

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12745 *Resolución de 23 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a inscribir un testimonio de un auto judicial dictado en expediente de dominio de inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. M. G. B. G., abogado, en nombre y representación de la entidad «Automóviles Luxemotor, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, a inscribir un testimonio de un auto judicial dictado en expediente de dominio de inmatriculación de una finca.

Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de Madrid número 29 se presentó testimonio expedido con fecha 13 de marzo de 2024 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, procedimiento de expediente de dominio para inmatriculación número 12/2008, en unión de adición expedida por la letrada del referido Juzgado el día 6 de septiembre de 2024, junto con certificación técnica firmada en Madrid el día 15 de julio de 2024 por ingeniero técnico topográfico.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Con respecto al título precedente, testimonio expedido con fecha trece de Marzo de dos mil veinticuatro por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, Procedimiento de Expediente de Dominio, Inmatriculación 12/2008 –en unión de adición expedida por el Letrado del referido Juzgado el día seis de septiembre de dos mil veinticuatro, en unión de Certificación de fecha firmada [sic] en Madrid el día 15/07/2024 por el Ingeniero Técnico [sic] Topográfico y en unión de instancia de privada de fecha 23/12/2024–, que fue presentado a las 11:20 horas del día veinticuatro de diciembre de dos mil veinticuatro, originando el Asiento número 3180 del Diario 2024, El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del citado documento, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, suspende la inscripción del mismo en base a los siguientes:

Hechos:

Del expediente presentado resulta que se pretende inmatricular el sótano segundo del local destinado a garaje con una superficie de setecientos cincuenta y cuatro con cincuenta y un metros cuadrados, pero según el Registro el sótano segundo ya aparece inscrito en la finca 25.784 de la Sección 8.ª con otra superficie, e inscrito en la actualidad a favor de personas cuya intervención en el expediente no consta, sin que resulte del expediente que la finca objeto del mismo es distinta de las inscritas. En este caso no

consta atribuida cuota en el régimen de propiedad horizontal conforme al artículo que se cita en Fundamentos.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Madrid, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Stampa y Piñeiro registrador/a titular de Madrid 29 a día diecisiete de enero de dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Parla número 2, doña Teresa Luisa Palmeiro Pereiro, quien confirmó, el día 10 de febrero de 2025, la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. M. G. B. G., abogado, en nombre y representación de la entidad «Automóviles Luxemotor, S.L.», interpuso recurso el día 26 de febrero de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos, resumidamente:

«Hechos:

Primero. Que mi patrocinada es la actual propietaria, por título de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, don Alfonso Madrideo Fernández, con número 640 de su protocolo en fecha 12/04/2018, de diferentes fincas, entre las que se encuentran 8 fincas, de las cuales 6 están inscritas, y otras 2 pendientes de inscripción. La descripción de las fincas objeto de compraventa aludida son:

– Fincas inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid:

1. Urbana: uno. Garaje o almacén, de la casa en Madrid, en (...) situado en la segunda planta de sótanos del edificio, que ocupa una superficie de setenta y nueve metros cuadrados aproximadamente.

Tiene su acceso por rampa y servidumbre constituida sobre la primera planta de sótanos de la casa número (...) y parcela B-tres de la misma manzana.

Linda: al Norte, con segunda planta de sótanos de las casas dos y cuatro de la calle de (...) que es el fondo; al Este o derecha entrando, con segunda planta de sótanos de la parcela B-Tres; Sur o frente, segunda planta de sótanos de la casa (...); y al Oeste o izquierda, con subsuelo de la propia finca.

Este local constituye de hecho, en virtud de servidumbre, un local único con el de la segunda planta de sótanos de la casa número (...) y el de la parcela B-Tres de la misma manzana.

Cuota: 0,07 %.

Referencia registral: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid, al tomo 1.842, libro 635, folio 24, finca número 25.781 (antes 5.351).

2. Urbana: uno. Local. Garaje en planta segunda de subsuelo, del edificio Comercial en Madrid, en (...)

Ocupa una superficie de mil cuatrocientos cuarenta y cinco metros cuadrados.

Tiene su entrada a través de rampa de doble dirección que atraviesa la primera planta de subsuelo y desemboca entre las casas número (...) y número (...)

Linda: al Norte, con sótanos de las casas números (...); derecha o Este, con planta de sótanos de garaje comercial de la finca 1.884 de la antigua sección 3.ª, Oeste, con

planta de sótanos de las casas números (...); y al Sur, con planta de sótanos de la calle (...) y muro de cerramiento o cimientos.

Cuota: 15 %.

Referencia registral: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid, al tomo 1.842, libro 635, folio 29, finca número 25.782 (antes 9.868).

3. Urbana: uno. Garaje o almacén de la casa en Madrid, en (...)

Está situado en la segunda planta de sótanos, y ocupa una superficie aproximada de cincuenta metros cuadrados.

