

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12265 *Resolución de 6 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, contra la calificación del registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, don César Luis Jarabo Rivera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 25 de septiembre de 2025 por el notario de Cádiz, don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, se otorgaba la compraventa de la plaza de garaje que constituía la finca registral número 29.967 del Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1; en la escritura se expresaba lo siguiente: «Titularidad ob rem: A la finca matriz de que procede le corresponde en la finca registral 7462, integrada por las unidades catastrales que se describen en la misma, una titularidad *ob rem* de seis diez millonésimas 0,000.000.6 por cada metro de suelo».

En el Registro de la Propiedad, en los estatutos de la división horizontal de la finca, constaba lo siguiente: «(...) régimen especial: La Sociedad Apartamentos Turísticos Vista Hermosa S.A. es titular registral de una participación indivisa consistente en veinticinco centésimas nueve millones ciento setenta y seis mil doscientas cuarenta y cinco diez millonésimas de otra centésima de un trozo de terreno en término de El Puerto de Santa María, en la Urbanización (...) que se destina a carretera o Avenida de entrada y salida de aparcamientos del Conjunto Urbanístico (...), con superficie de 8.122 metros cuadrados, que es la registral 25727, inscrita a favor de dicha sociedad por la inscripción 98.^a de dicha finca, al folio 65 vuelto del libro 608 de El Puerto de Santa María, y también es titular registral de la finca número 5, parcela de terreno integrante en régimen de Propiedad Horizontal en la parcela de terreno en término de El Puerto de Santa María, pago (...), con cabida de 1.553,55 metros cuadrados, inscrita a su favor por la inscripción 5.^a de dicha registral 17.647, al folio 3 del libro 207 de El Puerto de Santa María. Las propiedades de la cuota indivisa y de la participación de finca y finca antes reseñadas en este Régimen Especial, se consideraran inherentes a la titularidad de la finca objeto de esta división horizontal o finca de este número, por lo que en las transmisiones de las fincas resultantes de esta división horizontal será necesariamente transmitida una participación indivisa de cada una de aquellas igual a la cuota de participación que tenga asignada la finca de la división horizontal objeto de la transmisión. En las transmisiones que se verifiquen de porciones de estas citadas fincas no existirá el derecho de retracto del artículo 1522 del Código Civil».

II

Presentada el día 17 de octubre de 2025 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento Diario: 4724/2025 – N.º Entrada: 9938/2025.

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 17/10/2025 se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia.

Segundo. En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes

Fundamentos jurídicos:

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. De la misma resulta los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado:

No se acredita la necesaria transmisión simultánea de las cuotas inherentes a la finca transmitida, exigida por el régimen especial que forma parte de los estatutos de la Comunidad de Propietarios a que ésta pertenece, según los cuales la participación de la finca registral 25727 y la finca registral 17647, se consideraran inherentes a la titularidad de las fincas procedentes de la división horizontal de la finca registral 24837 bis, por lo que en las transmisiones de las fincas resultantes de esta división horizontal será necesariamente transmitida una participación indivisa de cada una de aquellas igual a la cuota de participación que tenga asignada la finca de la división horizontal objeto de la transmisión, correspondiendo a la finca registral 29967 las fincas 25727/181 y 17647/134.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.

2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

El Puerto de Santa María, a fecha de la firma electrónica al pie del documento Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por César Luis Jarabo Rivera registrador/a titular de Registro de El Puerto de Santa María 1 a día cinco de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, interpuso recurso el día 1 de diciembre de 2025 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Dos observaciones resultan relevantes para fijar los términos del recurso.

1) La participación asignada al edificio en aquellas dos fincas es, según la norma estatutaria que se dice vulnerada, de (sic) “veinticinco centésimas nueve millones ciento setenta y seis mil doscientos cuarenta y cinco diez millonésimas de otra centésima”, de modo que el defecto habría consistido en omitir la transmisión simultánea junto con la plaza de garaje de un 0,0941% de un 0,2500000009176245%, esto es, de un 0,00000235250000863% de las dos fincas vinculadas.

