

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9785 *Resolución de 3 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Zaragoza n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y aceptación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña Marta Molins García-Atance, notaria de Utebo, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de la Zaragoza número 6, don Antonio Palacios Herruzo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y aceptación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 29 de febrero de 2024 por la notaria de Utebo, doña Marta Molins García-Atance, con el número 271 de protocolo, se practicaron las operaciones particionales relativas a la herencia del causante don A. P. L.

II

Presentada el día 20 de marzo de 2024 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 6, causando el asiento de presentación número 1636 del Diario 49, fue objeto de calificación desfavorable con fecha 11 de abril de 2024.

Presentada nuevamente el día 11 de diciembre de 2024 dicha escritura, en unión de instancia, fechada el día 14 de noviembre de 2024 y suscrita por las comparecientes en la escritura de herencia, cuyas firmas resultaban legitimadas notarialmente, por la que solicitaban la inscripción parcial del documento de referencia, en concreto, la inscripción de la finca con la descripción que de la misma constaba en el Registro, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación.

Calificada la precedente copia de la escritura autorizada el 29/02/2024 por la notario de Utebo –Zaragoza– doña Marta Molins García-Atance bajo el número 271/2024 de protocolo, que se presentó en este Registro a las 13:33:20 del 11/12/2024 bajo el asiento 1702 del Diario 2024, el registrador que suscribe ha acordado suspender la inscripción solicitada con arreglo a los siguientes:

Hechos.

1. Presentada el 20 de marzo de 2003 el protocolo 271 de 2024 de Doña Marta Molins García-Atance, notario de Utebo, bajo el asiento 1636 del diario 49, se acordó mediante nota de calificación de 6 de abril de 2024 suspender la inscripción solicitada

por haberse apreciado un defecto de descripción cuya subsanación es esencial para el despacho del documento. Los términos de la misma son los siguientes:

"Hechos.

Se solicita la práctica de inscripción, por título de herencia, de finca en régimen de propiedad horizontal que carece de superficie inscrita y linderos y no se acredita la misma a efectos de su constancia registral.

Fundamentos de Derecho.

Primero. General. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a 'los obstáculos que surjan del Registro', a 'la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción', a 'las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos' y a 'la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad'.

Segundo. Con relación a la falta de superficie. A la vista del artículo 21 de la Ley Hipotecaria se establece, con carácter general para todo tipo de documentos inscribibles, que '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'.

De este modo, por aplicación del principio de especialidad, en base al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y, por ende, la del artículo 51 de su reglamento, se, sin ningún género de dudas ni excepción alguna, la expresión de la superficie de las fincas. Esta doctrina se plasma de manera reiterada en las resoluciones de la DGSJFP, entre otras la de 13 de diciembre de 2017. Es criterio claro, que el hecho de que durante el tiempo se haya transmitido como cuerpo cierto sin constancia de tal superficie no consolida la situación, ni impide la calificación en los términos aquí esgrimidos; ello en base a las reglas básicas del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el principio de independencia de la calificación registral.

Conviene poner de relieve que dado que la finca está integrada en un edificio en régimen de propiedad horizontal la fijación de las circunstancias que faltan y que se señalan deben contar con el respaldo de la comunidad en que se integra, sea por un acuerdo de la junta, certificación de sus órganos u otro medio que proceda de la comunidad que acredite las circunstancias que faltan."

Segundo. Con fecha 11 de diciembre de 2024, se vuelve a presentar la misma escritura, concretamente la misma copia autorizada sin la subsanación pertinente, acompañada de instancia suscrita por Doña C. S. A. y Doña M. C. P. S. el 14 de noviembre de 2024, con las firmas legitimadas por la misma notario el día 21 de noviembre de 2024. En esencia, solicitan las interesadas la inscripción parcial de documento de referencia; en concreto señalan, "aun parcial, en lo atinente a obstáculo/s por la descripción de la finca o fincas objeto del título, para el eventual caso de que hubiere obstáculo/s a la inscripción o inscripciones por tal motivo, dando su consentimiento expreso a que se arrastre a la nueva o nuevas inscripciones la descripción –en la forma determinada por el asiento respectivo– que ya constara en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria".