Linda: al frente, con la segunda planta de sótanos de la parcela B-Tres; derecha entrando, segunda planta de sótanos de la casa número (...); al fondo, con subsuelo de la parcela; y a la Izquierda entrando o Sur, con subsuelo de la misma procedencia.

Tiene su acceso desde la calle (...) a través de una rampa y constituye con las segundas plantas de sótano de la casa número (...) y la parcela B-Tres o con los locales que en ella se constituyan, un local único, pudiéndose pasar libremente de uno a otro y mantenerlos unidos, sin solución de continuidad.

Cuota: 0,07 %.

Referencia registral: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid, al tomo 1.842, libro 635, folio 19, finca número 25.780 (antes 5.254).

4. Urbana: uno. Garaje número uno, de la casa en Madrid, sita en la calle (...), situado en la planta segunda de sótanos en la parte no edificada en altura.

Tiene una superficie de noventa y tres metros setenta y ocho decímetros cuadrados, aproximadamente.

Tiene su entrada a través de rampa que empieza en la calle (...) a la izquierda de la casa, construida en parte sobre la finca número (...) y la parcela B-Tres que atraviesa la primera planta de sótanos de la referida parcela B-Tres desembocando en la segunda planta de sótanos del local destinado a zona comercial que es la finca 11.886 de la sección 3.^a

Linda: por el Norte, con segunda planta de sótanos de la parcela B-tres; al Este, con segunda planta de sótanos de la finca 1.884 de dicha antigua sección 3.^a y subsuelo de la parcela D; al Oeste, con segunda planta de sótanos de la parcela B-Tres; y al Sur, con muros de cimentación de la casa y subsuelo de la calle (...)

Cuota: 0,30 %.

Referencia registral: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid, al tomo 1.842, libro 635, folio 34, finca número 25.783 (antes 5.720).

5. Urbana: local garaje destinado a rampa, de cincuenta y un metros cuadrados, con destino a rampa de paso para vehículos al segundo sótano de la zona comercial, de la casa en Madrid, en las calles (...) y (...)

Linda: frente, prolongación de rampa de zona comercial; derecha, primera planta de sótanos de zona comercial; izquierda, garaje del que queda separado por un tabique o muro divisorio; y al fondo, con finca de la que procede.

Cuota:

Referencia registral: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid, al tomo 1.842, libro 635, folio 39, finca número 25.784 (antes 9.871).

– Fincas pendientes de inscripción (inmatriculadas) en el Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid:

6. Urbana.–Local garaje de la segunda planta de subsuelo o segundo sótano de la casa debajo del garaje señalada con el número (...), a la que tiene dos portales de acceso señalados con los números (...), de Madrid.

Ocupa una superficie de ciento sesenta y dos metros cuadrados.

Linda: al frente, Sur, subsuelo de la parcela B3 del pario interior de manzana, propiedad de la misma sociedad; izquierda, entrando, al Oeste, subsuelo de (...); derecha, al Este, subsuelo de la manzana E-E; fondo, Norte, subsuelo de la propia finca.

Referencia registral: La finca descrita está pendiente de inmatriculación, no obstante lo cual, se hace constar que en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid,

Don Alejandro Bérnago Lladrés, como sustituto de Don Juan Vallet de Goytisolo, el día diecinueve de diciembre de mil novecientos sesenta y dos (19.12.1962), aclarada por otra autorizada por el notario de Madrid, Don Ángel Sanz Fernández, el día nueve de febrero de mil novecientos sesenta y cinco (09.02.1965), se declaró la obra nueva de la que fue finca registral 1.481 del Registro de la Propiedad número 7 de Madrid (hoy número 29), sobre la que causó la inscripción r, y que constituía la matriz de las fincas a que se refiere esta escritura.

Dicha obra nueva, fue ampliada en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid, Don Ángel Sanz Fernández, el día diecisiete de febrero de mil novecientos sesenta y siete (17.02.1967), y número 965 de su protocolo, para declarar la existencia de la finca descrita.

7. Local, destinado a garaje, en el sótano segundo de la casa (...) Diáfano, consta de una superficie aproximada de 754,51 metros cuadrados. Consta de un acceso común al sótano segundo mediante rampa a la calle (...) y linda:

- “Al frente o norte con el subsuelo bajo la zona no edificada de la finca de (...) y (...);
- A la izquierda o este, con el subsuelo de la zona edificada bajo la casa de (...) y (...);
- A la derecha u oeste, con el sótano segundo del local destinado a zona comercial, con la parcela de la finca registral 1483, en cota del sótano segundo, en zona exterior al muro de cimentación de la casa (...) en línea de 1,79 metros y con muro de cimentación de la casa de (...) en línea de 6,44 metros;
- Al fondo o sur, con la parcela de la finca registral 1483, en cota del sótano segundo, en zona exterior al muro de cimentación de la casa (...) en línea de 8,55 metros.”

