

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**4743** *Resolución de 4 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Ponferrada n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña C. E. R. P., abogada, en nombre y representación de doña O. B. B., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Ponferrada número 2, doña Cristina Villaverde Guldris, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

#### Hechos

I

El día 21 de junio de 2024 se otorgó escritura de extinción de condominio por el notario de Ponferrada. don Jorge Luis Sánchez Carballo, con el número 696 de protocolo. En dicha escritura, doña O. B. B., en su propio nombre y derecho, y doña E. y doña M. B. B., doña E. B. B. representada por doña O. B. B., y doña M. B. B. representada verbalmente por doña C. E. R. P., extinguían el condominio entre ellas existente y adjudicaban la finca descrita a la indicada doña O. B. B.

II

Presentada el día 27 de junio de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ponferrada número 2, junto con escritura de ratificación autorizada el día 26 de junio de 2024 por el notario de San Pedro del Pinatar, don Juan Pedro Serna Martínez, con el número 1.273 de protocolo, y acompañada del título previo –escritura de aceptación y adjudicación de herencias autorizada el día 21 de junio de 2024 por el notario de Ponferrada, don Jorge Luis Sánchez Carballo, con el número 695 de protocolo–, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

#### «Hechos

Primero. Con fecha 21/06/2024 se otorga escritura de extinción de condominio por el Notario de Ponferrada Jorge Luis Sánchez Carballo número 696/2024 de protocolo que fue presentada en el Registro el día 27/06/2025 con el asiento 1123 del Diario 2025, junto con escritura de ratificación, autorizada en San Pedro del Pinatar por el notario Don Juan Pedro Serna Martínez el día veintiséis de junio de dos mil veinticuatro, número 1273 de protocolo.

Segundo. En dicha escritura Doña O. B. B. en su propio nombre y derecho y Doña E. y Doña M. B. B., Doña E. representada por Doña O. y Doña M. representada verbalmente por Doña C. E. R. P. extinguen el condominio entre ellas existente, y adjudican la finca descrita a la indicada doña O. B. B.

Se acompaña el título previo –escritura de aceptación y adjudicación de herencias autorizada el día veintiuno de junio de dos mil veinticuatro por el Notario de Ponferrada Don Jorge Sánchez Carballo, número 695 de protocolo–.

Tercero. La finca tal y como en la escritura se describe, no aparece inscrita a nombre de persona alguna.

### Fundamentos de Derecho

Primero. En orden a la inmatriculación o primera inscripción de fincas en el Registro de la Propiedad es doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que "han de extremarse las precauciones para evitar que la documentación que acredite la previa adquisición por el transmitente haya sido elaborada con el solo fin de conseguir la inmatriculación", tal y como parece ocurrir en el presente caso.

Conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y STS de 31 de enero de 2001 y Resoluciones de la DGSJYFP de 26 y 30 de julio de 2005, 11 de marzo de 2006, 21 de mayo de 2007, 19 de mayo 2011, 26 de julio de 2011 y 22 y 27 de junio de 2013 y 8 de enero de 2015 entre otras, la inmatriculación por título público adquisitivo debe reunir tres requisitos esenciales que consisten básicamente en que el título inmatriculable no sea meramente declarativo, que el procedimiento cuente con la necesaria concordancia catastral y que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente para producir la inmatriculación.

En el presente caso sin discutir la validez de la disolución de comunidad como título inmatriculador –véase Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011– no concurre el último de los requisitos citados, ya que la adjudicación hereditaria de la finca en condominio y su simultánea disolución y adjudicación a una de las herederas no pueden considerarse como dos transmisiones efectivas y reales. Diversas Resoluciones de la DGSJYFP –cfr. las citadas anteriormente– impidieron la inmatriculación de fincas cuando los títulos aportados podían considerarse como ficticios, extremo que puede y debe apreciar el registrador a fin de garantizar la objetividad de este procedimiento inmatriculador, tan facilitado en nuestro derecho.

