

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21726 *Resolución de 22 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Lleida n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y agrupación.*

En el recurso interpuesto por don Gerardo Mármol Llombart, notario de Lleida, contra la nota de calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Lleida número 1, doña María Eugenia Rubies Farré, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y agrupación.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 4 de diciembre de 2025 por el notario de Lleida, don Gerardo Mármol Llombart, con el número 4.226 de protocolo, don A. C. S., como titular, por título de legado, de la finca registral número 28.463 del Registro de la Propiedad de Lleida número 1, consistente en una vivienda situada en planta la novena alta o ático de un edificio en régimen de propiedad horizontal, donde estaba señalada con el número 42, y don J. C. S. y don J. C. M., como titulares, el primero del usufructo y el segundo de la nuda propiedad, por título de legado, de la finca registral número 28.462 del Registro de la Propiedad de Lleida número 1, consistente en una vivienda situada en planta novena alta o ático del mismo edificio en régimen de propiedad horizontal, donde está señalada con el número 41, procedían a segregar de la primera de dichas fincas, registral 28.463, una porción de 50,20 metros cuadrados, que se correspondía con determinadas dependencias de la vivienda, y una vez segregada, agrupan dicha porción a la segunda de dichas fincas, registral número 28.462.

Manifestaban los otorgantes que no procedía el otorgamiento de ningún negocio traslativo, dado que las fincas constaban físicamente con la descripción que se hacía constar después de la segregación y posterior agrupación, desde antes del año 2010, y así se hizo constar en el testamento de la madre de los comparecientes, doña M. L. S. B., por el que se rigió su herencia, otorgado ante el mismo notario en el año 2014, que fue aceptada y adjudicada en escritura autorizada por el mismo notario en el año 2021, en la que los otorgantes se adjudicaron las fincas teniendo en cuenta su descripción física actual, que era la misma desde el año 2010, y ya se valoraron las fincas en función de esa descripción física.

Se incorporaban a la escritura planos de las mencionadas viviendas, en uno de los cuales aparecía sombreada la porción que se segregaba de una de ellas y se agrupaba a la otra.

Para efectuar la segregación y agrupación, los interesados contaban con un acuerdo definitivo de la junta de propietarios autorizando a los propietarios de las citadas viviendas de la planta novena, a modificar sus coeficientes sin que afectasen al resto de entidades del edificio, según resultaba de certificado del acuerdo emitido por el secretario de la comunidad de propietarios, con el visto bueno del presidente, cuyas firmas legitimaba el notario autorizante, copia del cual se incorporaba a la escritura –haciéndose constar en la escritura que «los propietarios que no asistieron a la reunión fueron notificados, y ninguno de ellos se ha opuesto al acuerdo, tal como dispone el artículo 553-26 3 del Libro Quinto del Código Civil de Catalunya», si bien este extremo

no resultaba de la indicada certificación—, y acreditaban mediante certificado técnico expedido por un arquitecto colegiado, cuya firma legitimaba el notario autorizante, la descripción de la finca segregada, la descripción de la finca matriz después de la segregación y la descripción de la finca resultante después de la agrupación, donde se hacía constar, además, que las fincas descritas físicamente tenían la descripción contenida en el certificado desde antes del año 2010.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura de segregación y agrupación en el Registro de la Propiedad de Lleida número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

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

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado el día ocho de enero del año dos mil veintiséis, bajo el asiento número 37 del diario 2026, y con número de entrada 107/2026, que corresponde al documento otorgado por el notario de Lleida, Gerardo Mármol Llombart, con el número 4226/2025 de su protocolo, de fecha 04/12/2025.