Referencia registral: La finca descrita está pendiente de inmatriculación, obstante, se hace constar que, mediante auto dictado el día treinta y uno de julio de dos mil nueve (31.07.2009), dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, en el marco del procedimiento de expediente de dominio/inmatriculación número 12/2008, se declaró justificada la adquisición del dominio de la finca descrita en el presente número 6.–, por quien fuera el vendedor de la misma, Don L. V. G., ordenándose la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad de Madrid (...)

Segundo. Que, según se describen, hay dos fincas adquiridas que se encontraban pendientes de inscripción, siendo la que interesa al presente recurso la enumerada como finca número 7 anteriormente descrita, si bien, consta en escritura de compraventa con el numeral 9 de la misma, la cual, según título aportado, era titularidad previa de D. L. V. G. por resolución judicial de fecha 31/07/2009 dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, en el marco del procedimiento de expediente de dominio/inmatriculación número 12/2008, se declaró justificada la adquisición del dominio de la finca, considerando el Tribunal, tras los trámites correspondientes, que la citada finca no se encontraba inscrita, motivo por el cual, ordena su inscripción.

Tercero. Esta parte, en representación de Automóviles Luxemotor, S.L., como actual propietario tras adquirir la finca descrita por título de compraventa a quién era su anterior propietario, y promotor del expediente de dominio que sirve de título, procedió a su presentación en el Registro de la Propiedad competente, generándose el asunto número 3180 del diario 132, suspendiendo la inscripción por los siguientes hechos:

“Del expediente presentado resulta que se pretende inmatricular el sótano segundo del local destinado a garaje con una superficie de setecientos cincuenta y cuatro con cincuenta y un metros cuadrados, pero según el Registro el sótano segundo ya aparece inscrito en la finca 25.784 de la sección 8.ª con otra superficie, e inscrito en la actualidad a favor de personas cuya intervención en el expediente no consta, sin que resulte del expediente que la finca objeto del mismo es distinta de las inscritas. En este caso no

consta atribuida cuota en el régimen de propiedad horizontal conforme al artículo que se cita en Fundamentos" (...)

Cuarto. En aras al ejercicio del derecho de sustitución, mi patrocinada solicitó sustitución para que conociera otro registro, siendo designado el Registro de la Propiedad número 2 de Parla, emitiendo resolución notificada en fecha 12 de febrero, en entrada 558/2025 en el que, en resumidas cuentas, ratificaba lo señalado por el Registrador primitivo, si bien, según señala la citada resolución, el registrador sustituto se ciñe exclusivamente a los defectos señalados por el Registrador sustituido, sin añadir otro nuevo, lo que da lugar al impedimento para practicar la inscripción solicitada al haber recibido historial remitido por el Registro sustituido, "parece" resultar que dicho sótano segundo aparece ya inscrito (o al menos parte de él), sin intervención sus titulares registrales (...)

Quinto. Esta parte no puede mostrarse conforme con la suspensión de la calificación por los motivos expuestos, siendo los motivos de impugnación:

I. Indefensión.

La calificación negativa objeto del presente recurso adolece de falta de motivación que genera una evidente indefensión al solicitante ahora recurrentes, que aunque diferente del promotor del expediente de dominio que como título se presenta, queda acreditada la vinculación de las fincas controvertidas, tanto la derivada del propio expediente de dominio que se pretende inmatricular, como la finca cuya coincidencia alberga dudas el registrador, ambas fincas propiedad actual de la entidad Automóviles Luxemotor, S.L.

En este sentido, existen abundantes resoluciones de la DGRN, vulnerando numerosos preceptos, tales como los Arts. 19 bis; y 199 de la LH, que exigen una mínima motivación a los efectos de denegar y/o suspender la inscripción más allá de meras conjeturas, así, la Resolución de 21 de mayo de 2018 señala que no es admisible que el Registrador se limite a alegar que "existen dudas debidas a las alegaciones aportadas y a la falta de coincidencia entre los linderos que constan en el Registro y de los de la certificación catastral aportada". Se señala que "sin embargo, ni del escrito de oposición ni de la calificación resulta determinado en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a la finca colindante, ni se expresa que pueda existir invasión de ésta".

Por su parte, la Resolución de 18 de septiembre de 2019 resuelve un caso de inmatriculación donde se tienen dudas de la posible invasión de terrenos destinados a viales. La Registradora se limita a señalar que "existen dudas de que la finca invada el dominio público..." La Registradora, tal y como recuerda la DGRN, en su resolución de 18 de octubre de 2018, no puede eludir su responsabilidad y su deber de emitir un juicio crítico fundamentado y motivado que esclarezca si efectivamente existe o, al menos, se constatan indicios suficientemente rigurosos para afirmar que se constata una invasión del dominio público.