Pues bien, en el presente caso concurren casi todos los indicios que la Dirección General ha utilizado para apreciar la instrumentalidad de la operación diseñada y la creación ad hoc de la titulación presentada: la simultaneidad del título inmatriculador y de la adquisición previa, el escaso coste fiscal de las operaciones documentadas, la intervención exclusiva de personas ligadas por los más estrechos vínculos de parentesco y, sobre todo, la neutralidad o innecesariedad de la operación y la ausencia de función económica del primer título o negocio adquisitivo ya que desde el punto de vista de la titularidad de la finca se habría conseguido exactamente el mismo resultado si, en lugar de realizar una previa adjudicación en pro indiviso a favor de todos los herederos para proceder después a la disolución de la comunidad creada, se hubiese adjudicado el bien directamente a Doña O. B. B., en base a lo dispuesto en los artículos 1058, 1061 y 1062 del CC. Fundamentos de derecho: Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 y 30 de Julio de 2005, 11 de marzo de 2006, 21 de mayo de 2007, 19 de mayo y 26 de julio de 2011, 22 y 27 de junio de 2013, 7 de febrero y 29 de mayo de 2014 y 8 de enero de 2015.

Segundo. En cuanto al modo de proceder en la inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la Dirección General de los Registros y del Notariado, ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones –8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo o 5 de julio de 2016, entre otras– sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En todo caso debe partirse de que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que "la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica".

En consecuencia, para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial

utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones "antiguas" o aparentemente "prescritas", también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación –como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.–, este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental.

En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 –Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias–, no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, si bien en este caso el formato aportado deberá permitir la remisión de la información al Catastro en los términos previstos en el punto sexto de la citada Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015. Asimismo debe recordarse que en el caso de edificaciones cuya geometría conste previamente en la cartografía catastral, el registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica del Catastro utilizando el servicio habilitado para ello.

Además, dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca –cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria–, sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral.

En la escritura que motiva esta calificación, se cumple con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria al aportarse certificación catastral de la que pueden obtenerse las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación descrita bajo el número uno, pudiendo el registrador obtener las mismas del servicio habilitado en la Sede Electrónica de dicha Institución, tal y como se ha indicado en el fundamento anterior y también en las Resoluciones de 5 de julio de 2016 y 7 de febrero de 2017; y se ha obtenido con fecha de hoy, la geometría del edificio en formato GML, resultando las siguientes coordenadas georreferenciadas: (...), con una superficie comprendida entre las mismas de "cincuenta metros y sesenta y siete decímetros cuadrados"; y de la escritura calificada resulta una superficie ocupada de parcela de "ochenta y cinco metros cuadrados". Es una evidencia matemática que la superficie comprendida dentro de las coordenadas de los vértices de una finca, medida en proyección UTM, es la que geoméricamente resulta de tales coordenadas. Y si una base de datos expresara una superficie distinta, estaría en contradicción con la que arrojan geoméricamente dichas coordenadas. Se observa, por tanto, que no existe correspondencia entre la superficie expresada en la descripción literaria de la edificación en el título y la que resulta de las coordenadas catastrales obtenidas. Por tanto, resulta imposible determinar la ubicación gráfica concreta de los ochenta y cinco metros cuadrados ocupados por la edificación a que se refiere el título, pues la constancia registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación publicará la existencia de una edificación en una ubicación concreta del espacio físico ocupando un área determinada por los vértices de sus coordenadas georreferenciadas. Fundamentos de derecho: el expresado artículo 202 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 y 12 de febrero, 19 de abril, 9 y 23 de mayo, 5 de julio, 6, 21 y 28 de septiembre, 7 de noviembre y 13 de diciembre de 2016 y 9 de enero, 7 de febrero y 29 de marzo de 2017 y 27 de julio de 2017 y 2 de enero.