En el documento presentado, don A. C. S., como titular de la finca registral 28463, que comprende una vivienda (...) con una superficie construida de 130'89 m² y una superficie útil de 109'73 m², y una cuota de participación en la propiedad horizontal de 2,27%, y los señores don J. C. S. y don J. C. M., como titulares de la finca registral 28462, que comprende una vivienda (...) con una superficie construida de 121'52 m² y útil de 103'94 m², y una cuota en la propiedad horizontal de 2'27%, siendo dichas fincas colindantes entre sí proceden a la segregación de la finca 28463 de una porción sin acceso independiente, con una superficie construida de 50'20 m² que agrupan a la finca registral 28462, describiéndose el resto de finca 28463 con una superficie construida de 80'69 m², y un coeficiente de 1'46%, la finca 28462 finca tras la agrupación que se interesa con una superficie construida de 171'72 m² y útil de 150'38 m², y un coeficiente de 3,08%.

El documento presentado ha sido objeto de calificación desfavorable, con sujeción a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

No se describe plenamente la porción de finca que ha sido objeto de segregación, faltando elementos como los linderos y la cuota de participación.

Se acompaña informe/certificado del arquitecto don N. A. G., del que resulta que las superficies registrales de las fincas referidas no se corresponden con la realidad, y que las obras de redistribución de las que resulta su actual situación son anteriores al año dos mil diez, señalando los coeficientes que les correspondería a dichas fincas, esto es 3'08% y 1'46%.

Se pone de manifiesto en el título que no hay negocio traslativo de la porción segregada, no siendo posible la agrupación de dos fincas titularidad de distintas personas, sin que se constituya en su caso una comunidad sobre la finca resultante.

Se acompaña certificación de la Junta de Propietarios General Extraordinaria, de la que resulta que se aprobó por unanimidad autorizar la modificación de los coeficientes de los pisos (...) conforme a las superficies de los mismos, según cuadro incorporado a la propia certificación.

Del cuadro incorporado a la referida certificación resulta que se atribuyen al piso (...) un coeficiente de 3'09%, y al piso (...) un coeficiente de 1'45%, coeficientes que no se corresponden con los señalados en el título, ni con los contenidos en el certificado del técnico antes indicado.

Señalándose en el título que los propietarios que no asistieron a la reunión fueron notificados y ninguno de ellos se ha opuesto al acuerdo en los términos que dispone el artículo 553-26.3 del libro quinto del Código Civil de Catalunya.

No resulta de la certificación de la comunidad aprobando el acuerdo, que en el plazo de un mes desde la notificación a los propietarios del acuerdo, no se ha opuesto ningún propietario.

Fundamentos de Derecho:

Es competencia del Registrador, en el ámbito propio de su función calificadora, apreciar la existencia de obstáculos que surjan del Registro o de la documentación aportada, así como la legalidad de las formas extrínsecas de la misma, para el cumplimiento de lo solicitado en documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción (Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento).

Para la práctica de la inscripción es indispensable que no existan errores materiales en el documento presentado pues se daría lugar con ello a una inexactitud originaria, incompatible con el principio de seguridad jurídica y presunción de exactitud de los pronunciamientos registrales (Artículo 38 Ley Hipotecaria). Por otra parte, para poder practicar una inscripción es necesario conocer, sin dudas, el contenido del acuerdo de los interesados.

Conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 47, 50 y 51 de su Reglamento, al proceder a la segregación de una finca, deberá contener los elementos descriptivos de esta, tales como situación, superficie, linderos, y en su caso cuota de participación en los elementos comunes si correspondiera.

Se advierte un error al señalar, en el título y documentación anexa, los coeficientes atribuidos a los elementos privativos objeto del título tras las actuaciones contenidas en el mismo.

No es posible la agrupación a favor de una persona de una finca con otra propiedad de un tercero, sin que exista transmisión de propiedad previa, siendo requisito para inscribir un título por el que, como en el presente caso, se proceda a un acto de modificación hipotecaria, como es la agrupación, que ambos objetos de la agrupación consten previamente inscritos a favor de la persona que otorgue el acto (art. 20 LH) estando según el título inscritas cada una de las porciones a agrupar inscritas a nombre de personas distintas.

En el supuesto de no existir transmisión, la ley exige que la finca resultante pase a ser una comunidad de bienes -proindiviso-, debiendo determinarse la cuota de participación de cada uno de los constituyentes en la nueva finca única (art. 9 LH y 44 RH).

