

Las urbanizaciones, los conjuntos inmobiliarios y el Registro de la Propiedad en la Ley de Propiedad Horizontal (*)

por

JOSÉ MANUEL MARTÍN BERNAL

Magistrado

Profesor Titular de Derecho Civil. UNED

SUMARIO

I. LA JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO.

II. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES Y SU INCIDENCIA EN EL TEMA:

1. SUPUESTOS NORMALES Y EXCEPCIONALES.
2. ALGUNOS COMENTARIOS SOBRE EL ARTÍCULO 8 LPH Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

III. NOTAS SOBRE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES:

1. PRINCIPIO DE EXACTITUD Y EL REGISTRO.
2. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y DE SEGURIDAD DEL TRÁFICO.
3. PRINCIPIO DEL TRACTO SUCESIVO.
4. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

(*) Preterido en su momento el presente artículo por razones de fuerza mayor, quiero que ahora vea la luz con un tema (una vez más de Propiedad Horizontal), aunque ahora referido a Urbanizaciones y Complejos Inmobiliarios en relación con el Registro de la Propiedad, y me valgo, lógicamente y sobre todo, de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que recojo en mi *Código de comunidades de vecinos, legislación y jurisprudencia*, editorial Colex, 3.^a ed., Madrid, 2002.

IV. LA RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO DE 2 DE ABRIL DE 1980 Y LAS URBANIZACIONES. CLASES DE INSCRIPCIONES:

1. INSCRIPCIÓN DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.
2. COMPLEJO INMOBILIARIO EN CONSTRUCCIÓN.
3. LA SERVIDUMBRE Y EL REGISTRO.
4. ELEMENTOS OBJETIVOS DEL ACTO INSCRIBIBLE.

V. INSCRIPCIÓN DE LAS TITULARIDADES *OB REM* E INSCRIPCIÓN DE LAS OBLIGACIONES *PROPTER REM* Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

1. INSCRIPCIÓN DE LAS TITULARIDADES *OB REM*.
2. INSCRIPCIÓN DE LAS OBLIGACIONES *PROPTER REM*.
3. PREHORIZONTALIDAD Y SU INSCRIPCIÓN.

I. LA JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO

Tanto en el caso de las urbanizaciones privadas como en el de conjuntos inmobiliarios, y como sucede en general, sólo puede haber funcionamiento práctico de la propiedad separada y demás derechos insitos en tales figuras inmobiliarias, y la protección adecuada del tráfico jurídico y de terceros si se produce un correcto régimen de garantías respecto de todas las figuras jurídicas y respecto de todos los derechos implicados con respeto de los principios registrales que rigen la vida registral.

La justificación del artículo se hace necesaria y ello por varias razones: una, porque las modalidades de inscripción en el mismo son muchas y muy variadas y porque acaso y también por ello, las Resoluciones de la DGRN son consecuentemente muy importantes, aparte del carácter de valiosas que siempre han tenido y porque ahora alcanzan especialmente relieve tanto referidas a urbanizaciones como a complejos inmobiliarios, aunque sobre estos últimos el artículo 24 LPH guarde silencio respecto a la zona común de los mismos que debe corresponder a una finca registral, finca matriz, que pertenece en copropiedad a todos los titulares de viviendas, locales o parcelas del complejo.

Justificada la importancia de la vida registral en el tema, vayamos por partes y sistematicemos el presente artículo.

II. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES Y SU INCIDENCIA EN EL TEMA

Sólo por cuanto pueda partirse de los mismos a efectos de tener unas nociones, aunque sean elementales, y como *prius* respecto de la mecánica registral a la que nos referimos en el apartado siguiente como *posterius*, los

traemos a continuación con un carácter también sintético, aunque como podrá advertirse ya de los mismos se extraigan Resoluciones de la Dirección tanto sobre las urbanizaciones como de los complejos inmobiliarios, y lo haremos partiendo del articulado de la Ley de Propiedad Horizontal y de la Ley Hipotecaria con un mismo numeral, básica y coincidentemente: el artículo 8.

1. SUPUESTOS NORMALES Y EXCEPCIONALES

Como es sabido, los artículos 3 y 38 de la Ley Hipotecaria imponen la presunción *iuris tantum*, la exactitud registral, su publicidad y la protección que a los asientos han de prestar los Tribunales.

La Ley de Propiedad Horizontal distingue en su artículo 2 entre el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los pisos y locales junto a la copropiedad anexa e inseparable que sobre los elementos comunes del edificio se tiene con los restantes condueños y sobre esta base la legislación hipotecaria ha desarrollado la forma de tener acceso al Registro de la Propiedad de este tipo de propiedad, permitiendo no sólo la inscripción del edificio en su conjunto con la descripción de los diferentes pisos o locales y de los distintos elementos comunes que lo integran, sino que también autoriza que, previa constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal, pueden inscribirse por separado los diferentes pisos o locales en los que se hará constar su participación en la copropiedad común.