En virtud de lo cual, procede suspender la inscripción de la finca por los defectos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

Las calificaciones negativas del Registrador (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Villaverde Guldris registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Ponferrada número dos a día cuatro de julio del dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. E. R. P., abogada, en nombre y representación de doña O. B. B., interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 31 de julio de 2025 en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Hechos

Primero. (...)

Tercero. Que en fecha 21 de junio de 2024, mediante escritura otorgada ante el Notario Jorge Sánchez Carballo se procedió a la aceptación de herencia, extinción de usufructo y adjudicación de herencias, con procolo [sic] 695.

Por la cual, se aceptaba la herencia de don F. B. S. y de doña M. E. B. B., a sus cinco hijos don F., doña A., doña E., doña M. y doña O., todos ellos B. B., dos de ellos fallecidos a fecha a posteriori de sus respectivos progenitores, con lo cual acrecían el resto de herederos.

De dicha escritura, se sustancia dos comunidades de bienes privativas por adjudicación de herencia de viene privativos de los causantes:

1) Primera comunidad de bienes: conformada por la aceptación de herencia del causante don F. B. S. de con una cantidad de fincas rusticas, que no son objeto de la presente.

2) Segunda comunidad de bienes: conformada por una vivienda (único bien de dicha adjudicación) por la aceptación de herencia de la causante doña M. E. B. B., que es objeto de inmatriculación y otra comunidad perteneciente al padre con una cantidad de fincas rusticas, que no son objeto de la presente.

Cuarto. Entendiéndose como es jurisprudencia reiterada, la herencia se entiende aceptada desde el momento de la fecha de fallecimiento de la causante, en este caso el 30 de junio de 1981. Así lo proclama también el artículo 440 del Código Civil “La posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante, en el caso de que llegue a adirse la herencia (...)”.

Conformándose de ese momento y no a posteriori, una comunidad de bienes hereditarios con un único bien (la vivienda), objeto de la presente inmatriculación.

Por ello, no cabe afirmar bajo ningún concepto que exista una simultaneidad de títulos y la adquisición previa ya que son fechas y momentos diferentes jurídicamente, como afirma la Registradora. En primer lugar, por lo mencionado anteriormente dado que la comunidad creada tras la adjudicación de herencia se remonta al 30 de junio de 1981, en la cual mi representada ostenta un 25% de dicha comunidad, hasta la fecha de extinción real del condominio en la cual se le adjudica la misma a mi representada Doña O., al 100%, en fecha 21 de junio de 2024.

Por tales motivos, entre la disolución de la comunidad de bienes de fecha 21 de junio de 2024 y la aceptación de herencia con efector de fecha 30 de junio de 1981 (fecha del hecho causante y que adquiere efectos desde dicha fecha), han transcurrido 43 años, por lo que (como declaró la Resolución de 8 de junio de 2009 para un supuesto análogo), no cabe pensar en que hayan sido preparadas al único efecto de conseguir la inmatriculación (véase Resolución de 8 de junio de 2009, de la Dirección General de los

Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don A. M. R., contra la negativa del Registrador de la propiedad de Escalona).

Por su parte la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, recuerda que la doctrina entiende que el acto divisorio es un acto con efecto extintivo de la situación jurídica anterior, la de la comunidad; y al mismo tiempo tiene un efecto modificativo del derecho de cada uno de los sujetos intervinientes. Tratándose en este caso o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien (véase Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, según la cual debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), que lo justifica en todo caso la existencia de título matriculador.