Conforme al artículo 553-26.3 del libro quinto del Código Civil de Catalunya, los acuerdos adoptados por la comunidad, se entenderán adoptados, cuando han votado favorablemente todos los participantes en la votación, y en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, no se ha opuesto ningún propietario, lo que se debe contener en la certificación acreditativa de la adopción de los acuerdos, que a efectos de su cumplimiento se expida.

Por ello se ha procedido a:

Suspender la inscripción de los actos que se interesan, por los defectos señalados de advertirse un error y falta de determinación al establecer los coeficientes de las fincas resultantes de la operación, no constar la descripción íntegra de la porción segregada, falta de la cuota atribuida temporalmente, falta de transmisión de la porción segregada al titular de la finca a la que se agrupa, y falta de la constancia en la certificación de la comunidad de propietarios por la que se aprueban los actos objeto del título que han transcurrido los plazos legalmente establecidos sin que se haya presentado oposición a los acuerdos contenidos en el acta, por los propietarios debidamente notificados.

Contra este acuerdo de calificación cabe (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Eugenia Rubies Farre registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Lleida n.º 1 a día diecinueve de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Gerardo Mármol Llombart, notario de Lleida, interpuso recurso el día 23 de marzo de 2026 mediante escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

«Hechos:

1. (...)
4. (...) El objeto de este recurso no lo constituyen todos los defectos señalados en la calificación, sino únicamente aquella parte que dice “no constar la descripción íntegra de la porción segregada, falta de la cuota atribuida temporalmente, falta de transmisión de la porción segregada al titular de la finca a la que se agrupa”.

Fundamentos de Derecho:

Primero.—En los fundamentos de derecho de la calificación se invocan los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 47, 50 y 51 de su Reglamento para exigir que respecto a la parte segregada (y que sin solución de continuidad se agrupa) consten los linderos y la cuota temporalmente atribuible a la misma.

Sin embargo, en el artículo 9 de la Ley se habla de la “finca objeto de inscripción”, y, en este caso, el objetivo de la segregación no es crear una finca nueva, la cual habría de ser objeto de inscripción, sino separar una parte de una finca para agruparla con otro.

Por otro lado, la porción segregada queda suficientemente identificada y las fincas resultantes (el resto de finca y la agrupada) quedan perfectamente descritas, con sus superficies, linderos y cuotas de participación en la Propiedad Horizontal, que es lo que vienen a reclamar los artículos reglamentarios aludidos.

En la escritura se hallan como documentos añadidos, planos de la situación inicial y de las fincas resultantes.

En cuanto a la cuota temporal, no parece que sea una exigencia legal o reglamentaria, pero, además queda totalmente clara ya que la parte de cuota que pierde una finca es exactamente lo que gana la otra.

Segundo.—La cuestión más delicada de la calificación es la de determinar si es necesario o no un negocio traslativo, de un sujeto a otro, sobre la porción segregada.

En efecto, la finca de la que se segrega la porción pertenece a un sujeto, y la finca sobre la que se practica la agrupación pertenece a otro. Pero en esta situación, en realidad, los otorgantes no están llevando a cabo una verdadera segregación física de la parte de un piso para agruparlo con otro, puesto que esa tarea ya la hizo su madre y abuela, Doña M. L. S. C., fallecida el 5 de Mayo de 2021, de la que son causahabientes en concepto de legatarios. La situación física de ambos pisos, que pertenecían en plena propiedad a dicha señora, estaba ya conformada al menos desde el año 2010, tal como consta en el certificado expedido por el técnico competente que está incorporado en la escritura.

La citada causante otorgó su último testamento en escritura autorizada por el notario que suscribe este recurso en fecha 29 de Mayo de 2014, por tanto, después de haber modificado la realidad física de las fincas, y en dicho testamento, al ordenar los legados de los dos pisos, se recalcaba en cada uno la frase “con la configuración física que tiene ahora”. Esto es que, aunque la causante no formalizó la segregación y la agrupación, les estaba legando a sus descendientes las fincas resultantes de esa segregación y agrupación física y fáctica que ya estaba realizada.