Al no motivar ni efectuar un juicio crítico respecto a la presunta falta de contestación (que no de oposición) del Ayuntamiento, se niega a esta parte conocer el expreso motivo de la generación de dudas acerca de la afección o no del dominio público. Precisamente esa actitud choca con la nueva regulación del Art. 199 LH, la cual se incardina en el marco de la tan necesaria desjudicialización de procedimientos, que constituye uno de los objetivos principales de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por su parte y como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016: "es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente; que al consignarse los defectos que; a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos

aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. Artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye sus tesis impugnatorias, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso”.

La nota de calificación, tal y como ha sido redactada, se fundamenta en una simple conjetura, utilizándose expresiones tales como “según el registro”, “parece resultar” y todo referente a las dudas de si la finca que se pretende inmatricular, proveniente de un Auto Judicial se corresponde, o no, con una finca ya inscrita, lo que se dará cuenta a continuación. Estas conjeturas o hipótesis, realizadas en una nota de calificación suspensiva, genera una clara indefensión al recurrente quién no puede atacar o probar, contras los argumentos y sobre lo que se basa, que la finca a inmatricular, realmente, no se encuentra inscrita, tal y como se ha señalado judicialmente en auto firme.

La DGRN exige que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, que no puede ser arbitrario ni discrecional, debiendo estar el mismo motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que tan siquiera baste para denegar la inscripción la oposición de un colindante (que además en el presente supuesto no se da), y, por tanto, y de conformidad con lo que se alegará a continuación, entendemos que la nota de calificación suspensiva debe revocarse.

II. Identidad finca ya inscrita.

Vinculado a lo anterior, debemos estar a la finca que se pretende inmatricular, su procedencia y descripción, así como la ausencia de identidad con finca ya inscrita, como viene defendiendo el registrador sustituido y refrendado por el sustituto.

Debemos partir de la base del título que el recurrente presenta en registro para la inmatriculación de una finca, siendo éste un auto o resolución judicial dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid en los autos de expediente de dominio inmatriculación 12/2008, de fecha 31 de julio de 2009, en donde, tras los trámites, audiencias pertinentes y pruebas practicadas, llega a la clara y concisa decisión contenida en parte dispositiva que señala:

“declarar justificada la adquisición del dominio de la finca descrita en el Hecho Cuarto de esta resolución al promotor del expediente D. L. V. G., mayor de edad, con D.N.I. n.º (...), natural de Madrid, nació el (...), con domicilio en (...) Madrid, calle (...) representado por la Procuradora de los Tribunales Dña. N. L. T., ordenando la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad de Madrid, sobre la finca que queda identificada en el Hecho Cuarto, sin perjuicio del derecho de quién se crea perjudicado de incoar el correspondiente juicio declarativo.”

La descripción de la finca identificada en el hecho cuarto y que es objeto de una instrucción concreta de inscripción en el registro de la propiedad de Madrid se corresponde con:

“Local, destinado a garaje, en el sótano segundo de la casa (...) Diáfano, consta de una superficie aproximada de 754,51 metros cuadrados. Consta de un acceso común al sótano segundo mediante rampa a la calle de (...) y linda:

- Al frente o norte con el subsuelo bajo la zona no edificada de la finca de (...) y (...);
- A la izquierda o este, con el subsuelo de la zona edificada bajo la casa de (...) y (...);
- A la derecha u oeste, con el sótano segundo del local destinado a zona comercial, con la parcela de la finca registral 1483, en cota del sótano segundo, en zona exterior al

muro de cimentación de la casa (...) en línea de 1,79 metros y con muro de cimentación de la casa (...) en línea de 6,44 metros;

– Al fondo o sur, con la parcela de la finca registral 1483, en cota del sótano segundo, en zona exterior al muro de cimentación de la casa (...) en línea de 8,55 metros.”

El Registrador sustituido, en su resolución, nada dice respecto a la falta de requisitos para la inmatriculación de la finca, sino que se basa en las dudas, de ahí que se hable de conjeturas, respecto de encontrarse la citada finca ya inscrita y coincidente con la finca registral 25.784, constando inscrita, dicha finca, a mi patrocinada por título de compraventa, formalizada en escritura pública de fecha 12 de abril de 2018 ante el notario Don Alfonso Madrideojés Fernández, con número 640 de su protocolo. Se hace constar que los vendedores de dicha finca se corresponden con D.^a M. A.; D. F. J.; D. A. J. y D.^a M. B. V. A., siendo titulares de la propiedad de la citada finca por donación de su padre, D. L. V. G., a su vez, promotor del expediente de dominio que se pretende inmatricular.

La finca 25784 se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de mucho antes que el dictado de resolución judicial en forma de auto dictado en el procedimiento de expediente de dominio inmatriculación 12/2008. Si nos fijamos en el título con el que venden los anteriormente citados, estos obtuvieron la propiedad por donación y se remonta a una escritura pública de fecha 27 de diciembre de 1985, formalizada ante el notario de Madrid, Don José Luis del Río Menor, con n.º de su protocolo 2.510, lo que significa que, al menos en 1985, dicha finca ya había accedido al registro de la propiedad.

