

Resolución de 5 de marzo 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 Falset a inscribir una sentencia dictada en procedimiento de disolución de condominio.

(BOE de 5 de abril de 2025)

Registro de la Propiedad. Sentencia en procedimiento de división de cosa común, calificada negativamente, que no accede al Registro. Revocación, en sentencia posterior, inscrita, de la donación hecha a uno de los comuneros.

El principio de tracto sucesivo intenta evitar la indefensión e implica que los títulos inscribibles deben ser otorgados por los titulares registrales, así como que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, circunstancia que debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación. Así todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él, lo que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales, que deriva a su vez de la **legitimación registral** pues si la inscripción implica una presunción *iuris tantum* de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales.

En materia de **calificación de documentos judiciales**, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la **inscripción de los mandamientos** judiciales, la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro. En particular, que las acciones se hayan entablado contra los titulares de derechos inscritos cuyas inscripciones se pretenden rectificar o se puedan ver afectados como exigencia innegociable de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, lo cual no se cumple en este caso.

El sistema registral español se basa en el **principio de prioridad**, según el cual, inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real; si sólo se hubiera extendido asiento de presentación, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase expresada durante sesenta días.

En el presente caso, la sentencia que acordó la revocación de la donación por ingratitud accedió al Registro antes de la resolución judicial que disolvía el condominio; sentencia dictada, de esta manera, en un procedimiento en el que no han intervenido los actuales titulares registrales, los originales donantes.

En el recurso interpuesto por don J. C. A., abogado, en nombre y representación de don J. M. L. F., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Falset, don Pablo García-Rueda Quesada, a inscribir una sentencia dictada en procedimiento de disolución de condominio.

Hechos

I

Mediante documento privado se solicitaba la inscripción de una sentencia dictada en un procedimiento de división de la cosa común,

II

Presentadas dichas sentencia e instancia en el Registro de la Propiedad de Falset, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación negativa.

Examinado el documento precedente, que fue presentado en este Registro el 30/09/2024 a las 12:50:33 según el asiento de presentación número 1093 del Diario 2024 y dando lugar a la entrada 4976, he resuelto denegar la inscripción solicitada, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta en este Registro de la Propiedad un documento privado firmado por don J. C. A., letrado, en representación de Don J. M. L. F.

En dicho documento se explica que el señor L. es copropietario junto a su hermano de la finca registral 1986 del término municipal de Mora La Nova en virtud de escritura pública de donación que en su favor hicieron sus padres autorizada el día 6 de Febrero de 1982 por el notario Don Francisco Cantos Albertos.

Que por sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Falset de 14 de Julio de 2007 en el procedimiento ordinario de división de la cosa común 415/2006 se fallaba en el sentido de que las 2 construcciones existentes en la finca 1986 se procediera a la extinción del condominio que sobre las mismas existía, adjudicando al interesado en este documento la plena propiedad de la indicada como Entidad B.

Posteriormente se dictó en el procedimiento 278/2008 auto de ejecución de la sentencia dictada en el procedimiento 415/2006, presentándose en el Registro mandamiento de 1 de Septiembre de 2008 para que se procediera a inscribir dicha sentencia.

El letrado manifiesta que dicho mandamiento judicial no fue atendido por el Registro de la Propiedad, "sin ningún pronunciamiento o justificación" lo que ha motivado la situación actual, requiriendo a este Registrador para que rectifique de oficio las inscripciones 7.^a y 8.^a que ya constan en el historial registral de la finca en cuestión y que son contradictorias con el derecho pretendido por su representado.

Finalmente en fecha de 30 de septiembre de 2024, se vuelve a presentar por documento privado la mencionada sentencia dictada en el procedimiento de división de la cosa común, la cual adolece de un defecto insubsanable de falta de tracto sucesivo y de prioridad registral por constar inscrita con anterioridad una sentencia contradictoria que atribuye el dominio de la porción inicialmente donada al interesado a sus padres.