Dicho testamento está testimoniado en la escritura de aceptación y partición de herencia de la reiterada causante en la que se llevaron a cabo las adjudicaciones de los legados, con la particularidad de que los valores que se hicieron constar en las fincas

recibidas ya fueron unos valores que tenían en cuenta la situación real en el momento de la defunción, que es la situación documental (y de la que se pretende que sea también la situación registral) con la escritura objeto de la calificación ahora recurrida. Teniendo en cuenta la superficie registrada hasta el momento, los valores deberían haber sido muy similares, algo más alto, quizás el de la finca 28463 que el de la finca 28462, por tener un poco más de superficie aquella. Sin embargo, los valores que se hicieron constar y sobre los cuales se liquidó el Impuesto de Sucesiones fue de 2,66 veces mayor en la finca 28462 que en la finca 28463. Esta escritura de herencia fue también autorizada por el recurrente, el día 3 de noviembre de 2021 y fue inscrita en el Registro a cargo de la calificadora.

En opinión del notario recurrente, en la escritura se ha utilizado la técnica registral (segregación y agrupación) para adaptar el Registro a la realidad, lo que, sin duda, es una aspiración irrenunciable del Derecho Registral, reconocida positivamente, entre otras disposiciones, en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

Es por ello que no se precisa un acto traslativo, que sería, no ocioso, sino inconveniente y contrario a derecho; sino un acto declarativo, que es lo que se lleva a cabo en la escritura objeto de calificación. (...)».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8, 9, 20, 38, 39, 40 y 198 de la Ley Hipotecaria; 3 y 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 427-10, 427-14, 427-15, 427-16, 427-18 y 427-22 de la Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código Civil de Cataluña, relativo a las sucesiones; 1, 2 y 3 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña; 47, 50, 51 y 54 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2004, 24 y 27 de enero de 2012, 15 de abril y 26 de mayo de 2015, 21 de septiembre de 2017 y 24 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de octubre de 2020 y 2 de septiembre de 2024.

1. En el supuesto de este expediente, se procede a la segregación de una porción de una vivienda integrada en un régimen de división horizontal –finca registral número 28.463– para a continuación agrupar la porción segregada a otra vivienda colindante integrada en el mismo régimen de propiedad horizontal –registral número 28.462–, concurriendo las siguientes circunstancias relevantes a efectos de este expediente

- las fincas pertenecen a personas distintas: don A. C. S. es titular de la finca 28.463 y don J. C. S. y don J. C. M. son titulares de la finca 28.462, del usufructo y de la nuda propiedad, respectivamente.

- la segregación y agrupación cuenta con autorización de la junta de propietarios de la propiedad horizontal y se acredita mediante certificado expedido por técnico competente la descripción de la finca segregada, la descripción de la finca matriz después de la segregación y la descripción de la finca resultante después de la agrupación, donde se hace constar además que las fincas descritas físicamente tienen la descripción contenida en el certificado desde antes del año 2010.

- la porción segregada se describe únicamente en cuanto a su situación, su superficie y las dependencias que la componen, sin que consten sus linderos, ni su cuota de participación en la división horizontal, si bien se incorporan a la escritura planos de

las viviendas donde se reflejan la porción segregada y el perímetro de las respectivas viviendas.

– ambas fincas figuran inscritas por título de legado en la herencia de la madre y abuela de los citados titulares, doña M. L. S. C., quien en el testamento que rigió su sucesión legó a su hijo don A. C. S. la primera de las viviendas, registral 28.463, con la configuración física que tenía en el momento del otorgamiento del testamento, y prelegó a su hijo don J. C. S. el usufructo vitalicio y legó a su nieto don J. C. M. la nuda propiedad de la segunda de las viviendas, registral número 28.462, con la configuración física que tenía en el momento del otorgamiento del testamento, instituyendo único heredero a su citado hijo don J. C. S. Así consta en las respectivas inscripciones de las adjudicaciones de los respectivos legados, si bien dichas inscripciones se practicaron con la descripción de las viviendas que resultaba del Registro, sin que conste si esa era o no la «configuración física que tenían en el momento del otorgamiento del testamento».