Por tanto, todo edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, puede inscribirse:

- a) Bajo un número de finca y en el mismo folio, todos los pisos, extendiendo a continuación unos de otros los diferentes asientos (inscripciones, anotaciones, cancelaciones y notas marginales), entremezclados por riguroso orden cronológico, e indistintamente los relativos a los diferentes pisos, a medida que se vayan presentando.
- b) Inscribiendo la finca en su conjunto en un folio registral —dominio, cargas generales, cancelaciones generales relativas a toda la finca—. En los folios distintos —uno para cada piso o local— la inscripción de todos los actos y contratos relativos al piso o local correspondiente, en forma similar a como se practican las segregaciones, con la oportuna nota de referencia a la inscripción separada de aquellos.
- c) Existen dos supuestos excepcionales de inscripción, a saber:
 1. Fincas destinadas a garaje o estacionamiento. La inscripción de la transmisión de cuota indivisa de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos, como lleva adscrita el uso de una

o más plazas determinadas, podrá practicarse en folio independiente que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota.

Dicha inscripción se realizará a solicitud del titular registral o del adquirente o cuando el Registrador lo considere necesario para mayor claridad de los asientos.

La apertura de folio se hará constar por nota al margen de la inscripción de la finca matriz (art. 68 del Reglamento Hipotecario, según la modificación del Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre).

2. La denominada propiedad horizontal tumbada. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de abril de 1980, en tanto no aparezca la normativa legal que regule esta nueva figura jurídica permite:

Uno. Abrir un folio general para toda la urbanización en su conjunto en donde se detallan los elementos comunes y reglas generales de toda la urbanización contenidas en el título constitutivo y los Estatutos.

Dos. Abrir después un folio separado a cada uno de los edificios o bloques construidos con su régimen de propiedad horizontal y relacionados con el folio general de la urbanización.

Tres. Abrir folio separado a cada uno de los pisos o locales que integran cada bloque relacionado con el folio general del propio bloque.

Y todo ello sin necesidad de acudir a operación de división o segregación alguna de terrenos y sin mengua a la vez de la claridad que el principio de especialidad exige.

Más en concreto, y por tratarse ya de la expansión del urbanismo y múltiples situaciones en que se puedan encontrar las urbanizaciones, la RDGRN antes indicada tiene manifestado:

«Dentro del espectro de situaciones que se pueden producir en la vida real, cabe distinguir aquellas urbanizaciones en que las diferentes edificaciones se encuentran adosadas unas con otras, formando un único conjunto arquitectónico de aquellas otras en que cada edificio o parcela construida dentro de la urbanización constituye una unidad física independiente, existiendo o no elementos comunes, y que están a su vez relacionados con los restantes edificios o parcelas de la misma urbanización, entre los que se puede destacar a título de ejemplo los que la doctrina conoce bajo la denominación de “propiedad horizontal tumbada”, y estas distintas

modalidades que la realidad ofrece al configurarlas, desde el punto de vista jurídico, requieren un tratamiento diverso acorde con la finalidad pretendida, y pueden, dada la ausencia de normas legales reflejarse a través de una situación de Comunidad o bien mediante el establecimiento de limitaciones o servidumbres recíprocas entre las distintas fincas registrales que están comprendidas en la urbanización».

2. ALGUNOS COMENTARIOS SOBRE EL ARTÍCULO 8 LPH Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal establece: Los pisos y locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio o disminuidos por segregación de alguna parte.

En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la Junta de Propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados con sujeción a lo dispuesto en el artículo 5 sin alteración de las cuotas restantes.

Glosando el artículo transcrito, los supuestos serían innumerables respecto de los que desde distinta perspectiva se han pronunciado tanto las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como los Tribunales ordinarios autorizando o no las modificaciones de los pisos y locales y las vicisitudes por las que puedan pasar, y que en muchos casos conllevarán la obligación de contribuir a los titulares de aquéllas con sus respectivas cuotas.

Son resoluciones expresivas de tales situaciones las siguientes:

«La regla de la escritura de división horizontal que permite la unión o separación física de los diversos departamentos no atenta a la prohibición del artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, ya que no se pretende crear u obtener nuevas entidades hipotecarias por agregación o división de las que existan, para lo que se precisaría el acuerdo de la Junta de Copropietarios, pues, según se deduce de la lectura de dicha cláusula, sólo se establece que no se alterará la obligación de contribuir cada departamento a los gastos del edificio de que forme parte, por lo que únicamente tiene lugar un cambio físico que no trasciende en el aspecto registral o hipotecario» (así, en la RDGRN de 21 de octubre de 1980).

