

**Resolución de 10 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una desvinculación de trastero en título judicial.**

*(BOE de 8 de febrero de 2025)*

**Registro de la Propiedad. Propiedad horizontal. Inscripción de trastero como finca independiente en virtud de sentencia.**

La sentencia objeto de la nota de calificación es una sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid que confirma una sentencia previa dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 44 de Madrid de fecha 27 de enero de 2021, cuyo fallo es transcrito parcialmente en la sentencia de la Audiencia Provincial, y en la que se expone lo siguiente: «Fallo: Debo desestimar y desestimo íntegramente la demanda interpuesta por el procurador de los Tribunales don I. G. G., en nombre y representación de doña R. D. M., en contra de la comunidad de propietarios (...) de la localidad de Madrid representada por el Procurador de los Tribunales don F. S. J. B., condenando en costas a la parte demandante». Es decir, mediante esta sentencia, la Audiencia Provincial confirma la sentencia de Primera Instancia, que, a su vez, confirmaba, entre otros, el **acuerdo de segregar el trastero** de referencia.

En esta sentencia de la Audiencia Provincial, en su fundamento de Derecho segundo, apartado segundo, se dice lo siguiente: «El día 18 de marzo de 2019 tuvo lugar la celebración de la junta de propietarios en la que la actora y ahora apelante solicitó que se incluyeran diversos puntos en el orden del día, habiéndose incluido en la convocatoria de la junta entre otros puntos la desvinculación del trastero n.º 3 del piso (...) con una cuota de participada del 0'01 % que se detraería del piso (...), así como el uso privativo de la escalera del sótano, acuerdos que fueron aprobados en la junta de propietarios, con el voto en contra de la actora». Consecuentemente, la nota de calificación, en los términos en los que ha sido redactada, no puede ser confirmada, pues **la sentencia, conceptualmente, es título hábil para ordenar la rectificación** del Registro.

En el recurso interpuesto por don J. I. D. M. contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid número 4, don Francisco Javier Gómez Jené, por la que se deniega la inscripción de una desvinculación de trastero en título judicial.

### **Hechos**

I

Mediante instancia suscrita por don J. I. D. M., exponía que era legatario de un trastero, acompañado de sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 5 de julio de 2021 solicitando «que en cumplimiento de la sentencia (...) se inscriba en el Registro de la Propiedad el trastero número 3 del inmueble sito en (...) como finca independiente con una cuota de propiedad del 0,01 % (...) a nombre de doña A. D. M. o de sus herederos».

El documento aportado (sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid) desestimaba un recurso de apelación presentado contra una sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 44 de Madrid, que no se acompañaba.

## II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento n.º 1.335 del Diario 2024.

Interesado: D. M., A. y otros.

Presentante: J. I. D. M. S.

Hechos:

Primero: Con fecha 18 de julio se presenta instancia suscrita por el interesado y presentante en la que expone que es legatario del trastero 3 de la casa sita en calle (...), acompañado de Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 5 de julio de 2021 solicitando que “en cumplimiento de la sentencia... se inscriba en el Registro de la Propiedad el trastero número 3 el inmueble sito en (...), como finca independiente con una cuota de propiedad del 0,01 %... a nombre de doña A. D. M. o de sus herederos”.

El documento aportado –sentencia de la Audiencia Provincial– desestima un recurso de Apelación presentado contra una sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 44 de Madrid que no se acompaña.

Segundo: El trastero cuya inscripción se pretende figura inscrito como anejo de la finca registral 53.787 de la Sección 3.ª de este Registro de la propiedad. Se acompaña también documento acreditativo de la alteración de la titularidad catastral.

Tercero: En la documentación aportada no constan los datos identificativos de la persona o persona a cuyo favor se pretende inscribir.

Fundamentos de Derecho.

Primero: En la sentencia mencionada se resuelve acerca de la impugnación de determinados acuerdos de la Comunidad de Propietarios. Y en la misma se reconoce que existe un legado a favor de don J. I. D. del trastero 3.