Quinto. Además, como resalta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de junio de 2009 “Ha de tenerse en cuenta que, conforme al artículo 609 del Código Civil, la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten –entre otros modos– por sucesión testada e intestada, por lo que ésta constituye un título hábil para que los herederos acrediten la previa adquisición del derecho, de suerte que acreditada esta adquisición previa mediante documento fehaciente y no estando inscrito el mismo derecho a favor de otra persona, pueda ser objeto de inmatriculación el posterior título público de transmisión. En el presente caso la adquisición previa se acredita mediante una escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia otorgada por las personas que ahora disuelven el condominio, recodando con un único bien. En dicha escritura figura en el inventario de herencia la finca objeto de posterior adjudicación. Por lo demás, respecto del carácter previo de la adquisición de las ahora transmitentes, tampoco puede olvidarse: que el fallecimiento de su causante se produjo en el año 1981, momento a partir del cual se transmiten los derechos a su sucesión (cfr. artículo 657 del Código Civil); que los efectos de la aceptación de la herencia se retrotraen al momento de la muerte de dicho causante (artículo 989 del mismo Código); que, con independencia del carácter atributivo, declarativo o especificativo que se predique de la partición, es evidente que en el proceso sucesorio, delación y partición se complementan, y juntas producen el efecto traslativo respecto del heredero en la titularidad exclusiva de bienes concretos y determinados (cfr. artículo 1068 del Código Civil). En definitiva, la adjudicación hereditaria de una finca en proindiviso y la subsiguiente disolución de comunidad son operaciones tan corrientes que no cabe pensar en que hayan sido preparadas al único efecto de conseguir la inmatriculación.”.

Sexto. En cuanto a los metros de edificio que resulta de las coordenadas como referencia la Registradora de “cincuenta metros y sesenta y siete décímetros cuadrados”, coinciden correctamente con la base gráfica del Catastro, dado que posterior a la firma de la escritura se han hecho los cambios pertinentes a tal efecto».

#### IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 201, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de marzo de 2005, 5 de octubre de 2007, 5 de julio y 14 de noviembre de 2016, 29 de junio, 27 y 29 de julio, 2 y 7 de noviembre de 2017, 31 de enero, 18 de abril, 16 y 25 de julio, 5 de septiembre y 14 de noviembre de 2018 y 2 de enero y 20 de junio de 2019,

y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 y 5 de marzo, 12 y 16 de junio y 28 de julio de 2020 y 25 de febrero, 24 de marzo, 3 de junio y 29 de septiembre de 2021.

1. Se plantea en el presente recurso si debe inmatricularse una fincas por vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de escritura pública de aceptación herencia, extinción de usufructo y adjudicación otorgada el día 21 de junio de 2024, constituyendo el título de adquisición una escritura pública de extinción de condominio otorgada el mismo día, ante el mismo notario, con el número anterior de protocolo, dándose la circunstancia de que el fallecimiento de la causante se produjo el día 30 de junio de 1981.

La registradora suspende la inscripción por dos defectos: apreciar la instrumentalidad de la operación diseñada y la creación «ad hoc» de la titulación presentada para obtener la inmatriculación de la finca, y que no existe correspondencia entre la superficie expresada en la descripción literaria de la edificación en el título y la que resulta de las coordenadas catastrales obtenidas, resultando imposible determinar la ubicación gráfica concreta de los 85 metros cuadrados ocupados por la edificación a que se refiere el título.

La recurrente se opone alegando que entre la disolución de la comunidad de bienes de fecha 21 de junio de 2024 y la aceptación de herencia con efectos de fecha 30 de junio de 1981 (fecha del hecho causante y que adquiere efectos desde dicha fecha), han transcurrido 43 años, por lo que, no cabe pensar en que hayan sido preparadas al único efecto de conseguir la inmatriculación.

2. Entrando en el fondo del asunto, debe examinarse, por tanto, si en el presente supuesto se cumplen los requisitos legales que para la inmatriculación de fincas previene el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y si las sospechas de la registradora sobre la creación artificiosa de los títulos son fundadas.

Exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria un título público traslativo otorgado por persona que acredite haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público.

Tales requisitos los cumplen los dos títulos públicos aportados en este expediente.

El título inmatriculador es la escritura pública de extinción de condominio de fecha 21 de junio de 2025. La doctrina de esta Dirección General es considerar a la extinción de comunidad como título inmatriculador.