Fundamentos de Derecho.

Primero. General. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a "los obstáculos que surjan del

Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

Conviene poner de relieve que la sola presentación del mismo documento que ya fuera calificado sin que se haya complementado con las circunstancias señaladas en la originaria nota de calificación, podría determina [sic] la mera reiteración de los términos empleados en aquélla. No obstante, como quiera que se ha acompañado de la instancia referida que apela a la doctrina de la inscripción parcial que matiza el normal juego del principio de rogación, se hace necesario contestar, en sede de calificación, a la improcedencia de esta vía para obtener la inscripción pretendida; ello en aras a la obligatoria globalidad de la calificación.

Segundo. Con relación a la falta de superficie. A la vista del artículo 21 de la Ley Hipotecaria se establece, con carácter general para todo tipo de documentos inscribibles, que "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". De este modo, por aplicación del principio de especialidad, se exige, sin ningún género de dudas ni excepción alguna, la expresión de la superficie de las fincas. Así:

– Artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria: "... A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y,..."

– Artículo 51.4 de su reglamento: "La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país".

– Resolución de 17 de febrero de 2009. La inscripción de la superficie de una finca no es un dato de mero hecho, un dato físico carente de todo efecto jurídico –"si así fuera, la superficie se inscribiría por la simple manifestación de los interesados, y carecerían de sentido las normas que regulan la inscripción de las modificaciones de cabida de las fincas inscritas"–. Es por ello, que, respecto de una finca ya inscrita, pero sin cabida, cabe exigir que se aclare la superficie.

– Resolución de 1 de abril de 2013, "Siendo la finca 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 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (cfr. artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª del Reglamento Hipotecario)".

– Resolución de 13 de diciembre de 2016, "es doctrina de este Centro Directivo que se debe exigir que se exprese la superficie de la finca en el título presentado, aunque en el historial registral la misma aparezca sin expresión de su medida. La completa descripción de la finca en el título es indispensable para que el registrador pueda llegar a la convicción de que el mismo tiene por objeto una determinada finca registral. Y, sin duda, uno de los elementos esenciales a este respecto es el de la superficie, que habrá de expresarse en todo caso, aunque no aparezca previamente en el historial registral". Reiterada, entre otras, en la resolución de 26 de noviembre de 2020, que recogen la cita exacta aquí transcrita.

– Resolución de 13 de diciembre de 2017, "En resumen, de la normativa vigente y de las citadas resoluciones de este Centro Directivo, resulta de modo incuestionable que

la superficie de las fincas registrales ha de expresarse 'en todo caso', y por tanto, no sólo cuando se inmatricule una finca, sino también cuando se pretenda practicar una inscripción asiento posterior en el folio real de una finca que conste inmatriculada sin expresión de su superficie. Y tal exigencia no sólo está normativamente dirigida a los registradores de la propiedad a la hora de calificar los títulos y en su caso redactar las inscripciones, sino también dirigida a los funcionarios que autoricen títulos potencialmente inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Así, por ejemplo, el artículo 21 de la Ley Hipotecaria establece, con carácter general para todo tipo de documentos inscribibles, que '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'.

Es criterio claro, que el hecho de que durante el tiempo se haya transmitido como cuerpo cierto sin constancia de tal superficie no consolida la situación, ni impide la calificación en los términos aquí esgrimidos; ello en base a las reglas básicas del artículo 18 de la Ley Hipotecaria referido a la aplicación del principio de legalidad, así como a la independencia de la calificación registral.

Con relación al modo de acreditar la superficie, no bastará la mera manifestación o aportación de documentación catastral. Conviene poner de relieve que dado que la finca está integrada en un edificio en régimen de propiedad horizontal la fijación de las circunstancias que faltan y que se señalan deben contar con el respaldo de la comunidad en que se integra. Esto es contando con la aplicación de las reglas de propias de la modificación del título constitutivo por cuanto, precisamente, se va a modificar para incluir un elemento nuevo, la superficie y, en este caso, además, los linderos de la finca en cuestión. En este sentido la resolución de 26 de noviembre de 2020 señala que: "Ahora bien, dado que la normativa reguladora de la propiedad horizontal es de aplicación a las situaciones fácticas de propiedad de casas por pisos o departamentos, la constancia registral de la superficie correspondiente a uno de los elementos integrantes de aquella debe realizarse de la misma manera que en un edificio en régimen de propiedad horizontal formalmente constituida, es decir, con el consentimiento de todos los titulares de las distintas partes de casa, pues así se exige en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, según el cual 'El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano. En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. (...)'