Lo anterior tiene su importancia porque la resolución judicial en donde se ordena la inscripción de la finca objeto de controversia, descrita anteriormente, fue objeto de profundo análisis y contradicción por el Tribunal que conoció del expediente de dominio, llegando a la clara y concisa decisión de inmatricular la misma al, sin género de dudas, no encontrarse debidamente inscrita, procediendo el acceso al registro de la propiedad correspondiente, en este caso el Registro de la Propiedad número 29. Si tras el estudio y análisis de la prueba practicada, entre los que se encontraba una certificación registral prevista en el art. 203 de la LH, hubiera llegado a la misma conclusión que llega el registrador, consistente en que la finca ya estaba inscrita, no hubiese ordenado su inscripción.

Cabe destacar que el Juzgador en sus fundamentos de derecho séptimo y octavo de la resolución objeto de inscripción, tras los motivos alegados por las partes y el Ministerio Público, se deduce que la finca que se pretende inmatricular es una obra nueva realizada en su día, en una finca no registrada y respecto de la que no se había hecho aún la división horizontal, esto es que no se corresponde con las fincas ya inscritas, ni en todo ni en parte, ni como matriz ni como segregadas, no produciéndose situación alguna de doble inmatriculación (art. 199 LH).

Respecto de los requisitos, se recoge en el auto que la finca se ha identificado concretamente a través de certificación catastral y registralmente hablando, quedó probado que dicha finca no se encontraba inscrita en el Registro, lo que hace imposible que pueda ser identificada con la finca registral 25784 como señala el registro sustituido y recoge la sustituta a través de los antecedentes remitidos por el primero, cumpliéndose el resto de requisitos y condicionantes para proceder a su inscripción, incluida la identidad de los propietarios que, por aquel entonces, eran los promotores del expediente, transmitiendo dicho derecho al actual recurrente.

Es más, la resolución en donde se declarada la necesidad de inscribir la finca objeto de debate resalta, como prueba clara e irrefutable, la incoherencia de disponer de una rampa de acceso a sótano segundo tal y como se describe en la finca 25784, de no acceder a una finca diferente y no inscrita, rampa primera que proviene de la segregación de la finca 1884. Así, nos encontramos con que la finca

que erróneamente considera que se encuentra ya inscrita la finca pretendida, tiene esta descripción y linderos:

Urbana: local garaje destinado a rampa, de cincuenta y un metros cuadrados, con destino a rampa de paso para vehículos al segundo sótano de la zona comercial, de la casa en Madrid, en las calles (...) y (...)

Linda: frente, prolongación de rampa de zona comercial; derecha, primera planta de sótanos de zona comercial; izquierda, garaje del que queda separado por un tabique o muro divisorio; y al fondo, con finca de la que procede. Cuota 0,0004 %.

Dicha finca, según registro, se segregó de la 1.884.

En cuanto a su situación catastral, consta que, tanto la finca 25784, como la finca que se pretende su inmatriculación, poseen diferentes referencias catastrales, coincidiendo la finca sí inscrita con la referencia catastral 1802412VK4810D0003DB, mientras que la finca que se pretende inscribir dispone de referencia catastral 1802412VK4810D0004FZ, coincidiendo los metros cuadrados de la primera finca (registro y catastro) en una superficie de 51 metros cuadrados, mientras que la que se pretende inscribirse dispone de una superficie catastral coincidente (por temas de centésimas y redondeo) con la superficie que se describe en la resolución judicial, esto es 755 por los 754,51 m² (...)

Por último, y no menos importante, fue aportado estudio y dictamen técnico por el Ingeniero Técnico en Topografía e Ingeniero de Grado en Geomática y Topografía, colegiado n.º (...) del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica, D. D. B. G., con N.I.F. (...), quién certificada que, tras el levantamiento topográfico efectuado y del análisis comparativo de superficies asignadas en la escritura respecto a la realidad física elaborada con material homologado, determina que la entidad Automóviles Luxemotor, S.L., titular de todas las fincas que componen la zona diáfana de la zona comercial objeto de estudio son prácticamente coincidentes con las reales, determinando una diferencia de 2,8 m² en planta baja lo que supone un 4 %, 2,52 m² en sótano primero, lo que es un 3,3 % y 3 m² en sótano segundo, lo que supone un 0,1 %, siendo la diferencia en la superficie total construida de 2,03 m², lo que supone un 0,1 % respecto a la superficie que consta en escrituras, 2790,97 m², es coincidente con la superficie física real del inmueble, estando pendiente inscribir en el Registro de la Propiedad una superficie, en el sótano segundo, de 926,51 m². que se corresponden con las fincas descritas en los números de orden 8 y 9 de la escritura de compraventa, que cuentan con una superficie escriturada de 172 m² y 754,51 m² respectivamente.