2) La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ya ha tenido ocasión de pronunciarse (Res. de 15 de julio de 2025) sobre esas dos fincas, para dejar sentado que sus hojas, “antiguas”, “esbozan un amago de articulación de una urbanización privada”. El folio abierto al garaje (del que se acompaña a este escrito información registral en línea), al describir las servidumbres activas y pasivas inherentes al mismo por razón de procedencia, dice que esas dos fincas son viales de la urbanización (“carretera o Avenida de entrada y salida de aparcamientos del Conjunto Urbanístico [...]”). Las dos fincas, pues, cuya transmisión se dice omitida son elementos comunes del edificio, pues lo son (art. 396 CC) “...las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles” (vid., sobre la indivisibilidad de las servidumbres, art. 535 CC) y, más en particular, elementos comunes esenciales o por naturaleza, imprescindibles para la funcionalidad del edificio y de la plaza de garaje (por todas, STS de 24 de abril de 2013).

Sentado que el objeto que se pretende omitido en la transmisión de la plaza de garaje no es un anejo vinculado ob rem sino un elemento común del edificio, creemos que la aplicación del artículo 396.2 del Código Civil (“Las partes en copropiedad... sólo podrán ser enajenadas... junto con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable”) debería bastar para estimar el recurso.

En efecto, la cuestión aquí debatida fue ya resuelta, en los albores de la aparición de la figura de la propiedad por pisos, por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Res. de 14 de diciembre de 1935, que declaró inscribible la venta de un elemento privativo “incluida la participación correspondiente en todo lo que se considere de uso común de la casa”, sin necesidad, como pretendía el registrador, de precisar qué cosa fuera lo común, pues en la venta del elemento privativo, concluía la Resolución, “debe entenderse implícitamente comprendido... el derecho a la utilización de aquellas partes del inmueble que sirven a todos y que, en general, por su forzada indivisión, no son susceptibles de negocio jurídico independiente”.

El principio sentado por el Centro Directivo fue, al poco, acogido por la Ley de 26 de octubre de 1939, que modificó el artículo 396 CC, para dejar ya entonces sentado que “el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio sólo es enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con la parte determinada privativa de la que es anejo inseparable”. La Exposición de Motivos de la vigente Ley de Propiedad Horizontal insiste en la absoluta beligerancia del principio para el régimen, al decir que el piso “stricto sensu”, de un lado y, del otro, “el edificio, sus pertenencias y servicios...” “...se reputan inseparablemente unidos, unidad que también mantienen respecto de la facultad de disposición”.

Téngase en cuenta que esa unidad no es resultado aquí de la utilidad asociada a la constitución de una carga o gravamen (vid. en cambio, para la servidumbre entre dos fincas, art. 534 del Código Civil), sino una exigencia connatural o estructural en el régimen de propiedad horizontal. Y es que el elemento cuya transmisión la nota echa en falta no es un accesorio, y, por ello, su régimen de disposición no puede sujetarse al

artículo 1.097 CC, que es dispositivo (“La obligación de dar cosa determinada comprende la de entregar todos sus accesorios, aunque no hayan sido mencionados”), sino una “parte integrante” (vid. art. 334.3 CC) –concepto en el que, como es sabido, no es esencial la nota de la adherencia física– de esa cosa superior y compuesta que es el edificio. Por ello, so pena de destruir funcionalmente el edificio, nuestro elemento común no puede ser desafectado, ni desvinculado, ni debe ser objeto de transmisión distinta de la que tiene por objeto la plaza de garaje.

En suma, como viene, desde siempre, expresando el Centro Directivo (por todas, Res. DGRN de 19 de abril de 2007), “no se trata de dos propiedades yuxtapuestas, sino de un único derecho”, no resultando posible, por definición, concebir la transmisión separada de uno y de otro. Y, por ello, tampoco resulta preciso acreditar, como quiere el registrador, “la transmisión simultánea” de uno y de otro.