Defectos:

1. El interesado carece de derecho de propiedad sobre la finca en cuestión como consecuencia de la sentencia firme dictada por la Audiencia Provincial de Tarragona, Sección Tercera, dictada en el procedimiento de recurso de apelación número 231/2009 de fecha de 12 de marzo de 2010, por la que se estimaba la demanda de revocación de donación por ingratitud interpuesta por los padres del interesado y que había motivado la inscripción primera por la que se le adjudicaba al mismo la mitad indivisa sobre la finca en cuestión. Defecto insubsanable.

2. No se aporta la licencia de propiedad horizontal de las 2 construcciones existentes en la finca necesaria para constituir el régimen de propiedad horizontal previsto en la sentencia. Defecto subsanable

3. No se puede configurar un porcentaje sobre la rampa de acceso al garaje como un anejo de cada elemento privativo por ser contrario a la legislación de propiedad horizontal y legislación hipotecaria ya que la rampa es un elemento común por naturaleza. Defecto insubsanable.

4. Defectuosa configuración de la propiedad horizontal en cuanto que no se describen los linderos de los elementos privativos, así como tampoco se describen los linderos de la parte de jardín que se asigna a cada elemento privativo como anejo exigiéndolo así tanto la legislación de propiedad horizontal como la legislación hipotecaria.

5. Existe confusión con la superficie del jardín y las construcciones, advirtiendo disparidad de las medidas indicadas en la sentencia y las indicadas en la certificación de técnico.

6. La documentación judicial aportada lo es en fotocopia.

Fundamentos de Derecho:

Vistos el artículo 1, 9, 17, 18, 20, 32, 33, 34, 38, 97 de Ley Hipotecaria, artículo 98 y 100 del Reglamento Hipotecario.

1. Como se indicaba en el primer defecto de esta nota de calificación, el interesado carece actualmente de derecho de propiedad sobre la finca registral o cualquiera de las construcciones existentes en la misma como consecuencia de la sentencia de la Audiencia Provincial por la que se revocaba la donación que en su favor hicieron sus padres desapareciendo con ello su derecho de dominio. Dicha sentencia quedó inscrita en el historial registral de la finca dando lugar a la inscripción séptima de fecha 8 de Agosto de 2013.

De conformidad con el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del registro están bajo la salvaguarda de los tribunales, por lo que la solicitud del letrado de que se proceda por parte del Registrador a rectificar la inscripción séptima y octava son contrarios a derecho, en cuanto que solo un Juez puede ordenar la anulación o rectificación de un asiento en un procedimiento judicial en el que sea parte el titular o titulares registrales de la finca cuyo asiento se pretende anular.

A tal efecto igualmente, el artículo 38 apartado 2.º de la Ley Hipotecaria indica: "...no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta ley cuando haya de perjudicar a tercero."

Por otra parte de conformidad con el artículo 20 LH, regulador del principio de tracto sucesivo, impide que quien carece de un derecho inscrito sobre la finca pueda llevar a cabo actos dispositivos sobre la misma, como pudiera ser instar a que se proceda a practicar varios asientos registrales contradictorios con los derechos inscritos a nombre de los titulares registrales. Y es que como consecuencia de la inscripción de la sentencia de revocación de donación, el interesado actualmente carece de cualquier participación en la propiedad de la finca 1986 de Mora La Nova, por lo que carece de legitimación para solicitar la extinción del condominio que en su momento existió sobre dicha finca.

Como complemento del anterior principio, también entra en juego el principio de legitimación registral regulado en el artículo 38 LH conforme al cual: "A todos los efectos legales se presumirá

que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo...”.

En consonancia con el mismo, la inscripción 7.^a recoge la revocación de la donación del pleno dominio en favor del interesado, retornando dicho dominio a los padres del interesado.

Del mismo modo debe reseñarse que frente al requerimiento que el letrado hace en su escrito respecto a la obligación del Registrador, como funcionario público, de cumplir las resoluciones judiciales indicando la doctrina jurisprudencial que al respecto existe, es necesario ilustrar al presentante del escrito en el sentido que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario atribuye postestad [sic] al Registrador de la Propiedad para suspender o denegar la inscripción de una resolución judicial dictada en cualquier instancia si la misma adolece de un defecto que pudiera afectar a la “...competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”.