En definitiva, en la medida en que la determinación de la superficie correspondiente a uno de los elementos privativos 'de hecho' es una operación que, de acuerdo con lo antes expuesto, tiene cierta naturaleza inmatriculadora y que su fijación tiene trascendencia tanto material como jurídica, es necesario, además de cumplir con las exigencias impuestas por la legislación urbanística e hipotecaria, contar con el consentimiento de todos los titulares de los elementos de hecho que integran la casa (cfr. artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal)".

Tercero. Con relación a la improcedencia de admitir la solicitud de inscripción parcial. Como punto de partida, tenemos que el dato superficial es esencial y debe incorporarse al título cuya inscripción se pretende. Además, como ha quedado puesto de relieve ello se dará en todo caso, incluso si la finca se hallara inscrita sin superficie –los artículos 1.3 y 38 de la Ley Hipotecaria no amparan lo contrario– frente a lo afirmado por los interesados en la instancia.

La mejor doctrina sobre la inscripción parcial, parte de considerarla como una manifestación del principio de rogación –artículo 6 de la Ley Hipotecaria–, que modaliza

su normal juego. En esencia, los documentos, salvo que otra cosa se diga, se entienden presentados para el despacho de todo el contenido inscribible. En caso de solicitud de inscripción parcial, es doctrina consolidada –Resolución de 11 de junio de 2004– que no excluye que se detallen las cláusulas excluidas, aunque no se pretenda su inscripción. Por su parte, la resolución de 18 de abril de 1994 señala que el registrador puede rechazar la solicitud de inscripción parcial altera o afecta sustancialmente al contenido del título dando lugar a una inexacta o imprecisa publicidad del hecho, acto o negocio inscrito. Esto es, si la solicitud de inscripción parcial llega a desnaturalizar el negocio no cabe admitir la misma, así la resolución de 8 de octubre de 2018, lo que se integra con la necesidad de una solicitud expresa y precisas si altera elementos esenciales de la voluntad declarada, lo que obliga, adicionalmente, a comprobar la legitimación del solicitante de la inscripción parcial, así las resoluciones de 31 de octubre de 2018, 21 de noviembre de 2012, 21 de junio de 2019, 16 de junio de 2020, 18 de julio de 2022, 15 de septiembre de 2022 o 28 de junio de 2024.

Subyace a la toda esta doctrina y a la práctica consolidada en torno al juego de la inscripción parcial de los documentos presentados que no cabe, ni de oficio, ni a solicitud de los interesados, la exclusión de elementos que son esenciales para el propio negocio –así queda claramente sentado–, ni esenciales para el propio asiento registral. Así, contando con el carácter esencial de la superficie, no puede evitarse su exigibilidad en base a la solicitud de los interesados que autorice su no constancia. No es un dato del que los interesados puedan disponer como resulta de todo lo expuesto.

En base a todo lo expuesto, resuelvo suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable de no haberse acreditado la superficie de la finca objeto del negocio en los términos expuesto y deniego la solicitud de inscripción parcial, en atención al defecto insubsanable expuesto en los fundamentos precedentes.

Esta calificación podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Palacios Herruzo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Zaragoza número seis a día doce de diciembre del dos mil veinticuatro.»

III

Doña Marta Molins García-Atance, notaria de Utebo, remitió, el día 10 de enero de 2025, y desde su correo electrónico corporativo, al Registro de la Propiedad de Zaragoza número 6, escrito de interposición de recurso contra la anterior nota de calificación, suscrito manualmente en la misma fecha por la citada notaria, y en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Uno: Que en fecha 29/02/2024, las interesadas suprascritas, en ejercicio de sus derechos, otorgaron bajo mi fe instrumento público de escritura de manifestación y aceptación de herencia, bajo número de protocolo doscientos setenta y uno, en cuyo inventario consta vivienda en Propiedad Horizontal adquirida por el causante en escritura pública de Compraventa otorgada ante el notario que fue de los de Zaragoza don Anastasio Herrero Muro el día 23 de noviembre de 1957 con el número 2451 de protocolo.