Inscrita en el Registro de la Propiedad la cláusula estatutaria que autoriza a la Sociedad originariamente propietaria de todo el edificio, el derecho a formar nuevos locales por segregación de los bajos existentes en el mismo, siempre que se atenga a las condiciones señaladas en la mencionada cláusula,

la cuestión que plantea hace referencia, a si realizada una concreta operación de segregación por la indicada sociedad en base a la facultad conferida, requiere o no el acuerdo de la Junta de Propietarios (en tal sentido, RDGRN de 31 de agosto de 1981).

Desde el punto de vista de algunos supuestos referidos al carácter y actuación de la Junta de Propietarios, a la hora de interpretar el artículo 8 LPH, es unánime la opinión doctrinal que entiende que es inexcusable.

El consentimiento de la Junta de Propietarios, en los casos en que no se hubiera previamente pactado la posibilidad de su no intervención al haberse reservado el derecho a practicar las operaciones comprendidas en el artículo 8 el primitivo propietario, bien fuera único o plural, pero la cuestión ya no es tan pacífica, en el supuesto de que los Estatutos contuvieran una cláusula con la reserva indicada, al plantearse entonces la licitud o no de una reserva de este tipo, en la que parece se prescinde del consentimiento del órgano rector de la comunidad.

La postura que mantiene la nulidad de una cláusula de tal naturaleza aparece fundada en el carácter predominantemente imperativo de la Ley de Propiedad Horizontal, al que se ajusta este artículo 8.2.^a, pero frente a esta postura rigurosamente negativa, se encuentra en la doctrina una variada gama de opiniones permisivas y que se inclinan por la validez de las mencionadas cláusulas cuando, respetando el mandato legal de no alteración de las cuotas de los restantes pisos o locales, entienden que la autonomía de la voluntad puede en determinados casos, configurar cláusulas de este tipo. Para ello, se fundan unos autores en que no se ha prescindido del acuerdo de la Junta de Propietarios, sino que ésta se limitó a anticipar el consentimiento exigido al hacerlo en el momento de redactarse la norma estatutaria, mientras que otros autores, en forma más limitada, reducen el supuesto a casos más concretos en los que hay un interés digno de protección, como sería si se trata de locales diáfanos en los que el propietario va enajenando parcialmente a medida que, con arreglo a las necesidades del mercado, van surgiendo los compradores.

Si el contenido de la cláusula no tiene un carácter general e ilimitado, sino que aparece exclusivamente concretada a los bajos del edificio, revela la finalidad perseguida de poder ir adecuando su enajenación a las necesidades de superficie de los adquirentes, e ir formando así los definitivos locales, lo que, unido a que en la cláusula discutida se respetan las normas del artículo 8 sobre inalterabilidad de cuotas de participación, así como los criterios pactados de futura determinación de las cuotas de los nuevos locales dentro de esta norma anterior, ya que fue establecida por quien o quienes ostentaban en aquel momento la íntegra titularidad dominical del edificio, lleva a concluir que no puede estimarse que sea contraria a lo ordenado en el mencionado artículo 8.º de la Ley, y de ahí que en su día tuviera acceso a los libros

registrales, y en consecuencia, afecte a tercero conforme señala el artículo 5.º de la misma Ley.

Por último, aunque en la redacción literal de la cláusula de reserva no aparezca expresamente excluida la necesidad del acuerdo de la Junta a las operaciones de segregación realizadas, debe prescindirse de él si de su lectura detenida se desprende que está pensada toda ella en que no vuelva a ser necesario de nuevo dicho consentimiento, pues de otra forma, carecería de sentido su formulación (ver RDGRN de 31 de agosto de 1981).

No quisiéramos omitir en esta sede expositiva alguna referencia sobre el planteamiento de si cabe o no modificar en la escritura de división horizontal la actuación de algunos propietarios. En tal sentido, el artículo que comentamos exige para tales modificaciones, la aprobación de la Junta, pero de su texto no resulta con claridad si se trata de una previsión legal que opera cuando no hay norma en el título constitutivo que disponga otra cosa o si tal precepto tiene carácter imperativo de modo que no quepa en la escritura fundacional cláusula en contrario. Tampoco es concluyente, a este respecto, la doctrina del Tribunal Supremo, pues si bien este artículo es entendido como imperativo por algunas sentencias (ver SSTs de 7 de febrero de 1976 y 3 de febrero de 1987), la misma tesis, contraria a la sostenida por la Dirección General en esta Resolución de 26 de febrero de 1988, se mantiene en las sentencias de 31 de enero de 1987, 22 de mayo de 1989 y 19 de julio de 1993, en cambio, otras permiten que pueda preverse en la escritura de división horizontal que los propietarios de unos locales puedan agruparlos material y jurídicamente sin necesitar para ello autorización de la Junta; y que en el título constitutivo se asigne a un propietario el derecho de levantar nuevas plantas, sin que para las obras consiguientes sea necesaria la aprobación de la Junta de Propietarios, a pesar de lo que disponen los artículos 7, 11 y 16 de la Ley especial (ver STS de 14 de marzo de 1968).