En este caso existiendo un obstáculo insalvable e insubsanable como es que el dominio del interesado se extinguió por sentencia judicial en la inscripción 7.^a, no cabe inscribir una resolución judicial contradictoria con dicha inscripción.

Y ahora es importante centrarse en el motivo por el que la sentencia judicial dictada en el procedimiento ordinario de división de la cosa común 415/2006 y su posterior mandamiento de ejecución de sentencia 278/2008 de 1 de Septiembre de 2008 no se inscribieron y en cambio sí se inscribió la posterior sentencia firme de 12 de Marzo de 2010 de la Audiencia Provincial de Tarragona de revocación de donación a favor del interesado siendo esta última contradictoria con la primera. Para ello es necesario hacer breve repaso del iter jurídico:

1.º El 29 de Septiembre de 2008 a las 10:40 horas se presentó en este Registro bajo el número de entrada 2752/2008 testimonio de sentencia judicial y auto de ejecución del mismo junto con mandamiento 278/2008 dictados por el Juzgado de Primera Instancia de Falset en el procedimiento de división de la cosa común 415/2008.

Con fecha de 13 de Octubre de 2008, se comunica a la presentante del documento doña M. P. R. E. nota negativa de calificación firmada por la registradora titular del Registro en esa fecha a cerca de una serie de defectos de los que adolecía la documentación presentada que impedían su inscripción. Dichos defectos no fueron subsanados por lo que por aplicación del artículo 17.2 de la Ley Hipotecaria caducó el asiento de presentación.

2.º A pesar de ser defectos fácilmente subsanables, la documentación referida a este caso no se vuelve a presentar en el Registro hasta el 14 de Febrero de 2012, siendo presentante Don J. L., causando el asiento de presentación 1187 del Diario 85 de este Registro de la Propiedad.

En este caso, igualmente se comunica el día 21 de Febrero de 2012 al presentante mediante nota de calificación negativa firmada por la titular del Registro, una serie de defectos subsanables que impedían la inscripción. Sin embargo dicha subsanación tampoco se produjo caducando el asiento de presentación.

3.º El día 8 de Agosto de 2013 se practica inscripción 7.^a de revocación de donación en virtud de la presentación en este Registro de la ya citada Sentencia firme de fecha de 12 de marzo de 2010 de la Audiencia Provincial de Tarragona, Sección Tercera, dictada en el procedimiento de recurso de apelación número 231/2009 de revocación de donación.

En cuanto que en el historial registral, a la fecha de practicar la inscripción 7.^a, no existía obstáculo alguno que lo impidiera, quedó inscrita la revocación de la donación y en consecuencia se inscribió la extinción de la porción de dominio que correspondía al señor don J. M. L.

4.º El día 2 de Julio de 2014 se vuelve a presentar por el señor Don J. L. una serie de documentos relativos al procedimiento de división de la cosa común, causando el asiento de presentación 1353 del Diario 88.

Del mismo modo que había ocurrido en las anteriores presentaciones se vuelve a comunicar al presentante, mediante nota de calificación negativa de fecha 8 de Julio de 2014 firmada por la

Registradora titular de este Registro, una serie de defectos que impedían la inscripción, entre ellos el hecho que, a consecuencia de la inscripción 7.^a motivada por la sentencia de la Audiencia Provincial, el señor J. M. L. ya no era dueño y por tanto no se podía extinguir el condominio con su hermano.

5.º Finalmente se presenta escrito objeto de la presente calificación el día 30 de Septiembre de 2024 causando el asiento de presentación 1093 del diario 2024.

En definitiva asistimos a un claro ejemplo de cómo el principio de prioridad registral regulado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria despliega sus efectos. Y es que la prioridad en el Registro de la propiedad viene determinada por la fecha del asiento de presentación del documento con independencia de cuál sea la fecha del documento presentado.