Es de notar que la finca, y la titularidad de la misma, obraban inscritas en el Registro de la Propiedad en el correspondiente asiento.

Dos: Que dicha escritura se presentó a inscribir en el Registro de la Propiedad el día 20 de marzo de 2024, causando nota de calificación correspondiente el 6 de abril de 2024.

Que con posterioridad en fecha 11 de diciembre de 2024, se vuelve a presentar la misma escritura, concretamente la misma copia autorizada, acompañada de instancia suscrita por Doña C. S. A. y Doña M. C. P. S. el 14 de noviembre de 2024, con las firmas

legitimadas por la notario que suscribe el presente en fecha 21 de noviembre de 2024, instancia en la que a la vista de la calificación registral se solicita la inscripción, aún parcial, en lo atinente a obstáculo/s por la descripción de la finca o fincas objeto del título, para el eventual caso de que hubiere obstáculo/s a la inscripción o inscripciones por tal motivo, dando su consentimiento expreso a que se arrastre a la nueva o nuevas inscripciones la descripción –en la forma determinada por el asiento respectivo– que ya constara en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Instancia que se acompaña a la presente, a la cual me remito para evitar innecesarias repeticiones.

Tres: Que en fecha 12/12/2024 se recibe por telefax la nota de calificación más arriba referida que es objeto de la interposición del presente recurso. En dicha nota se comunica al Notario lo que sigue: “... En base a todo lo expuesto, resuelvo suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable de no haberse acreditado la superficie de la finca objeto del negocio en los términos expuesto y deniego la solicitud de inscripción parcial, en atención al defecto insubsanable expuesto en los fundamentos precedentes”, según los hechos y fundamentos de derecho que constan en la nota de calificación de 12 de diciembre de 2024 que se acompaña a la presente, a la cual me remito para evitar innecesarias repeticiones.

Fundamentos de Derecho.

Considerando que en la calificación registral se produce la denegación de la inscripción de una titularidad registral resultante de una adquisición derivativa, *mortis causa*, que se ha producido respecto de la publicada por un asiento registral, y considerando que el artículo 38 de la ley Hipotecaria, fundamento de la virtualidad de la institución del Registro de la Propiedad, establece 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...”, y considerando y considerando que el artículo 1.º de dicha Ley determina taxativamente que “Los asientos del Registro practicados en los libros... en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en este Ley...”, y considerando respecto de cualesquiera otras ponderaciones y razones jurídicas que pudieren hacerse que la Constitución Española dispone en su artículo 9.3 la garantía a los ciudadanos de los principios de legalidad, seguridad jurídica, irretroactividad de las disposiciones no favorable o restrictivas de derechos individuales y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos se insta a la Ilustre Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública la revocación de pleno derecho de la calificación recurrida y que se proceda a ordenar la inscripción procedente.

Por otra parte, en todo caso, se hace notar además en interés de los eventuales perjudicados por la calificación registral la indefensión que conlleva que la inscripción de sus titularidades –ya inscritas– ahora queden a de [sic] la voluntad de terceros, ajenos a los derechos inscritos objeto de la calificación que motiva la presente.»

IV

Con fecha 13 de enero de 2025, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo y emitió el preceptivo informe ratificando su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396, 397 y 398 del Código Civil; 8, 18, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria; 1, 2, 3, 5, 10, 14, 16, 17 y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de abril de 2006, 17 de febrero de 2009, 1 de abril de 2013, 13 de diciembre de 2016, 13 de diciembre de 2017, 13 de abril de 2018 y 5 de septiembre y 12

de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1, 5, 9, 11 y 16 de junio, 16 de octubre y 26 de noviembre de 2020, 14 de junio 17 de noviembre de 2021 y 28 de julio de 2022.