Así, la Resolución de 1 de julio de 2016 recordaba que el debate sobre la naturaleza jurídica de la división de la cosa común y la partición de la herencia a los efectos de que exista el doble título traslativo exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para inmatricular una finca ha dado lugar a numerosas aportaciones jurisprudenciales y doctrinales.

Por un lado, hay un sector doctrinal que defiende el carácter meramente especificativo de derechos de la disolución de comunidad y afirma que la característica esencial del título público de adquisición es contener un acto de adquisición derivativa, por lo que, por no implicar un título de transferencia inmobiliaria, no es título público inmatriculable la división de la cosa común. Por otra parte, otro sector doctrinal defiende el carácter traslativo de la disolución; y finalmente hay quienes consideran que el negocio jurídico causante de la inmatriculación puede ser un título atributivo o determinativo, excluyéndose solamente los títulos meramente declarativos o los que recogen una mera modificación física de la finca, como declaraciones de obra nueva, división horizontal sin disolución de comunidad, división material, agrupación o segregación. También esta Dirección General ha abordado el problema.

Así, la Resolución de 14 de diciembre de 2000 negó a la disolución de comunidad el carácter de título inmatriculable por no acreditar fehacientemente el título de adquisición invocado por los comuneros. Por su parte, la de 26 de abril de 2003 trata sólo indirectamente el problema planteado, pues el registrador había considerado suficiente para inmatricular la doble titulación de disolución de comunidad y compraventa, por lo que el Centro Directivo no entró en el problema. La Resolución de 18 de diciembre

de 2003 abordó el supuesto de una disolución de comunidad complementada por acta de notoriedad que acredita que es tenido por dueño el que lo es por la disolución, concluyendo que lo que hay que declarar como notoria es la titularidad de los comuneros, admitiendo con ello que dichos comuneros son los transferentes. Desde el punto de vista de la capacidad, cuando existen menores o incapacitados implicados en la disolución de comunidad, la Dirección General exigió la autorización judicial, propia de los actos de disposición de bienes inmuebles, en aquellos casos en que, habiendo varias cosas en comunidad, se rompe la regla de posible igualdad del artículo 1061 del Código Civil. Pero no se consideran sujetos a autorización los actos de adjudicación de la única finca común, aunque se compense en efectivo al menor (cfr. Resolución de 2 de enero de 2004), o tampoco cuando, siendo varias cosas, se forman lotes iguales (cfr. Resoluciones de 6 de abril de 1962 y 28 de junio de 2007).

También la jurisprudencia ha abordado el tema de la naturaleza jurídica de la división de la cosa común y la partición de herencia. Frente a las teorías que afirman o niegan rotundamente su carácter traslativo, prevalece en nuestra jurisprudencia una consideración intermedia de la partición. Por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de abril de 2007, señala: «esta Sala ha acogido la doctrina que atribuye a la partición efectos determinativos o especificativos de la propiedad sobre los bienes adjudicados a cada uno de los herederos, lo que resulta más acorde con el sentido de distintos artículos del propio código (...) Así la norma del artículo 1068 del Código despliega sus efectos propios entre los coherederos atribuyendo la propiedad exclusiva del bien adjudicado al heredero, que antes de ella únicamente ostentaba un derecho abstracto sobre la totalidad de la herencia (...)». Se excluyen así, entre otras, las teorías que vendrían a equiparar la partición a un conjunto de permutas entre los coherederos o condueños, que sólo serían traslativas en la parte que no correspondía al adjudicatario por su cuota previa. Por su parte la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011 recuerda que la doctrina entiende que el acto divisorio es un acto con efecto extintivo de la situación jurídica anterior, la de la comunidad; y al mismo tiempo tiene un efecto modificativo del derecho de cada uno de los sujetos intervinientes. En realidad, lo que sucede es que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien (véase Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, según la cual debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), que lo justifica como título inmatriculador.

