaba su titularidad la citada vinculación ob rem, y también cierto es que en la nota registral informativa expedida por la Registradora a los fines del otorgamiento que motiva el presente recurso se recogió por aquélla expresa advertencia de que (sic) «el tracto de la titularidad de las fincas vinculadas se encuentra interrumpido, ya que la titularidad actual de la vivienda de este número no consta inscrita en ninguna de las fincas vinculadas a dicha vivienda, a favor del titular actual de la vivienda, por lo que deberá procederse a subsanar dicho tracto interrumpido»». Pero añade que «en el caso que nos ocupa, constando claramente la vinculación ob rem en el Registro de la Propiedad, como resulta tanto de la nota simple registral informativa que quedó unida a la escritura objeto de calificación como en los hechos que refiere la Registradora titular en la nota de calificación, ambas que se acompañan a la presente, no existe obstáculo a la inscripción que se solicita, no siendo óbice que en el asiento que recoge el título del transmitente inmediatamente anterior no se hubiere hecho mención a la citada vinculación ob rem, puesto que, como bien señala la Registradora, en los casos de titularidad ob rem la consecuencia jurídica es que los actos de transmisión y

gravamen se producen sobre ambas fincas juntamente». Y cita, en favor de su argumentación, las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de junio de 2022 y 22 de abril de 2016, en las cuales se recuerda que «una vez que quedó efectuada la vinculación, la consecuencia jurídica de que los actos de transmisión y gravamen se producen sobre ambas fincas juntamente, el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad «ob rem» de finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada; a lo sumo, sigue diciendo la Resolución referida, la omisión en un título traslativo de toda referencia al elemento o cuota «ob rem podría determinar la calificación negativa del mismo por omisión de uno de los elementos que integran el derecho transmitido, si el Registrador pudiera tener duda fundada acerca de la identidad de la finca o del negocio celebrado».

2. La resolución de este recurso parte por la definición de las vinculaciones «ob rem». Como puso de relieve la Resolución de esta Dirección General de 22 de abril de 2016, la configuración jurídica de la titularidad de una finca registral con el carácter «ob rem» respecto de otras tiene como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca «ob rem» corresponde, pues, a quien ostente la titularidad de la finca principal. Como se afirmó en la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los elementos vinculados son titularidades «ob rem», que no pueden seguir un régimen jurídico distinto al del elemento principal a que están adscritos (por lo que —en el caso entonces analizado— la hipoteca de la vivienda unifamiliar conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente).

Existe vinculación «ob rem» entre dos (o más) fincas cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas —que han de pertenecer a un mismo dueño— por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982). Esto supone que en los casos de titularidad «ob rem» se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada. La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación, sin que los elementos vinculados puedan seguir un régimen jurídico distinto que el del elemento principal al que están adscritos (cfr. Resoluciones de 29 de noviembre de 2007, 28 de octubre de 2013, 31 de octubre de 2018, 19 de junio de 2020 y 22 de junio de 2022).

Ahora bien, para que esta configuración jurídica surta los efectos expuestos deberá venir determinada por la ley, o bien, resultar de la inscripción registral, sin que en ningún caso pueda presumirse ni establecerse de forma tácita (cfr. Resolución de 2 de marzo de 2007), pues tal y como manifestó esta Dirección General en la Resolución de 22 de abril de 2016, dicha consecuencia no depende del disponente por sí solo, ya que la alteración o modificación de la configuración jurídica de la titularidad «ob rem» deberá haber sido efectuada y consentida por todos sus titulares; de este modo, el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad «ob rem» de la finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada. De ello se deduce que en la inscripción de la finca vinculada lo que debe figurar es su configuración jurídica debidamente constituida como titularidad «ob rem» y la determinación precisa de todas y cada una de las fincas registrales principales.

3. Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, son requisitos básicos para que se pueda inscribir la vinculación «ob rem» los siguientes:

a) existencia de una causa económica y a la vez jurídica que justifique la vinculación. Como puso de relieve la Resolución de 28 de octubre de 2013, el régimen de la propiedad vigente en España, desde la promulgación del Código Civil, se caracteriza por establecer el principio de propiedad libre y plena, sin perjuicio de su función social, como base de un régimen de libre disposición de bienes y circulación de riqueza. Sin embargo, de ese principio de libre disposición de la propiedad se exceptúan, entre otros, los supuestos de la llamada titularidad «ob rem». Por ello, en la medida en que esta vinculación restringe el principio de libre disposición, es necesario que concurra una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio, según antes se ha indicado. Ya la Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982 aclaró, respecto de esa conexión entre las fincas, que «la relación física entre los inmuebles o correlación de destino, por su necesidad, utilidad o comodidad inclusive, justifica la conexión de titularidades entre ellos, y aunque las fincas no estén consideradas en un mismo plano, ya que por su importancia y respectivo destino una esté al servicio de la otra, lo mismo sucederá con la titularidad de los derechos sobre una y otra».