1. En primer lugar, este Centro Directivo debe manifestarse respecto de la alusión contenida en el informe en defensa de la nota de calificación de que esta Dirección General tome alguna decisión sobre la idoneidad del correo electrónico como medio de presentación del recurso y la falta de firma electrónica del documento remitido. De conformidad con lo establecido en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, y como ya puso de manifiesto la resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 2022, el registrador en el momento de advertir las deficiencias alegadas debió requerir al recurrente para que procediera a presentar el recurso por algunos de los medios previstos en la legislación hipotecaria y subsanara los defectos formales de la documentación presentada (artículo 118 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), con lo que, ante la ausencia de dicho requerimiento, tal pretensión no puede ser estimada procediendo, en consecuencia, entrar en el fondo del asunto.

2. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se transmite por título de herencia una vivienda inscrita como finca independiente, registral 32.659, que forma parte de una casa, registral 32.118. Hay que destacar que bajo la inscripción 3.ª de ésta última se inscribe en febrero del año 1958 la nueva descripción y división de locales procediéndose con la misma fecha a la independización de los diferentes pisos con sus anejos y que en la inscripción 4.ª de dicha finca matriz de marzo del año 2000 se inscribe la modificación de la descripción de la misma, de las diferentes cuotas de los departamentos que la integran y la desafectación de la vivienda del portero en virtud de acuerdo unánime de la junta de la comunidad de propietarios. Mientras que en el Registro consta la superficie de la finca en su totalidad, en ninguna de las inscripciones de las fincas independientes con sus anejos consta su superficie, ni siquiera en la que se practica de la vivienda del portero en el año 2000. La vivienda se describe en la escritura con la misma descripción que consta en el Registro.

El registrador suspende la inscripción de la vivienda por entender que al formar parte de una propiedad horizontal y constar inscrita sin superficie y linderos, debe acreditarse «la misma» a efectos de su constancia registral.

La notario autorizante, por el contrario, solicita que en la nueva inscripción que se practique se «arrastre» la descripción que ya consta en el Registro al amparo de lo dispuesto en el artículo 1, párrafo tercero, de la ley Hipotecaria, de salvaguardia judicial de los asientos registrales; en el artículo 38 de la ley Hipotecaria, que consagra el principio de legitimación, y en base al artículo 9.3 de la Constitución Española, que garantiza a los ciudadanos de los principios de legalidad, seguridad jurídica, irretroactividad de las disposiciones no favorable o restrictivas de derechos individuales.

Conviene destacar que tanto registrador como la notaria autorizante se refieren en todo momento a la propiedad horizontal del edificio sin cuestionar si se trata de una propiedad horizontal de hecho dada la fecha de la inscripción de la división en locales independientes, año 1958, anterior a la Ley de propiedad horizontal de 1960.

3. Sea como fuere, la cuestión que debe resolverse en este caso es si para la inscripción de un título traslativo sobre una vivienda de un edificio inscrita sin superficie, y bajo folio independiente, debe procederse a la determinación de dicha superficie, como dato esencial que debe recoger la inscripción, en virtud de acuerdo unánime de la junta de propietarios o si cabe la inscripción de las transmisiones sucesivas manteniendo la descripción que consta en el Registro.

Con carácter general, la determinación de la superficie correspondiente a las fincas registrales resulta esencial. Así lo afirmó la Resolución de 13 de diciembre de 2016, confirmada por otras de fecha posterior, en los siguientes términos: «(...) es doctrina de este Centro Directivo que se debe exigir que se exprese la superficie de la finca en el título presentado, aunque en el historial registral la misma aparezca sin expresión de su medida. La completa descripción de la finca en el título es indispensable para que el registrador

pueda llegar a la convicción de que el mismo tiene por objeto una determinada finca registral. Y, sin duda, uno de los elementos esenciales a este respecto es el de la superficie, que habrá de expresarse en todo caso, aunque no aparezca previamente en el historial registral. Como ha señalado la Resolución de 25 de junio de 2015, “una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico-reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora. Nuestra legislación hipotecaria ha previsto una serie de procedimientos para rectificar la superficie de una finca inmatriculada cuando se detecta que se produjo un error al medirla en el momento de su primera inscripción”. Hay que tener en cuenta la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y en concreto la modificación de los artículos 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria. Los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria regulan los expedientes notariales de deslinde y de rectificación de la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, siendo el expediente ordinario cuando se trata de rectificaciones de cabida superiores al 10% y en todos aquellos en los que el registrador tenga dudas. Por su parte, en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se dice expresamente que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, en la forma y con los requisitos que se regulan en el propio artículo. (...) tal como ha dicho la doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones en “Vistos”) la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora, por lo que ha de estar dotado de las debidas garantías».