Ahora bien, el hecho de que se reconozca la propiedad de un determinado bien inmueble en sentencia judicial no puede implicar que se omitan los requisitos que, para la inscripción de dicho bien, establece la legislación. Y la sentencia que se adjunta no es el título previsto en la ley que permita la inscripción del trastero 3 a favor del interesado. Se requiere otorgar escritura pública de segregación para que pueda practicarse la inscripción.

Este defecto se estima insubsanable.

Segundo: Por otra parte, para inscribir un bien a favor de determinada persona o personas, debe atenderse a los requisitos legales de identificación del titular registral que imponen los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Algo que no resulta cumplimentado en el escrito presentado en el que, además, no se determina con precisión a favor de quien se pretende que se practique la inscripción del trastero 3, ya que se dice que se inscriba “a nombre de doña A. D. M. o de sus herederos”.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho,

He resuelto

Denegar la inscripción del documento presentado.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Madrid, fecha de firma. El Registrador, Fdo.: Francisco Javier Gómez Jené. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Gómez Jené registrador/a titular de Registro de la Propiedad número cuatro de Madrid a día veintisiete de agosto del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. I. D. M. interpuso recurso el día 12 de septiembre de 2024 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Alegaciones:

Única.—El 18 de julio de 2024, el compareciente presentó la solicitud de inscripción del trastero (...) como finca independiente (...) Como se puede observar en dicha solicitud, el compareciente no pide el cambio de titularidad del trastero como erróneamente afirma el Registro de la Propiedad número 4, sino única y exclusivamente la inscripción del citado trastero como finca independiente de acuerdo con la sentencia número 21/2021 de fecha 27 de enero del Juzgado Primera Instancia número 44 que confirmó la validez del acuerdo de segregación del trastero (...) del piso (...) del que era anejo, con un coeficiente de participación del 0,01 % del total del edificio, como finca independiente. La heredera única de la actual titular registral, doña R. D. recurrió la citada sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 44 a la Audiencia Provincial pero esta confirmó la sentencia de instancia mediante sentencia firme número 344/2021 de 5 de julio (...), por tanto el trastero (...) ya es finca independiente con un coeficiente de participación del 0,01 % que se debe detraer de la finca de la que proviene, el piso primero izquierda con referencia catastral 97477701VK3794F0003MY, inscrito en el Registro de la Propiedad número 4 de Madrid, al tomo 1987, folio 175, finca 53.787. La descripción de los trasteros ya consta en el Registro de la Propiedad en el tomo 2606, libro 127, de la sección 2.<sup>a</sup>B, al folio 192, finca registral número 1.217, inscripción 3.<sup>a</sup>

Como se puede observar, la citada sentencia de la Audiencia Provincial recrimina a doña R. D. actuar sin buena fe, contra sus propios actos y con abuso de derecho-

Doña R. D., heredera única de la actual propietaria registral doña A. D., (...) recurrió a la Audiencia Provincial la desvinculación del trastero y ahora con el mismo ánimo se niega a entregar correctamente el legado al compareciente, pero el trastero ya es finca independiente por la citada sentencia de la Audiencia Provincial (...)

En el Catastro, el trastero (...) consta como finca independiente en el edificio (...), con un coeficiente de participación el 0,01 %, finca con referencia catastral número 9747701VK3794F0023FB a nombre de los herederos de doña A. D. (...)

La inscripción del trastero (...) como finca independiente en el Registro de la Propiedad no es baladí, pues ahora doña R. D. con el citado ánimo de seguir fastidiando pretende donar el piso (...) del que el trastero (...) sigue figurando erróneamente como anejo en el Registro de la Propiedad. Si doña R. dona el citado piso primero izquierda a su hija doña L. M. J. le estará donado también el trastero de mi propiedad. Pero si se inscribe como finca independiente, le donará exclusivamente el piso.

Por tanto, no se solicita ningún cambio de titularidad del piso (...), ni del (...), para lo que obviamente se requiere una escritura, sino simplemente que conste la segregación del citado trastero en cumplimiento de la sentencia número 21/2021 de fecha 27 de enero del Juzgado Primera Instancia número 44, confirmada mediante sentencia firme número 344/2021 de 5 de julio de la Audiencia Provincial Civil de Madrid.