De modo que aun cuando la sentencia y respectivo mandamiento de 2008 dictados en el procedimiento de división de la cosa común son de fecha anterior a la posteriormente dictada en 2010 en el procedimiento de revocación de donación, sin embargo puesto que no fueron subsanados los defectos de que adolecía la primera y por tanto caducó el respectivo asiento de presentación practicado en 2008 y 2012, cuando se presentó en 2013 la sentencia de revocación de donación no existía obstáculo alguno en el historial registral que impidiera la inscripción de la revocación de la donación.

En consecuencia cuando en 2014 y ahora en 2024 se ha presentado nuevamente la documentación relativa al procedimiento de división de la cosa común, ya consta inscrita en el Registro la revocación de la donación dominical en favor del interesado y en consecuencia existe un defecto insubsanable que impedirá en lo sucesivo inscribir la sentencia derivada de dicho procedimiento.

2. El artículo 179.2 del Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo, establece que están sujetos a licencia urbanística, entre otros, “la constitución de un régimen de propiedad horizontal

El artículo 238 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo, establece, a su vez, que “están sujetos a previa licencia urbanística todas las operaciones previstas en el artículo 179.2.r) de la Ley de urbanismo, consistentes en la división en propiedad horizontal simple o compleja.

3. La rampa de acceso a garaje es un elemento común de la propiedad horizontal sin que en ningún caso se pueda configurar como anejo de los elementos privativos en un determinado porcentaje para cada uno. Los elementos comunes pertenecen a los propietarios en proporción a su respectiva cuota de participación en la comunidad pero nunca se pueden configurar como anejo, puesto que el anejo goza del mismo régimen jurídico que los elementos privativos con la excepción de que están situados fuera de los mismos.

Dicha configuración es contraria al artículo 553-1 y siguientes del libro 59 del Código Civil de Cataluña como legislación especial así como también es contrario al artículo 396 del Código Civil.

4. El título constitutivo de la Propiedad Horizontal debe describir los elementos privativos y sus anejos tal como resulta del artículo 553-9 del libro 52 del Código Civil de Cataluña, cuya letra b) indica como parte del título constitutivo de la propiedad horizontal:

“La descripción de todos los elementos privativos, con el correspondiente número de orden interno en el inmueble, la cuota general de participación y, si procede, las especiales que les corresponden, así como la superficie útil, la situación, los límites, la planta, el destino y, si procede, los espacios físicos o los derechos que constituyan sus anexos o vinculaciones.”

Ello es independiente de que la constitución del régimen de propiedad horizontal tenga su origen en una escritura pública o una sentencia judicial como en este caso.

5. Las distintas medidas de la construcción y del jardín que resultan de la certificación del técnico y de la sentencia inducen a confusión, adoleciendo de falta de congruencia lo que impide

que se pudiera inscribir la superficie correcta en cuanto que no coinciden, lo que afectaría además a la coordinación de la base gráfica con el Catastro.

6. Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro de conformidad con el artículo 3 ley hipotecaria, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada a calificación consiste en meras fotocopias de las resoluciones judiciales.

La presente calificación negativa provoca la prórroga del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde que se practique la última de las notificaciones de la misma exigidas por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (artículo 323). Dicha calificación podrá (...)

Pablo García-Rueda Quesada El Registrador de la Propiedad. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pablo García-Rueda Quesada registrador/a titular de Registre de la Propietat de Falset a día quince de octubre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. A., abogado, en nombre y representación de don J. M. L. F., interpuso recurso el día 12 de diciembre de 2024 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones

Previa. Que, sin perjuicio de los anteriores hechos manifestados, mi patrocinado en la actualidad conviviendo con la Sra. J. A. T. en su domicilio sito en C/ (...) Móra la Nova (Tarragona). Posee de forma ininterrumpida, de forma pacífica y con buena fe desde el año 1986 la vivienda ubicada en la finca registrada en el Registro de la Propiedad de Falset, con número 1986, inscrita en el tomo 551, libro 27 y folio 016.