Señala dicho técnico competente, a partir del estudio topográfico y geomático realizado, puede acreditar que la finca descrita en el número orden 9 (según escritura de compraventa se corresponde con la finca descrita en el auto judicial del expediente de dominio 12/2008, y que se corresponde con sótano segundo del local destinado a garaje con una superficie de 754,51 m² no consta inmatriculada en el Registro de la Propiedad, estando, por tanto, pendiente su inscripción, certificándose que dicha finca pendiente de inmatricular no se corresponde con la finca registral 25.784, siendo ésta la rampa que permite el acceso a la segunda planta del local comercial propiedad de "Automóviles Luxemotor, S.L." y por tanto, una finca diferente a la que se pretende inscribir, circunstancia que sería coincidente con el criterio del Juzgador de Instancia en el auto cuya inscripción se pretende, al ser dicha finca una rampa de acceso a otra finca, en este caso, la resultante del expediente de dominio tramitado en el Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid, Inmatriculación 12/2008.

III. Identidad de titulares actuales y promotores del expediente en relación con la finca 25784.

Dentro de los motivos alegados por el Registro de la Propiedad n.º 29, recogidos por el registrador sustituto, estaría la falta de identidad entre los titulares actuales de la finca inscrita n.º 25784, y la que considera el propio registrador que en todo o en parte, ya

estaría inscrita. Quedado claro que el promotor del expediente de dominio cuya resolución judicial fue obtenida en fecha 31 de julio de 2008 (L. V. G.), es el mismo que donó a sus hijos D.^a M. A.; D. F. J.; D. A. J. y D.^a M. B. V. A., tanto la finca ya inscrita, como la que se pretende inscribir, participando, Don L. V. G. junto a sus hijos en la compraventa formalizada en escritura pública de fecha 12 de abril de 2018 ante el notario Don Alfonso Madrideo Fernández, con número 640 de su protocolo, a favor de la entidad Automoviles Luxemotor, S.L., encontrándose aportada dicha escritura para su calificación, de lo que debió conocer el registrador.

Por lo tanto, en la actualidad, tanto la finca que se pretende inmatricular, como la que señala el registrador que coincidiría con la ya inscrita, pertenecen al mismo titular (el ahora recurrente), siendo transmitido, tanto la titularidad de ambas fincas, como el derecho que pudiera haberse transmitido para la inscripción de la que se encuentra pendiente de acceso al registro, por quién fue, en su día, promotor del expediente de dominio tramitado en el Juzgado de Primera Instancia no 31 (a través de sus hijos), siendo patente y claro el tracto sucesivo y la falta de perjuicio al actual titular, sino al contrario.

IV. Falta de atribución de cuota de participación

Por último, se resalta por la nota de calificación suspensiva recurrida, que la finca cuya inscripción se requiere no tiene atribuida cuota en el régimen de propiedad horizontal.

La cuestión estriba en resolver si es posible el acceso a los libros del Registro de uno o varios elementos integrantes de una propiedad horizontal de manera independiente a los restantes cuando no consta previamente, al menos registralmente hablando, inscrita la finca donde procede dicha inmatriculación y el régimen de propiedad horizontal. Hay que distinguir la inmatriculación en su sentido material, referida al derecho cuya inscripción se pretende, que se refiere a la contestación en el Registro de un acto de naturaleza jurídico real que afecta al dominio o los derechos constituidos sobre la misma, pero que no ha de referirse a la plena propiedad o a la totalidad de la misma; y la inmatriculación en sentido formal, referida a la finca física cuyo primer acceso al Registro se pretende.

Desde el punto de vista material, el Centro Directivo ya admitió en su Resolución de 12 de diciembre de 2019, la posibilidad de inmatricular la propiedad privativa de un elemento en régimen de propiedad horizontal, de manera independiente a los restantes elementos, cuando no constaba previamente inscrita la finca donde se procedía a la declaración de obra nueva y el régimen de propiedad horizontal, sin necesidad de aportar la titulación precisa para justificar la previa adquisición de todos los propietarios de los elementos integrantes de la misma.

En el presente caso, nos encontramos, como así recoge el auto de inmatriculación, que la finca que se pretende inmatricular no consta en la división horizontal ni en el Registro porque se construyó con posterioridad al otorgamiento de escritura de obra nueva y división horizontal de fecha 23/01/1961 y a la venta por el propio promotor (titular de toda la edificación), dándose la circunstancia que la finca edificada sobre la zona de suelo subterráneo donde se sitúa el sótano segundo que se pretende inmatricular no posee construcciones subterráneas, sino que se encuentra como finca independiente sin compartir elementos comunes, de manera que no dispone dicha propiedad horizontal de construcciones en sótano primero ni sótano segundo.

La inmatriculación, como operación específica de naturaleza registral implica un primer asiento de inscripción –tanto desde el punto de vista formal como material– de una finca en el Registro, para lo cual nuestro ordenamiento exige una serie de requisitos y condicionantes acordes a dicha operación, al suponer el acceso originario a los libros del Registro de un objeto susceptible de tráfico registral y sustantivo, con base en una parcela de terreno real y material.