Sobre las anteriores premisas se ha pronunciado la RDGRN de fecha 26 de febrero de 1988, al decir: «Teniendo en cuenta los intereses en juego, no cabe dar carácter imperativo a las prescripciones del artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, pues no hay para ello razón de orden público que lo justifique. Es más, imponer en todo caso, para la modificación de las entidades hipotecarias, la aprobación de la Junta de Propietarios, exigiendo su unanimidad, implica otorgar imperativamente a cada uno de ellos un exagerado derecho de veto que, sobre prestarse a abusos de imposible o complicado remedio, puede, además, constituir sin justificación suficiente, un grave obstáculo para que los edificios sean jurídicamente estructurados del modo más adecuado a su aprovechamiento económico, con el consiguiente detrimento de la economía nacional. No se discute la exigencia del acuerdo por unanimidad de la Junta, conforme a lo dispuesto por el artículo 6.1.º de la Ley especial, cuando se trate de modificar las reglas contenidas en el título cons-

titutivo de la propiedad horizontal o en los Estatutos, pero si se procede por uno solo de los propietarios a las divisiones o agrupaciones permitidas en el título constitutivo, no se tratará de modificar las reglas del título sino de simple aplicación de las mismas mediante el ejercicio de las facultades en ellas conferidas».

Distinto es el supuesto del uso exclusivo del elemento común no atribuible a la propiedad, pues «la regla que posibilita el cierre y utilización por algún copropietario de parte de un elemento común para su uso exclusivo, no supone en sí ninguna atribución de propiedad, según resulta de su lectura, y es más, la inscripción de la discutida cláusula en los libros registrales va a reforzar, a través de su publicidad, esta misma circunstancia de no atribución de título de dominio alguno» (ver así en RDGRN de 21 de noviembre de 1980).

III. NOTAS SOBRE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

1. PRINCIPIO DE EXACTITUD Y EL REGISTRO

La inscripción en el Registro sirve para que las situaciones o titularidades jurídicas de trascendencia real publicadas por el mismo gocen de una presunción de exactitud que facilite y mejore en todos los sentidos la posición del titular inscrito. Por otra parte, y en íntima conexión con aquella presunción, se le legitima para actuar en el tráfico jurídico.

Dice el artículo 38, párrafo 1.º, de la Ley Hipotecaria, que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo».

Se establece así una presunción de existencia del derecho real inscrito. Paralela, pero de tenor contrario, es la presunción de inexistencia de los derechos reales cuya desaparición declara el Registro, al decir el artículo 97 de la Ley Hipotecaria que «cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera».

El carácter en la exactitud registral es el de una presunción *iuris tantum*, por lo que cabe prueba en contrario, a cargo precisamente del que alegue la exactitud, cuya declaración debe hacerse «según los términos establecidos en la Ley».

SAP de La Coruña de 17 de mayo de 1999 (Sección 5.ª): «*Apertura de puertas en pared maestra del edificio*»; En el Fundamento 3.º dijo: «Por último, es indudable que la solución de la sentencia al problema de la *apertura de una puerta en la pared maestra del edificio* es la acertada, pues la jurisprudencia, de manera unánime y en estricta aplicación de lo previsto al respecto por la Ley de Propiedad Horizontal, artículos 1, 7, 11, 16.1.ª, etc.,

y concordantes, entiende que “la fachada del edificio, como muro o pared maestra que es de aquél, constituye uno de los elementos comunes sobre el que recae un derecho de copropiedad con los demás dueños de los pisos o locales del inmueble”. SSTs de 4-7-1980, 23-12-1987, etc., en los que el propietario del piso o local no podrá, en ningún caso, hacer alteración alguna, salvo que le sea expresamente autorizado en Junta de Propietarios por la totalidad de los comuneros, requisito totalmente imprescindible para la legalidad de la obra modificativa de ese elemento común, con total independencia de la licencia municipal o de cualquier otro organismo público que la hubiese permitido, las que habría que relegar al estricto ámbito administrativo sin perjuicio de tercero, que pueda invocar un derecho nacido de una norma, en este caso civil, de distinto carácter, que, en todo caso, ha de respetar también la persona que haya obtenido la licencia, lo que es obvio que aquí no sucedió porque las obras en la pared de la fachada *se hicieron ignorando absolutamente los derechos de la comunidad de propietarios del edificio*, la que, mediante el ejercicio de la correspondiente acción, ha pedido el restablecimiento de la situación anterior, con una fundamentada oposición a las obras hechas en el local litigioso por el comunero demandado».