Para no incurrir en reiteraciones, nos ceñimos a los antecedentes de hecho de las alegaciones presentadas anteriormente ante el Registro de la Propiedad de Falset (...)

Primera. Que, mi patrocinado, presentó en fecha de 30 de septiembre de 2024, solicitud de inscripción ante el Registro de la Propiedad de Falset, con el propósito de adecuar la realidad material y jurídica de la situación que en la actualidad viene padeciendo desde el año 2013.

Junto a la solicitud presentó la siguiente documentación:

- Sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Falset de fecha 14 de julio de 2007.
- Mandamiento Judicial de fecha 1 de septiembre de 2008, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Falset.
- Comprobante del pago de los impuestos del IBI sobre la finca afecta.
- Comprobante del pago de la tasa relativa al alcantarillado de la finca afecta.
- Copia de la resolución del expediente 7789.43/10 de la Gerencia Territorial de Tarragona del Catastro, relativa a la alteración de orden físico y económica planteada por J. L. F.
- Informe técnico de valoración por el Arquitecto I. G. P.
- Informe técnico de valoración por el arquitecto C. B. C.
- Certificado de empadronamiento colectivo.

Se incluye como nueva documental en este Recurso.

- Resolución de reconocimiento del grado de discapacidad de la Sra. J. A. T., pareja y conviviente de mi patrocinado.
- Nota simple del Registro de la propiedad, de fecha 2 de junio de 2022.
- Registro histórico de la Finca, de fecha 4 de enero de 2006 (...)

De todo lo manifestado anteriormente, el Registro de la Propiedad de Falset, concluyó los siguientes hechos y fundamentos de derecho, con los que estamos en total desacuerdo, persistiendo una situación perjudicial e injusta que contraviene los principios y derechos más básicos de mi representado y su actual esposa, exponiendo las siguientes alegaciones a fin de encontrar una solución que permita el restablecimiento del derecho de mi patrocinado sobre su vivienda.

Segunda. Que, el primer defecto que dice manifestar el Registrador de la Propiedad, el Sr. D. Pablo García-Rueda Quesada, establece la carencia de mi patrocinado al derecho de la propiedad de la finca en cuestión, como consecuencia de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona, con número 231/2009, de fecha 12 de marzo de 2010. Si bien es cierto que se revocó la donación del terreno, en ningún momento se pronunció la misma sobre la vivienda construida en la parcela de la misma, pues es la vivienda habitual de mi patrocinado desde el año 1986, construida por él mismo, siendo su residencia ordinaria y permanente donde establece su núcleo vital y familiar, con su actual esposa, la Sra. J. A. T.

Definiéndose la ingratitud como desagradecimiento, olvido o desprecio de los beneficios recibidos, la infracción del deber moral de gratitud, trato de correspondencia y respeto que merece el donante, se halla sancionada por la legislación con la posibilidad de la revocación de tales beneficios.

El intérprete debe atenerse para juzgar la conducta del donatario que no se ajuste a las previsiones del párrafo inicial de la letra d) del art. 531-15.1 del CCCat, a la realidad social de cada momento histórico, esto es, a los valores, principios y juicios morales que conforman el marco de opinión de una determinada sociedad en la concreta época en que la norma debe ser aplicada. Así lo impone el art. 3.1 del CC, que hemos considerado aplicable también en Cataluña (STSJCat de 22-11-2010)."

Pues el alcance de la misma deberá derivar en todo caso de la revocación de la mitad de la finca sita en Móra la Nova, partida (...), no pudiendo extender la misma a la construcción y actual domicilio de mi patrocinado, pues ello supone una compleja situación de imposibilidad de actuación, pues aun siendo encargado del mantenimiento del hogar, el pago de los impuestos, estando empadronado desde el año 1986. No tiene ningún tipo de poder de decisión sobre la misma, no puede enajenar o transmitir la propiedad de su vivienda. Por todo ello, esta situación adolece de los criterios más fundamentales de seguridad jurídica y propia aceptación de una situación perjudicial que de modo alguno tiene la obligación de soportar.