La condición, pues, de parte integrante del elemento cuya transmisión se dice omitida debe bastar para estimar el recurso.

La conclusión no sería otra aunque –incorrectamente– se diera al elemento, como hace el registrador, el tratamiento propio de un anejo vinculado ob rem, a la vista de la doctrina de ese Centro Directivo, expresada, entre otras, en sus resoluciones de 29 de noviembre de 2007, 22 de abril de 2016 y de 22 de junio de 2022 según las cuales “los actos de transmisión y gravamen” de los anejos o fincas vinculadas ob rem “han de producirse sobre ambas fincas conjuntamente y no sobre una de ellas y a favor de un mismo adquirente en tanto mantenga dicha vinculación (Res. de 28 de octubre de 2013). Dicha consecuencia no depende del disponente por sí sólo, 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 se precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad ob rem de la finca o cuota vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluya la transmisión de la cuota vinculada”.

La conclusión expuesta no deja de ser aplicable por el hecho de que la norma estatutaria que impone la transmisión simultánea del elemento privativo con su elemento común vinculado ob rem al edificio esté inscrita. Y ello porque:

1) La norma, amparada, como está, por el principio de legitimación registral (art. 38.1 LH) e interpretada, según creemos debe ser, de acuerdo con el artículo 1284 CC (“Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto”) en su sentido más débil, no sería otra cosa sino mera reiteración del artículo 396.2 CC y, por lo tanto, superflua o redundante. La voluntad del autor de los estatutos no fue entonces, ni pudo ser, la de condicionar la validez y eficacia de las transmisiones de las viviendas, locales y garajes del edificio a la acreditación documental de la producción de un efecto que, ya entonces, según se ha explicado, operaba ope legis o ministerio legis.

2) Si la norma estatutaria no fuera interpretada en el sentido expuesto y, por el contrario, tal y como hace el autor de la nota, lo fuera con arreglo a su tenor literal (art. 1281.1 CC), sería entonces nula de pleno derecho, pues los estatutos pueden, sí, restringir y condicionar el uso de los elementos privativos (por todas, Res. DGRN de 15 de julio de 2013), pero no su disposición, que es lo que aquí se ventila.

El artículo 3 “in fine” de la Ley de Propiedad Horizontal (“Cada propietario puede libremente disponer de su derecho...”) no ofrece dudas al respecto. Recuérdese también, en el mismo sentido, la expresa eliminación por obra de esa Ley de los derechos de tanteo y retracto, impuesta, dice su Exposición de Motivos, por su designio de “llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto” y su correlativo “alejamiento del sistema de la comunidad de bienes”. La libertad dispositiva de que hablamos forma parte, pues, del núcleo duro o irreductible del contenido eminentemente imperativo que debe reconocerse en línea de principio a las normas reguladoras de esta forma de propiedad (vid. art 396 in fine CC y disposición

transitoria 1.ª LPH), afirmación ésta que es una constante en la doctrina del Tribunal Supremo (desde S. de 10 de mayo de 1965) y del Centro Directivo (desde Res. de 16 de septiembre de 1967). La nota de calificación, pues, al pasar por alto la condición de elemento común de las fincas registrales 17.647 y 25.727, habría venido a convertir la norma estatutaria que comentamos en una restricción a la libertad de disponer, no autorizada por la Ley (vid. también: art. 33.1 Constitución y art. 348.1 CC).

3) A mayor abundamiento, los estatutos pueden, sí, (art. 5.3 LPH) contener “reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones”, pero no determinar la forma en la que deben redactarse los instrumentos públicos (que es facultad reservada al legislador ex. art. 149.1.8 CE; vid, al respecto, art. 9.1 e LPH, sobre gastos de comunidad), ni pretender que la inobservancia de esa forma haya de constituir defecto para su inscripción. Como tampoco pueden determinar cómo los Tribunales de Justicia y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública deciden interpretar esos instrumentos públicos cuando en ellos se pretende omitido un objeto accesorio o prestado un consentimiento incompleto o insuficiente. La norma estatutaria que se dice infringida, en suma, no habría venido a introducir una versión reforzada del principio registral de consentimiento (art. 20 y concordantes LH) inmune a la interpretación de los jueces o del Centro Directivo.