4. Ahora bien, dado que la normativa reguladora de la propiedad horizontal es de aplicación a las situaciones fácticas de propiedad de casas por pisos o departamentos, la constancia registral de la superficie correspondiente a uno de los elementos integrantes de aquella debe realizarse de la misma manera que en un edificio en régimen de propiedad horizontal formalmente constituida, es decir, con el consentimiento de todos los titulares de las distintas partes de casa, pues así se exige en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, según el cual «el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano. En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial (...)». Es decir, la incorporación de tal dato descriptivo excede de la acción individual del titular dominical dependiendo del consentimiento de los terceros titulares.

En definitiva, en la medida en que la determinación de la superficie correspondiente a uno de los elementos privativos «de hecho» es una operación que, de acuerdo con lo antes expuesto, tiene cierta naturaleza inmatriculadora y que su fijación tiene

trascendencia tanto material como jurídica, es necesario, además de cumplir con las exigencias impuestas por la legislación urbanística e hipotecaria, contar con el consentimiento de todos los titulares de los elementos de hecho que integran la casa (cfr. artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal).

La cuestión debatida ha sido resuelta por este Centro Directivo en la Resolución de 26 de noviembre de 2020, si bien en el caso contemplado lo que se solicitaba era precisamente la constancia de la superficie de ese elemento independiente que no constaba inscrita. Y se declaraba en la citada Resolución que «no obstante, no existiría obstáculo que impida la inscripción de la transmisión de la cuota, así como su asignación a una “parte de casa”, tal y como ha sucedido hasta ahora, sin perjuicio de que la constancia de la descripción territorial de la misma y sus linderos deba ser suspendida, en las condiciones y por los motivos antes expuestos. A tal efecto, cabe recordar la doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 7 de abril de 2006) relativa a las situaciones de hecho de propiedad horizontal anteriores a la Ley de 21 de julio de 1960 y respecto de las cuales no se ha otorgado el título constitutivo. Así, ha afirmado que, tras la entrada en vigor de la citada ley, para que los pisos y locales susceptibles de aprovechamiento separado puedan inscribirse como fincas independientes, es imprescindible que haya tenido acceso al Registro el título constitutivo de dicho régimen, sea otorgado por los propietarios que agoten las titularidades sobre el edificio, sea ordenado por una resolución judicial; lo que no cabrá ya en ningún caso es inscribir fincas independientes por vía de segregación. Por otra parte, ha permitido que se sigan practicando asientos tanto respecto de pisos y locales que habían tenido acceso al Registro por vía de segregación con anterioridad a la Ley, como respecto de partes de edificio que continuaban integradas en la finca matriz, en los términos que resultan del artículo 8.3.º de la Ley Hipotecaria, al observar que la disposición transitoria primera de la Ley, si bien ordena la aplicación de sus preceptos a las situaciones de hecho de propiedad horizontal, no impone la adecuación de la ordenación jurídica de los edificios a sus mandatos, sino tan solo la de sus estatutos en cuanto pudieren oponerse a la Ley».

En conclusión, en el presente expediente el recurso debe ser estimado ya que en ningún caso cabría condicionar el acceso al Registro de la Propiedad del título adquisitivo, concretamente la aceptación y partición hereditaria, con lo efectos jurídicos derivados del mismo, al consentimiento de los terceros titulares del resto de elementos independientes de la propiedad horizontal, sin perjuicio, de que la constancia registral de la superficie pueda solicitarse, entre otros medios, por los procedimientos previstos en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, con citación a los titulares de los demás elementos de la propiedad horizontal.

En consecuencia,

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 3 de abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.