Así mismo, el derecho de accesión, en el caso de que procediera a los propietarios de la finca donde mi patrocinado tiene su residencia, deberá ser indemnizado, de acuerdo a los costes y precios de mercado de la misma, por medio de tasación justa y proporcionada a los costes de la construcción sobre la finca, dándose una indemnización acorde a lo establecido en el artículo 542-7.1.a) del Código Civil de Cataluña.

Tercera. Que, sobre la constitución de un régimen de propiedad horizontal de la misma, en la actualidad solicitar tal licencia urbanística no es materialmente posible hasta la solución del actual conflicto en el que mi patrocinado se encuentra, pues sin una inscripción que acredite la propiedad sobre su vivienda.

No podrá de modo alguno inscribir la misma, de común acuerdo con lo establecido en el artículo 179.2 del Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo. Pues la alteración del orden físico y económico de las fincas,

fue solicitada por D. J. L. F., hermano de mi patrocinado, con el propósito, de la separación jurídica de las fincas y las viviendas, siendo dos construcciones independientes, la una de la otra.

Cuarta. Que, vivienda de mi patrocinado es la vivienda B, la cual consta de 221,53 m², recibiendo los siguientes servicios:

- Alcantarillado.
- Suministro de agua vinculado a la red general.
- Suministro de electricidad.
- Gas canalizado.
- Servicio de telefonía e internet.
- Buena conservación de la infraestructura y equipamiento sobre el mismo.

El edificio se encuentra adosado al otro edificio, ambos estando en el mismo terreno, ambos con un semisótano, una planta baja y dos pisos. Como elemento común se encuentra una rampa utilizada para la entrada de vehículos en el parking de cada uno de los hermanos. Las instalaciones de cada vivienda son individuales, siendo idénticos las superficies construidas y escrituradas.

Las viviendas A y B, se hipotecó con motivo de la terminación de la construcción de propiedad destinada a vivienda propia en fecha de 26 de abril de 1983, por medio de contrato de préstamo entre D. J. M. L. F., D. J. A. L. F. como prestatarios y la Caja de Pensiones para la vejez y de ahorros de Cataluña y Baleares como entidad financiera concesionaria del préstamo. Residiendo en la misma, desde la finalización de la construcción (...)

Quinta. Que, la diferencia sustancial que conduce el siguiente recurso ante la Institución a la que nos dirigimos, es la distinción entre terreno y vivienda pues la donación y la revocación de la misma lo fue sobre el terreno donado, el cual fue anterior a la construcción realizada por mi propio representado, según consta en la escritura de declaración de obra nueva (...)

A primera vista, está la tesis de la accesión automática -que llamaremos tesis AA-, por la que el dueño del suelo adquiere de modo inmediato, ipso iure, la edificación, aunque con una deuda que contrae para con el edificante por el valor de obra.

Esta posición, aunque es minoritaria en la doctrina y nunca ha sido avalada por el Tribunal Supremo (TS), la sostiene decididamente el Catedrático de Derecho Civil M. A. P., en los Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, de Editoriales de Derecho Reunidas, según señala el notario Antonio Huerta Trólez en su aportación sobre el derecho real y el derecho de propiedad a la obra colectiva “Instituciones de Derecho Privado”, Tomo II (Reales), Volumen 1.º, editado por el Consejo General del Notariado. En cambio, dicho TS, en su jurisprudencia (así las sentencias -S- de 24-1-1986 y 31-12-1987, entre otras muchas), y la mayoría de la doctrina -así, por todos, L. D. P., en sus Fundamentos de Derecho Civil-, se decantan por la tesis del dominio dividido, que designamos como tesis DD; A saber: en tanto no elija (alternativa 1.ª del 361) el dueño del suelo adquirir lo edificado y además le pague su valor al edificante, éste -el de buena fe pero también, según vimos, el que ha pactado con el dueño del suelo la construcción- dispone entretanto, provisionalmente, de un derecho no a la construcción -ius ad rem- sino sobre la construcción -ius in re-, verdadero derecho de propiedad de lo edificado, además de la posesión y retención del suelo, y no hay accesión automática en beneficio del dueño del terreno, que puede obligar al edificante a venderle lo edificado o a pagarle el precio del terreno.