La condición de común del elemento cuya transmisión se dice omitida impide considerar vulnerado el principio de consentimiento, como se ha demostrado hasta ahora y, con no menor razón, el principio registral de especialidad o determinación, que es el otro que “a lo sumo”, –dicen, de nuevo, las Ress. DGSJFP 22 de abril de 2016 y de 22 de junio de 2022– podría considerarse vulnerado por “la omisión en un título traslativo de toda referencia al elemento o cuota ob rem” y que “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”.

De entrada, aquí, el registrador, a diferencia de lo acontecido en el caso de la Res. DGSJFP de 22 de junio de 2022), no ha dicho que la escritura suscite duda alguna sobre la identidad del objeto o del negocio. La nota no achaca a la escritura la omisión de alguna de “las circunstancias que debe contener la inscripción y sean relativas a las... fincas” (art. 21.1 Ley Hipotecaria) o “la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad” (art. 98.2 del Reglamento Hipotecario). Sólo dice que vulnera los estatutos del edificio, pues no documenta la transmisión simultánea de las participaciones vinculadas ob rem al edificio.

En efecto, la aplicación imperativa del art. 396.2 CC no permite ni siquiera traer a escena el principio. Ya ha habido ocasión de referirse a la Res. DGRN de 14 de diciembre de 1935 y a su afirmación de que la venta de un departamento privativo lleva inexorablemente aparejada “la participación correspondiente en todo lo que se considere de uso común” en el edificio, sin necesidad de que esto se mencione. No tendría sentido que la escritura de compraventa de nuestro garaje pueda (rectius: deba, pues su descripción en el título no puede diferir de la que consta en el Registro; arg: arts. 199 y 201, 1. e LH) omitir toda referencia al 0,0941% que tiene asignado en la copropiedad de, entre otros, el “...portal, las escaleras, porterías, corredores... los ascensores...” a través de los que tiene acceso desde la calle y, en cambio, deba incluir la referencia al 0,00000235250000863% que tiene asignado en esa calle.

Por lo demás:

– Si, con la doctrina en la mano del Tribunal Supremo (desde su sentencia 12 de noviembre de 1969) y de ese Centro Directivo (desde su Resolución de 12 de noviembre de 1991) el título constitutivo de la propiedad horizontal está dispensado no ya de describir, sino ni siquiera de mencionar los elementos comunes pues se presumen tales

todos los no descritos como privativos, con cuanta mayor razón, valdrá la dispensa para la transmisión de sus elementos privativos.

– Si, para el Centro Directivo (por todas, Res. de 15 de julio de 2025), “registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de su superficie con inclusión de elementos comunes, por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal”, no debería admitirse tampoco llevar al folio real del elemento privativo cualquier otro dato o circunstancia descriptiva –y no sólo la superficie– atinente a los elementos comunes que, en su caso, sólo debería figurar en el folio abierto al edificio (vid., arts. 8.4 y 8.5 LH).

En definitiva, el recurrente cree haber demostrado que la falta de indicación en la escritura de que la transmisión de la plaza de garaje objeto de la misma debería haber especificado que comprende también “la necesaria transmisión simultánea” de un 0,00000235250000863% en dos fincas vinculadas ob rem al edificio que son viales de la urbanización no infringe los estatutos, no constituye defecto de la escritura, no vulnera los principios registrales de consentimiento ni de determinación y, por todo ello, no debe impedir el tráfico jurídico de la plaza de garaje, ni su inscripción».