La presunción de exactitud del artículo 38 se refiere:

- a) A la existencia del derecho real inscrito.
- b) A la pertenencia del mismo a la persona que figura como titular de este asiento registral.
- c) A la existencia del derecho real «en la forma determinada por el asiento».
- d) A la razón o causa por la que el titular del derecho real inscrito lo tiene.

Gozan, por tanto, de presunción de veracidad las descripciones contenidas en los títulos, que hace entenderse que revelan la realidad existente al tiempo de sus respectivos otorgamientos.

Relacionando esa escueta doctrina con la Ley de Propiedad Horizontal, el Tribunal Supremo ha establecido: «No es admisible la tesis que sostiene que el promotor puede válidamente alterar los elementos comunes consignados en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, otorgada por él, cuando no existe una alteración en el estado que tenía la edificación al tiempo de verificarse la enajenación de los locales y viviendas, sino que se mantiene un estado de hecho establecido originariamente, sin perjuicio alguno para el adecuado uso y disfrute, no sólo de los pisos, sino incluso de las restantes participaciones indivisas, según lo previsto al tiempo de la construcción por los propios promotores, contratistas y constructores. Porque, aunque fuera cierto que las obras se ejecutan antes de la venta de los pisos, no lo es menos que éstos se adquieren en un edificio sujeto a la Ley de

Propiedad Horizontal con la estructura, configuración y distribución que en el Registro constan, sin que aparezca acreditado que los compradores conocieran y prestaran su asentimiento al cambio de los elementos comunes, aunque éste se hubiera producido antes, supuesto en el cual los propietarios del edificio tenían que haber trasladado la modificación o alteración al Registro, cosa que podían hacer precisamente por ser los únicos propietarios, pero al no actuar así vendieron lo que en el Registro constaba respecto a los elementos comunes, sin modificación alguna, ya que, si en la parte privativa los compradores adquieren una cosa cierta, tal como se encuentra a la vista, no tienen porqué saber siquiera que los elementos comunes se han alterado respecto a lo que consta en el Registro; y si los compradores conocían las alteraciones introducidas y estaban conformes con ellas debió expresarse tal conformidad en todas y cada una de las escrituras de venta, pues tal extremo no puede presumirse, por el peligro e inseguridad jurídica que introduce, al infringir el principio de exactitud registral. Ciertamente que esta presunción tiene el carácter de *iuris tantum*, pero su destrucción, la prueba en su contra, al igual que la acreditación del consentimiento de los adquirentes, correspondía a los vendedores propietarios iniciales del edificio» (así en STS de 27 de mayo de 1993).

2. PRINCIPIOS DE ESPECIALIDAD Y DE SEGURIDAD DEL TRÁFICO

La rúbrica así enunciada se relaciona con el problema de determinar si en una escritura subsanatoria de otra anterior segregacional, inscrita, en la que no se describiera el resto, debe describirse éste para que tenga acceso a los libros registrales el acto jurídico subsanado.

Sin perjuicio de los momentos en que se hablare de un «principio de especialidad» en relación a la hipoteca, y como reacción al sistema de hipotecas «generales» y que tal idea se trasladara más adelante, a la relación registral, el sistema de la Ley Hipotecaria se inspira, en una interpretación amplia, en el principio de especialidad. En él, el Registro se lleva por fincas, esto es, sigue un sistema de folio real.

Como principio inspirado en ese principio de especialidad, se cita, sobre todo, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, al exigir la determinación de la situación, linderos y demás caracteres que identifican exactamente la finca (núm. 1); los datos necesarios para precisar el alcance del derecho inscribible y su exacto contenido (núm. 2); y la designación inequívoca del sujeto (núm. 4); incluso si son varios, fijando la cuota de cada uno con datos matemáticos que permitan conocerla (art. 54 RH).