Es por lo que solicita: que se inscriba como finca independiente el trastero (...) de (...), al haber sido desvinculado del piso primero izquierda por sentencia firme de la Audiencia Provincial número 344/2021 de 5 de julio, con un coeficiente de participación del 0,01 % manteniendo la misma titularidad registral.»

#### IV

El registrador de la propiedad suscribió informe el día de 2 de octubre de 2024 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 392 y siguientes del Código Civil, especialmente el 397; 3, 9.b) y 20 de la Ley Hipotecaria; 50, 51 y 54 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de diciembre de 2010, 2 y 6 de septiembre y 18 de diciembre de 2013, 28 de noviembre de 2015, 7 de julio y 30 de noviembre de 2016, 21 de marzo, 19 de julio y 2 de noviembre de 2018 y 29 de abril y 14 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio y 23 de diciembre de 2020.

1. Se discute en este expediente si es o no posible practicar la inscripción de un trastero como finca independiente en virtud de una sentencia de la Audiencia Provincial que desestima un recurso de apelación presentado contra una sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 44 de Madrid, que no se acompaña, en la que se daban por validos determinados acuerdos de la comunidad de propietarios, entre ellos, la desvinculación de dicho trastero.

El registrador deniega la inscripción, señalando varios defectos, de los que solo se recurre «el hecho de que se reconozca la propiedad de un determinado bien inmueble en sentencia judicial no puede implicar que se omitan los requisitos que, para la inscripción de dicho bien, establece la legislación. Y la sentencia que se adjunta no es el título previsto en la ley que permita la inscripción del trastero 3 a favor del interesado. Se requiere otorgar escritura pública de segregación para que pueda practicarse la inscripción».

El recurrente se opone señalando que la inscripción del trastero como finca independiente lo es «en cumplimiento de la sentencia número 21/2021 de fecha 27 de enero del Juzgado Primera Instancia número 44, confirmada mediante sentencia firme número 344/2021 de 5 de julio de la Audiencia Provincial Civil de Madrid».

2. Como cuestión previa debe señalarse que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Consecuentemente, el recurso sólo puede versar sobre los defectos expresados por el registrador en la nota de calificación, sin entrar a valorar si concurren todos los requisitos exigibles para su inscripción.

3. La sentencia objeto de la nota de calificación es una sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid que confirma una sentencia previa dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 44 de Madrid de fecha 27 de enero de 2021, cuyo fallo es transcrito parcialmente en la sentencia de la Audiencia Provincial, y en la que se expone lo siguiente: «Fallo: Debo desestimar y desestimo íntegramente la demanda la demanda interpuesta por el procurador de los Tribunales don I. G. G., en nombre y representación de doña R. D. M., en contra de la comunidad de propietarios (...) de la localidad de Madrid representada por el Procurador de los Tribunales don F. S. J. B., condenando en costas a la parte demandante».

Es decir, mediante esta sentencia, la Audiencia Provincial confirma la sentencia de Primera Instancia, que, a su vez, confirmaba, entre otros, el acuerdo de segregar el trastero de referencia.

En esta sentencia de la Audiencia Provincial, en su fundamento de Derecho segundo, apartado segundo, se dice lo siguiente: «El día 18 de marzo de 2019 tuvo lugar la celebración de la junta de propietarios en la que la actora y ahora apelante solicitó que se incluyeran diversos puntos en el orden del día, habiéndose incluido en la convocatoria de la junta entre otros puntos la desvinculación del trastero n.º 3 del piso (...) con una cuota de participada del 0'01 % que se detraería del piso (...), así como el uso privativo de la escalera del sótano, acuerdos que fueron aprobados en la junta de propietarios, con el voto en contra de la actora».

Consecuentemente, la nota de calificación, en los términos en los que ha sido redactada, no puede ser confirmada, pues la sentencia, conceptualmente, es título hábil para ordenar la rectificación del Registro.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en cuanto al único defecto que es objeto de impugnación.

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, 10 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.