IV

Mediante escrito, de fecha 16 de diciembre de 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 21, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1999 y 27 de octubre de 2008; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de septiembre de 1982, 27 de mayo y 5 de septiembre de 1988, 21 de junio de 1999, 10 de noviembre de 2003, 24 de enero y 10 de septiembre de 2004, 13 y 22 de septiembre de 2005, 2 de marzo, 13 de julio y 29 de noviembre de 2007, 8 de abril, 14 de junio y 19 de julio de 2010, 29 de febrero y 13 de julio de 2012, 15 de enero, 5 de febrero y 19 y 28 de octubre de 2013, 12 de marzo y 15 de octubre de 2014, 16 de abril de 2015 y 22 de abril de 2016, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de junio de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: en la escritura autorizada el día 25 de septiembre de 2025, se otorga la compraventa de la plaza de garaje que constituye la finca registral número 29.967; en la escritura se expresa lo siguiente: «Titularidad ob rem: A la finca matriz de que procede le corresponde en la finca registral 7462, integrada por las unidades catastrales que se describen en la misma, una titularidad ob rem de seis diez millonésimas 0,000.000.6 por cada metro de suelo».

En el Registro de la Propiedad, en los estatutos de la división horizontal de la finca consta lo siguiente: «(...) régimen especial: La Sociedad Apartamentos Turísticos Vista Hermosa S.A. es titular registral de una participación indivisa consistente en veinticinco centésimas nueve millones ciento setenta y seis mil doscientas cuarenta y cinco diez millonésimas de otra centésima de un trozo de terreno en término de El Puerto de Santa María, en la Urbanización (...) que se destina a carretera o Avenida de entrada y salida de aparcamientos del Conjunto Urbanístico (...), con superficie de 8.122 metros cuadrados, que es la registral 25727, inscrita a favor de dicha sociedad por la inscripción 98.ª de dicha finca, al folio 65 vuelto del libro 608 de El Puerto de Santa María, y también es titular registral de la finca número 5, parcela de terreno integrante en régimen de Propiedad Horizontal en la parcela de terreno en término de El Puerto de Santa María, pago (...), con cabida de 1.553,55 metros cuadrados, inscrita a su favor por

la inscripción 5.^a de dicha registral 17.647, al folio 3 del libro 207 de El Puerto de Santa María. Las propiedades de la cuota indivisa y de la participación de finca y finca antes reseñadas en este Régimen Especial, se consideraran inherentes a la titularidad de la finca objeto de esta división horizontal o finca de este número, por lo que en las transmisiones de las fincas resultantes de esta división horizontal será necesariamente transmitida una participación indivisa de cada una de aquellas igual a la cuota de participación que tenga asignada la finca de la división horizontal objeto de la transmisión. En las transmisiones que se verifiquen de porciones de estas citadas fincas no existirá el derecho de retracto del artículo 1522 del Código Civil».

El registrador señala como defecto que no se acredita la necesaria transmisión simultánea de las cuotas inherentes a la finca transmitida, exigida por el régimen especial que forma parte de los estatutos de la comunidad de propietarios a que ésta pertenece, según los cuales la participación de la finca registral 25.727 y la finca registral 17.647, se consideraran inherentes a la titularidad de las fincas procedentes de la división horizontal de la finca registral 24.837 bis, por lo que en las transmisiones de las fincas resultantes de esta división horizontal será necesariamente transmitida una participación indivisa de cada una de aquéllas igual a la cuota de participación que tenga asignada la finca de la división horizontal objeto de la transmisión, correspondiendo a la finca registral 29.967 las fincas 25.727/181 y 17.647/134.