Pues bien, sobre los anteriores datos y para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimien-

to de la institución registral, la RDGRN de 7 de enero de 1994, estableció: «Ahora bien, la escritura de subsanación no tiene por sí sola sustantividad propia para constituirse en título inscribible, sino que para ello se ha de integrar con la subsanada en virtud de la relación que entre ellas se consigne en el cuerpo documental, por lo que el conjunto de las dos escrituras es el que constituye el título inscribible y el que debe cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación registral para tener acceso al Registro. En realidad, posibilita enfocar la cuestión desde otro punto de vista que, sin vulnerar el principio, elimine el rigor de aplicarlo indiscriminadamente a todas las escrituras como en el caso que se examina, en él que el contenido subsanatorio no es independiente del subsanado, sino que vienen a constituir uno solo con dos soportes documentales diferentes, uno de los cuales ya ha tenido acceso al Registro, circunstancia que se hace constar en el otro, lo que ha permitido que el Registrador no muestre la menor duda, en el momento de la calificación, de que la escritura subsanatoria se refería a las mismas fincas que fueron descritas en la escritura subsanada.

El conjunto de las dos escrituras es lo que constituye el título indispensable, pero no hay inconveniente en aceptar que, si el Registrador en el momento de la delicada operación que constituye la calificación y en virtud de lo que resulta de los asientos del Registro y de la sola escritura subsanatoria, llega al convencimiento de que se refieren a la misma finca y tiene ante sí todos los datos necesarios para practicar la inscripción, debe practicarla en virtud de la economía y flexibilidad del sistema, así como del relevante principio de seguridad del tráfico.

Se cuestiona la necesidad o no de rectificar en la escritura subsanatoria, para que éste tenga acceso al Registro, los linderos del resto de la finca matriz, que no fueron modificados en la escritura segregacional y constando, por tanto, el reflejo registral de esta operación solamente por medio de notas marginales al asiento de inscripción de la matriz. Si bien es cierto que una correcta técnica documental de los bienes pide que en las escrituras se modifiquen los datos descriptivos de los bienes que estuvieren equivocados o que hayan variado por el transcurso del tiempo y que sería deseable el cumplimiento de esta previsión legal, debe tenerse en cuenta que en muchas ocasiones no se da la posibilidad de cumplimiento por ignorancia de los datos necesarios por quien debe proporcionárselos al Notario. Los mismos principios alegados en el párrafo anterior han de llevar a admitir el título no redactado con la perfección deseable cuando, sin perjuicio para nadie, no suscita dudas ni en cuanto a la finca a que se refiere ni en cuanto al derecho al que se concreta, teniendo en cuenta, además, que la técnica registral que al practicar inscripciones sucesivas se remite a la situación descriptiva inicial no modificada del inmueble, posibilita la operación, aunque, como en este caso, la descripción adolezca de cierta imprecisión, que, por otra parte, no lo será

menos para quien aparece como titular registral, que para el nuevo que tiene título para sustituirlo».

3. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Cada titularidad registral, salvo la que consta en el asiento de inmatriculación o primer asiento, debe apoyarse sobre otra anterior, vigente y suficiente para servirle de base. Tratándose de transmisiones de propiedad, esta regla quiere decir que cada adquirente sólo puede inscribir su derecho si lo ha recibido del último titular según el Registro.

La iniciación, pues, del proceso de inscripción requiere que, en el título formal que se presente, el otorgante sea el último y vigente titular registral del derecho según el folio de la finca enajenada, de tal forma que los sucesivos titulares del derecho inscrito se sigan los unos a los otros perfectamente escalonados en concatenación ininterrumpida; es decir, que, como explica ROCA SASTRE, el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y el titular inscrito de hoy sea el transferente de mañana.

Esto representa una indudable garantía y aumenta la habilidad del Registro, pues a un defraudador le resulta mucho más sencillo urdir una ficción de propiedad cuando sólo tiene que falsificar los títulos, siendo ello prácticamente imposible en cuanto a la inscripción registral. El «tracto sucesivo» permite que en todo momento esté completa la sucesión de titulares, y por tanto, comprobar sin lagunas la historia de la finca.

Sobre la escritura de segregación en relación con varios bloques constituidos en régimen de propiedad horizontal, también dicho órgano de la Dirección ha tenido ocasión de pronunciarse diciendo: «Debe denegarse el acceso al Registro de la escritura de segregación si el terreno del que se pretende segregar una porción forma una sola finca registral sobre la cual se han construido varios bloques constituidos en régimen de propiedad horizontal, y la segregación —y posterior venta— que ahora se pretende inscribir es otorgada unilateralmente por quien aparecía como titular de aquélla antes de constituirse los regímenes de propiedad horizontal sobre aquellos bloques e inscribirse a favor de terceros los pisos y locales resultantes; sin que quepa estimarse la alegación de que cuando verificó la segregación y venta cuestionadas el otorgante ostentaba la completa titularidad del terreno, pues aun cuando ello fuera realmente así, al no haber sido inscritos oportunamente aquellos actos no podrán serlo ahora por haberse anticipado en la inscripción esos otros títulos incompatibles que son las ventas de pisos o locales en régimen de propiedad horizontal (art. 17 de la Ley Hipotecaria), cuyos respectivos asientos están bajo la salvaguardia judicial (art. 1 de la Ley Hipotecaria) y no pueden ser rectificadas sin el consentimiento de sus titulares o sin la oportuna resolución judicial

dictada en juicio declarativo directamente entablado contra ellos (art. 40 de la Ley Hipotecaria)» (RDGRN de 12 de noviembre de 1991).