– en la escritura de agrupación y segregación se hace constar por los otorgantes –los mencionados titulares de las fincas en cuestión, don A. C. S. y don J. C. S. y don J. C. M.– que no procede el otorgamiento de ningún negocio traslativo, dado que las fincas constan físicamente con la descripción que se hace constar después de la segregación y posterior agrupación, desde antes del año 2010, y así se hizo constar en el testamento de la madre y abuela de los comparecientes, doña M. L. S. B., por el que se rigió su herencia, que fue aceptada y adjudicada en escritura autorizada por el mismo notario en el año 2021, en la que los ahora otorgantes se adjudicaron las fincas teniendo en cuenta su descripción física actual, que era la misma desde el año 2010, y ya se valoraron las fincas en función de esa descripción física.

La registradora considera que no es posible practicar la inscripción por haber observado los siguientes defectos: a) se advierte un error y falta de determinación al establecer los coeficientes de las fincas resultantes de la operación; b) no consta la descripción íntegra de la porción segregada; c) falta la cuota atribuida temporalmente a la porción segregada; d) falta de transmisión de la porción segregada al titular de la finca a la que se agrupa, y e) falta de la constancia en la certificación de la comunidad de propietarios por la que se aprueban los actos objeto del título que han transcurrido los plazos legalmente establecidos sin que se haya presentado oposición a los acuerdos contenidos en el acta por los propietarios debidamente notificados.

De estos defectos, únicamente son objeto de recurso por parte del notario autorizante de la escritura los siguientes: no constar la descripción íntegra de la porción segregada, falta de la cuota atribuida temporalmente, y falta de transmisión de la porción segregada al titular de la finca a la que se agrupa.

2. Como cuestión previa, de carácter competencial, debe recordarse que la competencia para resolver los recursos «mixtos» (es decir, los basados tanto en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común o de otros derechos reales) corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Así resulta tras la sentencia dictada por el Tribunal Constitucional con fecha 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 1017/2010 entablado contra la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña.

La doctrina de este Centro Directivo al respecto ha sido y es meridianamente clara al establecer, en aplicación de lo dispuesto en la citada Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en

cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado» (cfr. Resoluciones de 21 de septiembre de 2017, 24 de enero y 22 de octubre de 2020 o 2 de septiembre de 2024).

Y efectivamente, en el presente caso, las cuestiones clave que se plantean son más bien de carácter registral, tal como ponen de manifiesto tanto el notario autorizante del título en su escrito de recurso como la registradora en su informe. Por ello, este Centro Directivo es competente para la resolución del presente recurso.

3. Entrando en el fondo de las cuestiones debatidas, los dos primeros defectos objeto de recurso pueden ser examinados conjuntamente: el hecho de no constar la descripción íntegra de la porción segregada y la falta de la cuota atribuida temporalmente a esta.

El hecho de que, en la segregación de parte de finca inscrita para su posterior agregación a otra finca inscrita, no se exija la inscripción previa de la porción segregada, ni la apertura de folio nuevo ni la asignación de número de finca independiente, no quiere decir que dicha porción, conforme al principio hipotecario de especialidad y determinación, no deba describirse con todos los requisitos exigidos por los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.1.^a, 3.^a y 4.^a de su Reglamento. Como consecuencia de ello, y tratándose de finca sujeta a un régimen de propiedad horizontal, la descripción de la porción segregada del elemento número 42 –registral 28.463–, en principio, debería de expresar, además de su situación y superficie, sus linderos y la cuota en los elementos comunes.

En la escritura se hace constar en la descripción de la porción segregada su situación, su superficie y las dependencias de que se compone, pero omite sus linderos y la cuota en los elementos comunes de la propiedad horizontal, describiendo después el elemento número cuarenta y uno tras la agrupación a este de la porción segregada y el resto del elemento número 42.