En definitiva, por la disolución de comunidad se causa en el Registro un asiento de inscripción sobre la totalidad del pleno dominio de la cosa adjudicada. Asumido lo anterior, y a fin de garantizar la objetividad del procedimiento inmatriculador, debe entenderse que lo relevante en estos supuestos es que el título inmatriculable no sea meramente declarativo, que el procedimiento cuente con la concordancia catastral y que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente para producir la inmatriculación. Por esta razón se consideró también como título apto a efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la aportación a la sociedad de gananciales (cfr. Resolución de 19 de octubre de 2010), demostrando que caben títulos inmatriculadores en los que no se exige que la finca sea totalmente ajena.

Ahora bien, para que la disolución sea título inmatriculador debe acompañarse el título público justificativo de la titularidad de los copropietarios que extinguen la comunidad.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria es claro al respecto. Además, como señala la doctrina ya estudiada de este Centro Directivo, es preciso que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente para producir la inmatriculación.

No hay duda del carácter de título público y adquisitivo de la escritura de aceptación de herencia, complementado con el título sucesorio, el testamento (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria) y demás documentación complementaria.

En cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad, entre otras cosas, de evitar la creación de títulos instrumentales para la inmatriculación, se exige que la adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador.

Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.

En este sentido, recuerda esta Dirección General que, en el supuesto de que el título previo fuese un título de adquisición hereditaria, el lapso de tiempo del año entre ambos títulos que exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, podría computarse desde la fecha del fallecimiento del causante (en este caso, el 1 de enero de 1995), momento desde el cual se puede entender adquirida por el heredero la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia (vid., entre otras, Resolución de 14 de noviembre de 2016).

3. Pasando a analizar el segundo defecto, como se ha afirmado por esta Dirección General en otras ocasiones (cfr. Resoluciones de 29 de junio, 27 de julio, 2 de noviembre de 2017 y 2 de enero de 2019), la cuestión principal que aquí se plantea es la de si para inscribir la edificación es defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por ella según la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de las coordenadas georreferenciadas aportadas para dar cumplimiento al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

En el título se señala una superficie de parcela ocupada por la edificación de 85 metros cuadrados. No obstante, del plano georreferenciado del que resultan las coordenadas de la edificación, esta superficie de suelo ocupada es de 50,67 metros cuadrados.

Se observa, por tanto, que no existe correspondencia entre la superficie expresada en la descripción literaria de la edificación en el título y la que resulta de las coordenadas catastrales aportadas. Por tanto, resulta imposible determinar la ubicación gráfica concreta de los 85 metros cuadrados ocupados por la edificación a que se refiere el título (cfr. Resoluciones 5 de julio de 2016 o 27 de julio de 2017), siendo necesario que se rectifique el título para ajustar la superficie de suelo ocupada por la edificación declarada a lo que resulta de las coordenadas de ocupación de la edificación consignadas en Catastro, o bien que se aporten dichas coordenadas a través de cualquier otro medio resultando especialmente idóneo el certificado técnico, debido a la posible existencia de parte de la edificación que no esté recogida en Catastro, pues la constancia registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación publicará la existencia de una edificación en una ubicación concreta del espacio físico ocupando un área determinada por los vértices de sus coordenadas georreferenciadas, debiendo desestimarse el recurso en este punto.

La alegación de la recurrente de haberse modificado Catastro con posterioridad al otorgamiento del título a efectos de acomodarlo a lo que resulta del título no hace más que corroborar el defecto advertido por la registradora, pues si, como afirma la recurrente, se ha modificado Catastro para consignar las coordenadas de la porción de suelo ocupada efectivamente por la edificación, ello no hace sino confirmar la incongruencia o falta de correspondencia entre la descripción literaria de la edificación en el título y la que resulta de las coordenadas obrantes en Catastro y que ha consultado directamente la registradora a través de la Sede Electrónica.



Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al primer defecto, y confirmar la calificación impugnada en cuanto al segundo de los defectos, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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