Respecto a distintos supuestos de la inscripción o no de la anotación de embargo y exigencias del tracto sucesivo, distintas Resoluciones se han manifestado: «Si del mandamiento de anotación de embargo no resulta que los titulares registrales de los bienes sobre los que el embargo ha de recaer han tenido intervención personal y directa, no puede accederse a la anotación preventiva del embargo, porque, según doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el principio de tracto sucesivo exige para inscribir cualquier acto, bien que éste sea otorgado por el titular registral, bien que sea dictado por la autoridad en el correspondiente juicio o expediente en el que haya tenido intervención personal y directa el titular registral (y, en los casos procedentes, el cónyuge). Así se impide que el titular registral sufra en el Registro las consecuencias de una indefensión procesal» (RDGRN de 24 de agosto de 1993).

En relación con dicho principio del tracto sucesivo, propiedad horizontal y titulares registrales, sentó la siguiente jurisprudencia: «Si la finca sobre la que se pretende la anotación de embargo aparece inscrita en condominio como derecho subjetivamente real a favor de los que sean propietarios de las fincas que se segregaron y se constituyeron en régimen de propiedad horizontal, y así figura además este derecho en la inscripción de cada una de las nuevas fincas formadas, es correcta (art. 20 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento) la denegación de la anotación si del mandamiento presentado no resulta que los titulares registrales fueran parte con carácter personal y directo en las actuaciones judiciales que dieron lugar al embargo» (RDGRN de 5 de febrero de 1992).

En los casos de reanudación del tracto mediante la práctica de las inscripciones intermedias, el último asiento produce sus efectos sin retroactividad de ninguna clase y, por tanto, el titular del mismo no puede ser calificado de tercero, ya que en el momento de la adquisición no adquirió de quien pareciera con facultad para transmitir según concorde jurisprudencia.

También sobre reanudación del tracto sucesivo, en relación con el expediente de dominio y dentro del campo de la propiedad horizontal se ha mostrado la Resolución de la Dirección: «Resulta improcedente que, inscrito el dominio de una parcela en el Registro, el Registrador deniegue la inscripción del auto que, a efectos de la reanudación del tracto sucesivo, declara justificado el dominio de los actuales titulares, porque la declaración de la reanudación no se limita a la simple reanudación en cuanto al dominio, sino que declara también la existencia de una obra nueva —la edificación sobre la parcela— y el sometimiento de los diversos titulares de los pisos o locales al régimen de propiedad horizontal. Ningún obstáculo hay para que el auto se extienda, si el Juez lo estima acreditado, a la declaración de la obra nueva,

ya que es propio del expediente de reanudación del tracto sucesivo declarar el dominio sobre la finca inscrita, según el “estado actual” de la misma —arts. 201.2.^a y 202 de la Ley Hipotecaria, y 1.404 según la redacción originaria—. Por otra parte, uno de los modos por los que la obra nueva puede acceder al Registro es por su descripción en los títulos referentes al inmueble —arts. 208 de la Ley Hipotecaria y 308 del Reglamento Hipotecario—. Tampoco es obstáculo para la reanudación del tracto por el auto que declare justificado el dominio, el que resulte que éste no pertenece sólo a una persona, sino a varias, sea en condominio ordinario (art. 278 del Reglamento Hipotecario), sea en cualquier otro tipo de la cotitularidad, incluido, por tanto, también el supuesto de pertenencia en régimen de propiedad horizontal» (RDGRN de 18 de junio de 1991).

4. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Como es sabido, al titular registral le basta con la inscripción en el Registro de la Propiedad para ser tenido por tal y para demostrar que lo es.

Desde la reforma de 1944 se ha llegado a una correcta formulación de la presunción de exactitud del Registro llamada también por los autores «legitimación registral» y que se contiene en las siguientes fórmulas legales.

En tres artículos diferentes de la Ley Hipotecaria se insiste en esa presunta exactitud.

En el artículo 38 antes visto, 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. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos (presunciones de existencia y ejercicio del derecho declarado existente por el Registro).

Según el artículo 97, cancelando un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera (presunción de desaparición de los derechos cuya desaparición declara el Registro).