El notario recurrente alega lo siguiente: que lo que se pretende omitido en la transmisión de la plaza de garaje no es un anejo vinculado «ob rem» sino un elemento común del edificio; que en la venta del elemento privativo, debe entenderse implícitamente comprendido el derecho a la utilización de aquellas partes del inmueble que sirven a todos y que, en general, por su forzada indivisión, no son susceptibles de negocio jurídico independiente; que el elemento común no puede ser desafectado, ni desvinculado, ni debe ser objeto de transmisión distinta de la que tiene por objeto la plaza de garaje; que no se trata de dos propiedades yuxtapuestas, sino de un único derecho, no resultando posible, por definición, concebir la transmisión separada de uno y de otro; que por ello, tampoco resulta preciso acreditar la transmisión simultánea de uno y de otro; que esto no deja de ser aplicable por el hecho de que la norma estatutaria que impone la transmisión simultánea del elemento privativo con su elemento común vinculado «ob rem» al edificio esté inscrita ya que el efecto se produce «ope legis» o «ministerio legis»; que los estatutos pueden restringir y condicionar el uso de los elementos privativos pero no su disposición; que solo podría señalarse el defecto 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, lo que no ha ocurrido, y que, en definitiva, no se han vulnerado los principios registrales de consentimiento ni de determinación y, por todo ello, no debe impedir el tráfico jurídico de la plaza de garaje.

2. Para la resolución de este expediente, hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo recogida en la Resolución de 22 de abril de 2016 y reiterada por la de 22 de junio de 2022:

«La configuración jurídica de una finca registral con el carácter de “ob rem” de otras trae 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 señalaba la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los elementos vinculados son titularidades “ob rem”, que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, por lo que la hipoteca (en ese caso) 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 accesoriadad 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 (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 fincas 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.

(...) Por ello, a lo sumo, 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. Sin embargo, no parece haberse producido así en el caso concreto, dado que según resulta de la nota de calificación y del informe del registrador la cuota “ob rem” figura inscrita a nombre de persona distinta del transmitente.

(...) Siendo ello cierto, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo recogidos en los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, obligan a denegar la práctica de asientos sobre una finca derivados de un título que, cuando se presenta en el Registro, aparece inscrita a favor de persona distinta de aquella que otorga el título presentado. La consecuencia de la falta de este requisito es incuestionable, pues el párrafo segundo del mismo precepto es inequívoco al disponer que “en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”. A ello hay que añadir que el principio de legitimación registral, según la formulación legal que del mismo se contiene en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, impone que a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Esta presunción legal queda reforzada en virtud del principio de la salvaguardia judicial de los asientos del Registro, asientos que producen “todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley” (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por tanto, estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales de Justicia (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), sólo cabe su rectificación o modificación con el consentimiento del actual titular registral (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) o mediante sentencia firme dictada en el procedimiento judicial correspondiente directamente entablado contra él, circunstancias ambas que en el presente caso no constan.

(...) No obstante, en el presente caso estamos ante una inexactitud registral en tanto en cuanto el asiento publica la titularidad en favor de una persona que conforme resulta del propio Registro no puede ser titular de ella, toda vez que no es titular de la finca principal, sin que pueda alegarse falta de tracto sucesivo dado que el tracto al que en los supuestos de titularidad “ob rem” debe atenderse es al de la finca principal (tracto sustantivo) no al de la subordinada. El carácter de titularidad “ob rem” que figura en la

inscripción de la finca subordinada impide que su titular registral pueda ejercitar el poder de disposición que de otra forma la propia inscripción presupondría (artículo 38 Ley Hipotecaria)».

3. En el supuesto concreto, no se discute la vinculación «ob rem» de las participaciones en las fincas registrales 25.727 y 17.647, con las inherentes a la titularidad de las fincas procedentes de la división horizontal de la finca registral 24.837 bis, y en este caso con la 29.967. Como consecuencia de la compraventa de esta última, tampoco se discute si se produce una transmisión de partes indivisas las citadas fincas si no es con sus partes indivisas de la correspondiente participación en la finca que tienen vinculada «ob rem». Lo que se discute es si, en virtud del principio de especialidad registral, la descripción de la participación en la finca vinculada por titularidad «ob rem» a la que se transmite, es suficiente y no ofrece duda al registrador para la calificación; y si efectivamente, con esa descripción, se ha producido la transmisión de esa participación de finca vinculada por titularidad «ob rem».

Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando delimitados todos sus contornos de tal modo que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Como afirmó la Resolución de 8 de abril de 2010 «la necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos hace imprescindible que el pronunciamiento judicial esté suficientemente determinado». Y lo que se afirma respecto de los títulos judiciales es igualmente predicable de los documentos notariales y administrativos.