Coexisten, pues, dos propiedades separadas.

La accesión de lo edificado a favor del dueño del suelo resulta solamente mediata, se produce únicamente mediante el ejercicio de la alternativa 1.ª con el pago efectivo del valor de la obra al edificante; hasta ese momento, la accesión -ordinaria- queda en suspenso. Y tampoco existe una accesión invertida en el caso de que el dueño del terreno escoja venderle éste al

edificante (alternativa 2.^a del 361); éste no adquiere el suelo inmediatamente al fin de la obra, ni retroactivamente al comienzo de la obra, sino sólo por virtud de la citada venta y desde ésta.

En la verdadera accesión invertida, propia, como vimos, de cierta construcción extralimitada, tampoco el edificante hace suyo el suelo inmediatamente al fin de la obra, sino que tiene derecho a adquirirla, al ser suyo el mismo. La única diferencia entre el 361 y el caso de la construcción extralimitada consiste en que en el 361 es la ley la que concede al dueño del suelo derecho a la venta de este y en el de la extralimitada es la jurisprudencia (para el Derecho común, y la ley para el catalán) la que otorga al edificante el derecho para comprar el terreno -que no opción de compra, como vimos-: pero ambos casos coinciden en que la adquisición del terreno no es inmediata a la obra sino por virtud de la compraventa.

En todo caso, el notario Antonio Botía Valverde, como recurrente en el caso de la ya citada R. de 12 de abril de 2023 DGSJFP, destaca que el TS, desde la sentencia de 23 de marzo de 1943, afirma que, durante la pendencia, ni el dueño del terreno, ni el dueño de lo edificado - en dicho dominio dividido del 361- gozan de plenitud jurídica ya que no se les permite el ejercicio de la acción reivindicatoria del art. 348.2 Cc contra el poseedor del inmueble, de modo que la situación interina repercute con efectos reales sobre la cosa, por lo que, a juicio de dicho notario, puede y debe tener reflejo registral (arts. 2 de la Ley Hipotecaria -LHip- y 7 del Reglamento Hipotecario -Rhip-), para que así sea oponible a terceros (arts. 32 y 34 LHip). Es decir, el propietario del terreno y el edificante propietario de lo edificado. El dominio dividido queda, como vemos, debilitado como derecho dominical.

Por ello y de acuerdo con la tesis AA:

1.º En punto a la literalidad de la norma, si el dueño del suelo ejercita la alternativa 1.^a para hacer suya la obra, el 361 habla de la necesaria "indemnización" (del valor de la obra) al edificante, que no de precio: parece, pues, que nada le compra al edificante que no fuera antes ya del dueño del suelo: lo que éste hace suyo con dicho pago, eso sí, es la posesión, antes del edificante.

2.º El edificante goza del derecho de retención del 453 Cc hasta que se le pague la indemnización, retención que tiene más sentido si el edificante sólo goza de la posesión de lo edificado, que si tiene el dominio sobre lo mismo: si le perteneciese la construcción, huelga el ius retentionis: la propiedad ya conlleva de suyo el ius possidendi.

3.º La accesión del 361 se desenvuelve como la de artículo 358 Cc, para el que lo edificado en predio ajeno pertenece al dueño del suelo, por la solavis atractiva de la cosa más importante, que históricamente ha sido el suelo -más que el vuelo-, conforme al principio superficies solo cedit.

4.º Veremos cómo nuestro Derecho inmobiliario no admite el dominio dividido entre suelo y vuelo, o dividido en planos horizontales dentro del vuelo como no sea ora por tiempo determinado ora por tiempo indefinido pero con cuotas indivisas sobre el suelo y demás elementos comunes.