El principio de especialidad, a través del artículo 50 del Reglamento Hipotecario, impone la obligación de que las fincas estén plenamente identificadas y, además, tratándose de elementos privativos deberá señalarse la cuota que les corresponde conforme a los artículos 3 y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, cuando dicha cuota pueda obtenerse a través de simples cálculos matemáticos no será defecto que impida la inscripción su no constancia en la escritura.

Estos requisitos se cumplen en el presente caso al señalarse la cuota de participación en los elementos comunes del elemento resultante tras la agrupación realizada y del resto del elemento del que se segrega una porción, siendo la cuota asignada a la porción segregada la diferencia entre la cuota inicial y la de resultado de ambos elementos, en un caso positiva y en otro negativa, de modo que lo que aumenta la cuota del elemento al que se agrupa la porción segregada es igual a lo que disminuye la cuota del elemento del que se segrega la porción.

En cuanto a los linderos, no es el caso de una pura operación matemática aquella mediante la que pueden determinarse los linderos de la porción segregada, pero sí que las diferencias, o ausencia de ellas, entre los linderos de las viviendas antes y después de la segregación y agrupación permiten deducir estos, y en cualquier caso, en este supuesto se incorporan a la escritura planos de las viviendas, con concreción de la porción que se segrega y agrupa, que permiten determinar sin dudas esos linderos y así cumplir con las exigencias del principio de especialidad.

Señalado lo anterior, en la escritura objeto de este expediente, aunque de forma escueta, sin necesidad de formar previamente finca independiente (cfr. artículo 18 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística), se cumplen todos estos requisitos del principio de especialidad, por lo que se deben revocar estos dos defectos señalados y examinados de manera conjunta.

4. El otro defecto que es objeto de recurso es el consistente en la falta de transmisión de la porción segregada a los titulares de la finca a la que se agrupa.

El notario recurrente argumenta, como ya consta expuesto en la escritura, que no se trata de ningún acto traslativo, pues la causahabiente de quien adquirieron las fincas ya dispuso en su testamento –otorgado en el año 2014– por legado de las viviendas con la configuración física que tenían en el momento de otorgamiento de dicho testamento, constando las fincas físicamente con la descripción resultante tras la segregación y agrupación desde antes del año 2010, de modo que se ha utilizado la técnica registral de segregación y agrupación para adaptar el Registro a la realidad extrarregistral.

Tiene razón la registradora al señalar que, si partimos del presupuesto de que los titulares de dos fincas, cada uno de una, proceden a segregar una porción de una y agruparla a la otra, no es posible la agrupación a favor de una persona de una finca con otra propiedad de un tercero sin que exista transmisión de propiedad previa de esa porción que se agrupa, o bien, en el supuesto de no existir transmisión, la Ley exige que la finca resultante pase a ser una comunidad de bienes –proindiviso–, debiendo determinarse la cuota de participación de cada uno de los constituyentes en la nueva finca única, tal como exigen los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 44 del Reglamento Hipotecario».

Ahora bien, el supuesto de fondo que subyace en este caso no requiere ni de una ni de otra, si bien la técnica que debería haberse empleado parece ser otra.

De las circunstancias expuestas en la escritura parece que los legatarios procedieron en su día a adjudicarse o tomar posesión de sus respectivos legados tal como estaban configurados físicamente en la realidad desde el año 2010, que es la descripción de las viviendas que resulta de la segregación y agrupación ahora realizada.

Pero desde el punto de vista del Registro, y también en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia en su día otorgada, ello no ocurrió así, sino que los legados fueron entregados e inscritos con la descripción resultante del Registro, que difiere de la realidad extrarregistral y de lo dispuesto por la causante en su testamento, según resulta del hecho de que en la escritura se acredite que esa configuración física ya existía desde antes del año 2010 y de que la testadora hiciese en su testamento del año 2014 los legados con la configuración física que tenían en ese momento de otorgamiento del testamento, y conforme al artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria: «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. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

Por lo tanto, en realidad el heredero entregó los legados, y los legatarios tomaron posesión de estos, de forma diferente a aquella dispuesta por la causante, y así se practicó la inscripción de la adjudicación de los legados, de modo que lo que se debería hacer, o se está haciendo de manera tácita en la escritura, es rectificar esa adjudicación o entrega errónea de los legados, para lo cual, de manera previa, sería necesaria la segregación y agrupación que ahora se está realizando.