Por eso no cabe confundir el supuesto de hecho donde se pretende la rectificación de una propiedad horizontal ya inscrita, con el planteado en la Resolución de 24 de abril de 1998, en el que este centro directivo admitió que el auto aprobatorio del expediente de dominio pudiera declarar que el régimen de propiedad horizontal estaba ya constituido o que el dominio perteneciera a varias personas en cotitularidad o en régimen de división horizontal, pues en ese caso estamos ante un caso de falta de acceso al Registro de una relación jurídica existente en la vida extrarregistral, donde el expediente de dominio sí tiene posibilidad de actuación.

Sexto. En atención a lo anterior, habida cuenta que existe una resolución judicial que ordena la inscripción de una finca descrita y que cumple con los requisitos exigidos para el acceso a su inscripción, que la citada resolución es posterior al acceso de la finca con n.º registral 25784 que señala el registrador sustituido como finca existente sobre la que se pretende el acceso a su inscripción, lo que hace inviable encontrarnos ante una doble inmatriculación por cuanto un Tribunal (Juzgado de Primera Instancia n.º 31, expediente de dominio 12/2008) ha alcanzado la total seguridad recogida en su resolución de no encontrarse la citada finca inscrita y su expresa instrucción que versa sobre su acceso al registro, unido con la realidad física y descriptiva de la finca catastral 1802412VK4810D0004FZ, localizada y expresamente ubicada por certificado técnico firmado por profesional competente y tras análisis topográfico, y a la identidad de la empresa recurrente como actual titular, no solo de la finca objeto de solicitud de inscripción, sino también de la finca registral 25784, que se corresponde con la rampa de acceso a otra finca, concretamente la que se pretende inscribir, encontrándose perfectamente identificado como transmitente el promotor del expediente de dominio y sus herederos, más las propias circunstancias de la finca objeto de inscripción, situada de manera independiente a la propiedad horizontal de la que parece pertenecer, sin elementos comunes compartidos (dicha finca ni tan siquiera dispone de sótanos primero y/o segundo al que acceder), lo que hace posible, cuanto menos, el acceso a reconocérsele el derecho registral sobre una finca de la que procede su inmatriculación, por lo que deben estimarse el presente recurso gubernativo y revocar la nota de calificación suspensiva, y la incorporación de la finca perfectamente descrita a la hoja registral.

Fundamentos de Derecho:

Único. Artículos Vistos, los artículos 7; 18; 19; 199; 200; 203 y 205 de la L.H., y las Resoluciones de esta Dirección General que figuran a lo largo del recurso y que se dan por reproducidas a todos los efectos.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 9, 18, 20 y 198 a 206 de la Ley Hipotecaria; 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre 15, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de julio de 2016, 22 de septiembre de 2017 y 30 de abril de 2019, en materia de bases gráficas, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad

Jurídica y Fe Pública de 15 de enero de 2020, 15 de octubre de 2021, 31 de marzo y 14 de junio de 2023 y 22 de mayo y 26 de julio de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto un testimonio de un auto dictado en un expediente de dominio judicial sobre inmatriculación de una finca ubicada en un edificio dividido en propiedad horizontal.

El registrador en su calificación, confirmada por la registradora sustituta, suspende la inscripción por dos defectos: se pretende inmatricular el sótano segundo del local destinado a garaje con una superficie de 754,51 metros cuadrados, pero según el Registro el sótano segundo ya aparece inscrito en la finca 25.784 de la Sección Octava con otra superficie, e inscrito en la actualidad a favor de personas cuya intervención en el expediente no consta, sin que resulte del expediente que la finca objeto del mismo es distinta de las inscritas, y no consta atribuida cuota en el régimen de propiedad horizontal.

2. Como cuestión previa debe analizarse la alegación realizada por el recurrente de falta de motivación de la nota de calificación.

Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

Es cierto que la nota de calificación en el presente caso debería haber sido más cuidadosa y detallada al exponer la motivación de los defectos alegados, especialmente en lo relativo a la identificación de los elementos descriptivos que justifican las dudas de que la finca que se pretende inmatricular consta ya inscrita en parte en el Registro.

No obstante, de su contenido queda claramente determinada la finca registral que se supone recoge parte de la superficie que ahora se pretende inmatricular. De esta forma se permite al recurrente plantear su argumentación para tratar de rebatir esa supuesta coincidencia. Es por ello por lo que procede entrar a analizar el fondo de la decisión del registrador.

3. Respecto del primero de los defectos consignados en la calificación impugnada, debe recordarse que el presupuesto conceptual de toda inmatriculación es que la finca no conste previamente inscrita en todo o en parte en el Registro.

Ha sido siempre objetivo del legislador que se eviten situaciones patológicas de doble inmatriculación. Por ello, el artículo 198 de la Ley Hipotecaria señala: «La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: (...) 5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna». De igual manera, si se analizan los artículos 203 a 206 de la misma ley, se verá como en todos los diferentes procedimientos previstos legalmente para conseguir la inmatriculación de un finca se pone un especial énfasis en la necesidad de que el registrador compruebe que en efecto al finca no consta anteriormente inscrita en el Registro en favor de persona alguna.