b) la previa inscripción en el Registro de las fincas a que afecte la vinculación. La finca es el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.^a del Reglamento Hipotecario). No sería admisible inscribir la vinculación «ob rem» sobre finca inscrita cuando la otra finca vinculada no lo está, ya que la referencia a vinculación «ob rem», se convertiría en una mera mención. La proscripción registral de las menciones está claramente asentada en la Ley, con el fin de dar mayor precisión a los asientos registrales y, por ende, a la protección que dispensa el Registro. Así, el artículo 29 de la Ley Hipotecaria dispone que «la fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial» (vid. Resolución de este Centro Directivo de 28 de octubre de 2013).

c) adecuada identificación y descripción de la finca a la que afecta o sobre la que recae el derecho. El principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral (en este sentido, Resolución de 7 de enero de 1994).

4. En el concreto supuesto de este recurso, coinciden el recurrente y el registrador en que las fincas –vivienda y sesentaicuatroava parte de los locales 7.965, 7.966, 7.983, 7.984, 8.001, 8.002, 8.019 y 8.020 del edificio– están vinculadas. La cuestión que se plantea es que, constando inscritas las fincas, cada una de ellas a nombre de distinto titular, el registrador ha de suspender la inscripción de las cuotas indivisa de los locales por mor del principio de legitimación y tracto sucesivo, siendo que la otra tampoco puede ser inscrita en virtud de la vinculación. En este punto, conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (cfr. artículo 38.1.^o de la Ley Hipotecaria).

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención. Con estos parámetros y limitados al defecto señalado, la calificación ha de ser confirmada.

5. Como señala la registradora en su informe, «el error del Registro no fue, como se indica en el recurso, el que no se hiciera mención en la inscripción de la vivienda de que se transmitían igualmente las cuotas vinculadas de las ocho fincas registrales, sino que el error fue inscribir dicha escritura en la que no se hacía ningún tipo de indicación a que la transmisión comprendía también la cuota en todas las plantas bajas del edificio, ya que hay propietarios cuya voluntad negocial no comprende la transmisión de las fincas vinculadas, por lo que dado que no es posible que la transmisión tenga lugar de forma separada y dado que la transmisión de dichas cuotas vinculadas supone un incremento importante en el precio de la transmisión, debe reflejarse claramente en la escritura la voluntad negocial de las partes recogiendo en la escritura una referencia a dichas vinculaciones ob rem, sin que parece que exista ningún tipo de referencia en el título previo de compraventa dado que, en caso contrario, hubiera sido aportado para su inscripción, ya que este problema fue advertido expresamente por el Registro a la notaría, tanto de forma escrita, en la nota de notario, como por diversas llamadas de teléfono. Es cierto que el Centro Directivo en la resolución de 22 de abril de 2016 señaló que no puede alegarse problemas de tracto, pero no sólo dijo esto el Centro Directivo, sino que también indicó que es necesario que no existan dudas en relación al negocio jurídico celebrado y por ello expresamente indica que este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005 y 19 de junio de 2010) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. Pero en tanto no se aporte dicha documentación deberá mantenerse los principios de legitimación y tracto sucesivo. Y este es precisamente el problema en el presente caso, ya que no se ha aportado ningún tipo de documentación fehaciente de la que resulte que la voluntad de las partes que otorgaron la escritura de compraventa previa era transmitir la vivienda junto con la 1/64 ava parte indivisa de las ocho fincas registrales que constituyen las plantas bajas del edificio del que forma parte la vivienda».

Por tanto, es cierto que existe un error, como también advierte la propia registradora en su informe, e incluso en la nota informativa, pero no es el del recurso el ámbito en el que ha de solicitarse la rectificación del Registro. Como se ha afirmado anteriormente por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009), conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad

extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto.

En el presente supuesto, si existe una inexactitud podría rectificarse mediante la aportación del documento público del que resulte la misma y si se estima que hay un error lo procedente será aportar el título que causó la inscripción u otro título rectificatorio, sin que en ningún caso baste la mera instancia ni manifestaciones de los interesados.

6. Este Centro Directivo ha reiterado (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 15 de marzo y 11 de septiembre de 2017 y 23 de febrero y 22 de marzo de 2018) que la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho—lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial por el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en el cual se contemplan diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse. Estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el título VII. El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos del título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas) el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro. A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como dispone el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria.

El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene». A la vista del citado artículo, debe entenderse que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que

publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud. En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

En consecuencia, debe confirmarse el criterio de la registradora: en tanto no se rectifique la titularidad registral de las participaciones vinculadas «ob rem» a la vivienda, no podrá practicarse la inscripción de las mismas (dado el principio de tracto sucesivo), ni de la propia vivienda (dada la vinculación «ob rem» inscrita), a favor del adquirente.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 28 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.