Por lo tanto, sería posible la inscripción si el heredero, junto con los legatarios, segrega la porción de una de las viviendas para agruparla a la otra y acto seguido procede a la entrega de estas a los legatarios.

Todo ello en realidad ya se contiene en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia en su día otorgada y en la escritura ahora presentada a inscripción, si bien en esta no se hace constar de forma expresa que en realidad se está rectificando aquella. En cualquier caso, sí que sería necesaria la previa acomodación del Registro a esa realidad extrarregistral, que no se produce de manera automática por el hecho de que la configuración de las viviendas sea así desde antes del año 2010 ni de que la causante haya dispuesto por legado de las viviendas con esa configuración.

Es decir, se trataría de un supuesto de rectificación, no solo del Registro, sino de la escritura que documenta la entrega de la posesión del objeto legado, por no coincidir con el realmente legado y existente en la realidad, para a través de ese título rectificado, rectificar el Registro, mediando el consentimiento de todos los titulares, conforme a los artículos 40.d) y 198 de la Ley Hipotecaria.

5. Argumenta la registradora en su informe, citando la doctrina de esta Dirección General, que «la segregación es no solo un acto material, sino también formal, que necesita el otorgamiento de escritura pública (artículo 50 del Reglamento Hipotecario), el momento del otorgamiento de ésta determinará la legislación aplicable, tal como reconocen las resoluciones de este Centro Directivo de 19 de noviembre de 2004 y 27 de enero de 2012, incluso existen resoluciones como las de 24 de enero de 2012 y 23 de julio de 2012 que han llegado a declarar aplicable la legislación que se encuentre vigente en el momento de la inscripción, así la R. de 27 de enero de 2012 considera que es un acto registral; pero en ningún caso puede considerarse registralmente que la segregación tuvo lugar cuando se realizaron las obras por mucho que éstas la facilitasen», razón por la cual considera, en desarrollo de lo ya señalado en su nota de calificación, que «la segregación tiene lugar en virtud de escritura de 4 de diciembre de 2025 y quien debe realizar la segregación es el titular registral de la finca 28463, es decir, Don A. C. S., a cuyo favor debe quedar inscrita la finca segregada, salvo que exista transmisión de dicha porción en favor de los titulares registrales de la finca registral 28462 (finca con la que se agrupa). Esto es así en virtud del principio del tracto sucesivo proclamado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En caso de no haber negocio transmisivo, deben fijarse las participaciones indivisas que corresponden a cada titular sobre la finca resultante de la agrupación».

Es cierto, tal como señala la registradora, que este Centro Directivo ha establecido que en este ámbito es preciso hacer una clara distinción: una cosa es la existencia del derecho y la validez de título que lo crea y otra su inscripción y el procedimiento que debe seguirse para practicarla. Unas son, en efecto, las normas que regulan el procedimiento para la creación del título que determinan su validez, y generan, en su caso, el nacimiento del derecho; y otra las que regulan el procedimiento a seguir para la inscripción (constitutiva, en su caso) del derecho generado y el título que lo crea. Una cosa, en resumen, es que exista el derecho y sea perfectamente válido el título que lo produce; y otra que sean inscribibles sin más en el Registro porque exija la Ley requisitos suplementarios cualquiera que sea su naturaleza e importancia, que imposibiliten, sin acreditar su cumplimiento, la práctica del asiento.