Este criterio estaba ya presente en nuestra legislación antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Cuando se regulaba el expediente de dominio judicial para la inmatriculación de fincas, el artículo 201 de la Ley Hipotecaria disponía: «Segunda. Se iniciará el expediente por un escrito al que deberá acompañarse una certificación acreditativa del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento, y otra del Registro de la Propiedad, que expresará, según los casos: a) La falta de inscripción, en su caso, de la finca que se pretenda inmatricular».

En el presente caso se trata de un auto judicial dictado en un expediente de dominio para la inmatriculación tramitado conforme a la legislación vigente antes de la

Ley 13/2015, de 24 de junio, que, de acuerdo a la disposición transitoria de dicha ley, se sujetan a lo establecido en dicha legislación anterior.

Dicha resolución judicial ha de calificarse dentro de los límites señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que permite al registrador calificar los posibles obstáculos que resulten del Registro para la inscripción de un documento judicial. Por ello, tratándose de una inmatriculación, el registrador debe calificar si la finca consta o no inscrita en todo o en parte en el Registro.

El registrador, en su nota de calificación, afirma que del expediente presentado resulta que se pretende inmatricular el sótano segundo del local destinado a garaje con una superficie de setecientos cincuenta y cuatro con cincuenta y un metros cuadrados, pero que según el Registro el sótano segundo ya aparece inscrito en la finca 25.784 de la Sección Octava con otra superficie, e inscrito en la actualidad a favor de personas cuya intervención en el expediente no consta, sin que resulte del expediente que la finca objeto del mismo es distinta de las inscritas.

Sin embargo, el juez en el auto objeto de calificación, tras exponer detalladamente todos los hechos, rechaza atender al escrito de oposición de la Fiscalía y resuelve expresamente que se ha identificado catastral y registralmente la finca objeto del expediente y que queda probado que dicha finca no se encuentra inscrita en el Registro.

Dado que la cuestión objeto de discusión y que ha fundamentado la calificación negativa ha sido abordada de forma expresa por la resolución judicial, rechazando que esa finca conste inscrita en el Registro, no procede sino revocar la calificación del registrador, puesto que éste tiene vedado revisar cuestiones de fondo resueltas expresamente por el juez (artículo 100 del Reglamento Hipotecario).

4. La misma suerte ha de correr el segundo defecto objeto de impugnación.

Es cierto que, si la superficie que se pretende inmatricular forma parte de un edificio dividido horizontalmente, sería preciso la modificación del título constitutivo y la atribución de su correspondiente cuota a ese nuevo departamento. Así resulta de lo establecido en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Sin embargo, en el auto judicial se afirma que, después de analizar la certificación registral las alegaciones de las partes intervinientes, «se deduce que la finca que se pretende inmatricular es una obra nueva realizada en su día, en una finca no registrada y respecto de la que no se había hecho aún la división horizontal, estos es, que no se corresponde con las fincas ya inscritas, ni en todo ni en parte, ni como matriz ni como segregadas, por lo que a juicio de esta juzgadora no se produce situación alguna de doble inmatriculación (art. 199 LH)».

Por tanto, habiendo sido valorado por el juez sentenciador la procedencia de la de la inmatriculación y habiéndose descartado que la finca forme parte de un edificio en división horizontal, no puede el registrador revisar dicha decisión judicial, porque vulneraría los límites que a la calificación registral de los documentos judiciales establece el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. En consecuencia, procede revocar el defecto consignado en la nota de calificación.

5. No entra este Centro Directivo, por no haber sido planteado en la nota de calificación, en la necesidad de aportación de base gráfica catastral coincidente con la descripción en el título de la finca que se pretende inmatricular, impuesta con carácter general en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, o al menos aportación de representación gráfica alternativa si la catastral tuviera inconsistencias (véase Resolución de 22 de septiembre de 2017). Aspecto que son de aplicación inmediata tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015.

En efecto, como señalara la resolución de Resolución de 7 de julio de 2016 (reiterada por otras más recientes como la de 30 de abril de 2019), esta Dirección General ya ha tenido la ocasión de pronunciarse en la en la que se afirmó que «sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento inmatriculador se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación anterior, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas; la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Ello es

así porque el modo de practicar los asientos y las circunstancias de éstos debe ajustarse siempre a las normas vigentes al tiempo de extenderse, aunque el título sea calificado e inscribible según una legislación anterior (en nuestro caso, por mor de la disposición transitoria única de la Ley 13/2015 de 24 de junio). En particular, conforme al nuevo artículo 9.b), la inscripción en casos de inmatriculación debe contener la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, circunstancia esta que no supone añadir ningún requisito nuevo a la documentación que es válida según la legislación anterior».

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, 23 de mayo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.