Se comprenderá, por ende, que, en el pacto primigenio, tiene como causa el hecho de edificarse una vivienda y ocuparla en suelo donado a cada hermano, les sea de suma conveniencia -a los padres- imponer la renuncia por hijo y su esposa al futuro derecho de retención. Algo así como cuando, en el arriendo de un piso, se deja previsto que el arrendador pueda necesitarlo para sí y recuperar el uso. En efecto, habrá de estipularse que lo edificado no devendrá propiedad interina del edificante; y es que el hecho de ser este dueño provisional de la casa parece incompatible con no ostentar, además, el ius possidendi; se hace raro que el constructor pueda ser desalojado o no ostente derecho alguno de inscripción sobre la casa que construyó y donde reside actualmente, a instancias del dueño del suelo, por mucho que haya renunciado por pacto el edificante al derecho de retención.»

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; 1, 9, 17, 18, 20, 34, 36, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de abril y 21 de octubre de 2013, 21 de noviembre de 2017 y 21 de septiembre de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 1975, 17 de febrero de 1993, 3 de enero de 2005, 12 de febrero de 2016 y 26 de julio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de mayo de 2021, 25 de octubre de 2023 y 13 de marzo, 12 de junio y 10 de septiembre de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la calificación de una instancia privada en la que se solicita la inscripción de una sentencia dictada el día 14 de julio de 2007 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Falset en el procedimiento de división de cosa común número 415/2006. La inscripción de dicha sentencia, que ya había sido objeto de calificación negativa en dos ocasiones anteriores sin que se hubieran subsanado los defectos apreciados dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, determinaría la cancelación de dos inscripciones posteriores.

La finca objeto de esta documentación constaba inscrita a favor del ahora recurrente y de su hermano por mitad, por título de donación realizada por sus padres. El día 14 de julio de 2007 se dictó la citada sentencia de disolución del condominio que, como se ha dicho, no accedió nunca al Registro. Con posterioridad, el día 8 de agosto de 2013 se inscribió una sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Tarragona el día 12 de marzo de 2010 por la que se revocaba por ingratitud la donación realizada al recurrente.

El registrador fundamenta su negativa a inscribir la documentación calificada en diferentes defectos, de los que se impugna el que ha sido calificado como insubsanable y que consiste en el hecho de que la sentencia que ahora se pretende inscribir ha sido dictada en un procedimiento de división de cosa común en el que no han sido parte los actuales titulares registrales de la finca, una vez inscrita la revocación de la donación inicial.

El recurrente basa su argumentación en la consideración de que la revocación de la donación no alcanzó a lo edificado por el donatario, a la luz de diferentes argumentos jurídicos acerca del alcance de la accesión.

2. El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, e implica que los títulos inscribibles deben ser otorgados por los titulares registrales, así como que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, circunstancia que debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento).

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

En materia de calificación de documentos judiciales, conviene traer a colación la doctrina consolidada del Tribunal Supremo, en particular la reciente Sentencia número 1283/2023, de 21 de septiembre, que establece que «el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro». En particular, que las acciones se hayan entablado contra los titulares de derechos inscritos cuyas inscripciones se pretenden rectificar o se puedan ver afectados como exigencia innegociable de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, lo cual no se cumple en este caso.

3. El sistema registral español se basa en el principio de prioridad, proclamado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, según el cual, en su párrafo primero, «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real», y, según el segundo párrafo del mismo artículo, «si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

En el presente caso, la sentencia que acordó la revocación de la donación por ingratitud accedió al Registro antes de que se presentara la resolución judicial que disolvía el condominio entre el recurrente y su hermano. Esta última sentencia se ha dictado en un procedimiento en el que no han intervenido los actuales titulares registrales, padres de quien ahora presenta el recurso.

Consecuentemente, con arreglo a los principios de prioridad, tracto sucesivo y legitimación registral procede la desestimación del recurso, sin que, como señala el registrador en su informe, sea posible en el estrecho ámbito del procedimiento registral revisar el alcance de la sentencia que admitió la revocación de la donación respecto de las edificaciones que pudieran existir sobre la finca donada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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