Hay por tanto que distinguir con nitidez entre la segregación –operación registral de modificación de entidades hipotecarias– y el fraccionamiento de suelo –o de unidad constructiva como es el caso de los departamentos de una división horizontal– que a tal operación da lugar; fraccionamiento que supone la sustitución de un solo objeto de un derecho de propiedad por varios –esto es, de una finca por varias– y cuya existencia debe inevitablemente reconocerse, si es válido, desde el momento en que el titular del dominio, con fecha fehaciente, realiza el negocio jurídico de modificación del objeto de su derecho, y provoca la aparición de un número mayor de fincas que las existentes con anterioridad. A tal momento en que se produce el negocio jurídico que provoca la aparición de nuevas fincas debe referirse por tanto la determinación de la legislación aplicable sobre la validez del título que produce el fraccionamiento realizado. Otra cosa, en cambio, es que esos derechos o negocios sean sin más inscribibles; es decir, otra cosa son las reglas y normas que determinan el procedimiento que hay que respetar (cuando se trata de los trámites a seguir para inscribir el derecho nacido y la operación realizada), en que la regla que rige, en principio, será la contraria.

Por ello cuando, se plantean problemas de derecho intertemporal o transitorio –a la hora de fijar las reglas y requisitos procedimentales que hay que cumplir para practicar el asiento– procede atenderse por analogía –a falta de norma explícita en las leyes especiales, que disponga otra cosa– al principio que con toda claridad resulta de la disposición transitoria cuarta del Código Civil, en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso, no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en éste, para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente (que lo regula) en el momento en que el asiento se solicite.

Ahora bien, en este caso, aun cuando la segregación y agrupación solo pudiera considerarse existente desde el momento en que se realiza en la escritura pública y sean de aplicación para la inscripción los requisitos exigidos por la legislación aplicable en el momento en que se solicita dicha inscripción, requisitos que por otra parte se cumplen en este caso, ello no puede desvirtuar la realidad del acto o negocio jurídico realizado ni el título adquisitivo de los adquirentes, que es el legado dispuesto por la causante, legado que lo fue de las viviendas tal como resultan descritas tras la segregación y agrupación.

Tampoco puede suponer provocar o exigir artificialmente un acto o negocio que en realidad no ha tenido lugar, ni es necesario, como una transmisión de un legatario a otro de una porción de finca que en realidad ya formaba parte del legado de la vivienda a la que se agrupa o la disolución de una pretendida comunidad sobre una de las viviendas tras la agrupación realizada.

Debe tenerse en cuenta que, al tratarse en este caso de legados con eficacia real, por la delación los legatarios adquieren de pleno derecho la propiedad de las viviendas objeto de los legados (artículos 427-10, 427-14 y 427-15 del Código Civil de Cataluña), y el legatario que acepta expresa o tácitamente el legado lo que hace es consolidar su adquisición (artículos 427-16 del Código Civil de Cataluña), si bien el heredero debe entregar las viviendas objeto de legado y el legatario no puede tomar posesión, por su propia autoridad, de la vivienda legada, salvo, en este supuesto, el prelegatario (artículos 427-18 y 427-22 del Código Civil de Cataluña).

Conforme a lo expuesto, en este supuesto en realidad los legatarios ya adquirieron la propiedad del objeto legado –las viviendas tal y como estaban configuradas físicamente en el año 2014, es decir, tal como resultan tras la segregación y agrupación– en el momento del fallecimiento de la causante, siendo válido el título mediante el que se adjudican los legados –el testamento y la escritura de entrega de legado– y cumpliéndose los requisitos necesarios para la inscripción en el momento en que esta ha de practicarse, si se tiene en cuenta que en realidad, como antes se ha expuesto, no hay ninguna transmisión entre los legatarios ni se constituye una comunidad entre estos. Lo que difiere es el objeto de aquello que fue legado por la causante –y cuya propiedad fue adquirida por los legatarios desde su fallecimiento y consolidada tras su aceptación– y aquello que fue erróneamente entregado en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia de 2021, en la medida en que deberían haber sido entregadas las viviendas tal como quedan configuradas tras la segregación y agrupación.

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación de la registradora en lo que se refiere a los defectos que han sido objeto de recurso.

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

Madrid, 22 de junio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.