Así lo dispone el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria al señalar: «Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos».

Y, el artículo 98 de su Reglamento en el párrafo segundo: «Del mismo modo apreciará el registrador la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad».

En la escritura de compraventa se hace referencia detallada de la cuota: «Titularidad ob rem: A la finca matriz de que procede le corresponde en la finca registral 7.462, integrada por las unidades catastrales que se describen e la misma, una titularidad ob rem de seis diez millonésimas 0,000.000.6 por cada metro de suelo»; pero no se menciona la inscrita en el Registro de «(...) una participación indivisa consistente en veinticinco centésimas nueve millones ciento setenta y seis mil doscientas cuarenta y cinco diez millonésimas de otra centésima de un trozo de terreno en término de El Puerto de Santa María, en la Urbanización (...) que se destina a carretera o Avenida de entrada y salida de aparcamientos del Conjunto Urbanístico (...), con superficie de 8.122 metros cuadrados, que es la registral 25727, inscrita a favor de dicha sociedad por la inscripción 98.^a de dicha finca, al folio 65 vuelto del libro 608 de El Puerto de Santa María, y también es titular registral de la finca número 5, parcela de terreno integrante en régimen de Propiedad Horizontal en la parcela de terreno en término de El Puerto de Santa María, pago (...), con cabida de 1.553,55 metros cuadrados, inscrita a su favor por la inscripción 5.^a de dicha registral 17.647, al folio 3 del libro 207 de El Puerto de Santa María. Las propiedades de la cuota indivisa y de la participación de finca y finca antes reseñadas en este Régimen Especial, se consideraran inherentes a la titularidad de la finca objeto de esta división horizontal o finca de este número, por lo que en las transmisiones de las fincas resultantes de esta división horizontal será necesariamente transmitida una participación indivisa de cada una de aquellas igual a la cuota de participación que tenga asignada la finca de la división horizontal objeto de la

transmisión. En las transmisiones que se verifiquen de porciones de estas citadas fincas no existirá el derecho de retracto del artículo 1522 del Código Civil». En estas, se describen las fincas principales junto con su equivalente participación en la parcela vinculada por titularidad «ob rem»; el carácter de titularidad «ob rem» que figura en la inscripción de la finca subordinada impide que su titular registral, si no es también titular registral de la finca principal, pueda ejercitar el poder de disposición que de otra forma la propia inscripción presupondría. En consecuencia, al estar descritas tanto las fincas principales como la titularidad «ob rem» como elemento vinculado a las mismas, y, vendida la finca principal, ha de entenderse vendida la titularidad «ob rem» vinculada a la misma que se describe en la escritura, junto a la finca principal; en la escritura no se describen las porciones de fincas registrales 25.727 y 17.647, de manera que no se incluyen las titularidades «ob rem» de las mismas.

Por tanto, descrita la finca principal y con ellas las titularidades «ob rem», aunque lo fuera por su referencia a los datos registrales y sus cuotas pormenorizadas, los elementos vinculados son titularidades «ob rem», que no podrían seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, como ha quedado expuesto. Pero en el presente supuesto no se ha hecho así, ya que no se ha hecho mención a las dos citadas fincas registrales, por lo que ofrece duda al registrador la identidad de las fincas a los efectos de la calificación y no se han cumplido las exigencias del denominado principio de especialidad.

4. Alega el notario recurrente que se trata de elementos comunes; pero en el Registro aparecen las citadas titularidades como participaciones de fincas independientes, y en virtud de los principios de especialidad y de tracto sucesivo, debe hacerse la descripción, aun cuando sea escueta, de las participaciones que por la vinculación se transmiten. Así, en el supuesto que dio lugar a la Resolución de 22 de junio de 2022, se describían los elementos vinculados por la referencia a los someros datos registrales y cuotas, por lo que fue estimado el recurso, pero esto no ha ocurrido aquí.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 6 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.