Finalmente, conforme al artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria, que figura en forma parecida en el Reglamento Hipotecario de 1915, los asientos del Registro..., en cuanto se refieren a derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare la inexactitud de los términos establecidos en esta ley.

Establecen estos preceptos el principio de credibilidad general del asiento: frente a todos, «a todos los efectos legales», «produce todos sus efectos» mientras no sea declarado inexacto. Con razón dice PEÑA que los asientos del Registro contienen (implícitamente) «declaraciones públicas» sobre cuáles son las situaciones actuales de las fincas inscritas.

En cuanto a los caracteres de la presunción son los siguientes:

1. La presunción de exactitud es la llamada «de derecho». Es decir, de un derecho subjetivo.
2. La presunción es, asimismo, *iuris tantum*, carácter que deriva, ya de su propia naturaleza, ya de los artículos 1.º de la Ley Hipotecaria y 1.251 del Código Civil. Así pues, la inercia que las declaraciones del Registro ofrecen a la rectificación puede ser vencida demostrando cumplidamente la inexactitud registral.
3. Finalmente, la presunción de exactitud no coexiste con una presunción de integridad del Registro, distinta de ella misma, aun cuando así lo afirme la Exposición de Motivos de la reforma de 1944, y lo repita, por ejemplo, la sentencia de 10 de diciembre de 1951.

Sobre tales presupuestos legales y presunciones, también en materia de propiedad horizontal, se han mostrado distintas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Así tiene declarado que: «Si del Registro de la Propiedad resulta que un patio, a pesar de estar “destinado a zona verde”, está entre los elementos que integran el local que es objeto de propiedad separada en régimen de propiedad horizontal, el principio de legitimación registral obliga a presumir a todos los efectos legales, que el titular registral tiene, sobre ese patio, las facultades de propietario, siempre que sean compatibles con las limitaciones derivadas de la integración del terreno en el edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal y, en especial, con el destino a zona verde. Entre las facultades del propietario se encuentra la de explotar el terreno; el obligado destino “a zona verde” restringe en grado sumo los aprovechamientos posibles, pero no totalmente, puesto que del mismo Registro resulta que tal terreno es elemento integrante de un local objeto de propiedad privada separada» (RDGRN de 31 de marzo de 1989).

Y todavía de forma más clara al mantener: «Sin prejuzgar ahora sobre el ámbito de la legitimación registral y su extensión a los datos físicos del inmueble contenidos en los asientos del Registro, ello no impide que en principio sus pronunciamientos sobre esta materia —según constante doctrina de la Dirección General— hayan de tenerse en cuenta, en tanto no sean desvirtuados o impugnados por quienes se sientan lesionados en su derecho —art. 1 de la Ley Hipotecaria— y en tanto no se lleve a efecto la modificación habrá que atenerse a lo que a lo que en los mismos se manifieste» (RDGRN de 9 de abril de 1991).

SAP de Pontevedra de 7 de mayo de 1999 (Sección 2.ª): «Abuso del Derecho»: Sobre tal principio general del Derecho en relación con la situación registral a su estado regular originario, el Tribunal en su Fundamento 5.º se refiere al artículo 7.2 del Código Civil al decir: «Que debe rechazarse de

plano, pues conviene recordar que dicho concepto jurídico *exige la concurrencia de una intención de perjudicar, una falta de interés serio y legítimo, un exceso en el ejercicio del derecho, y la producción de un daño o perjuicio* (así, sentencias de 2-6-1981, 23-11-1984 y 14-2-1986). Y el caso estudiado presenta la simple, lógica, razonable y proporcionada reacción de una comunidad de vecinos que, viendo ocupada indebidamente su propiedad comunal y desnaturalizada parte de la edificación, se limita a perseguir la declaración judicial del atropello, con la consiguiente reposición del inmueble, y situación registral al estado regular originario».

SAP de Málaga de 3 de septiembre de 1999 (Sección 6.^a): «*Sobre titular registral... acreditación de la transmisión del piso... Principio “de publicidad registral” y aplicación entre otros artículos del Código Civil, 609, 1.279 y 1.280*»: Esta sentencia, en su Fundamento 2.^o estableció la siguiente doctrina: «Repetidamente esta Sala ha venido manteniendo que la obligación que como quinta establecía la anterior redacción del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, e) en la actual redacción del mismo precepto, corresponde a cada propietario y debe ser cumplida por el que tenga la titularidad del piso conforme al artículo 20 (actual 21) del mismo texto legal. La propiedad se adquiere por los distintos títulos que se enumeran en el artículo 609 del Código Civil, y aunque deberán constar en documento público, conforme al apartado 1.^o del artículo 1.280 del mismo texto legal, los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, el no otorgamiento carece de sanción alguna pudiendo exclusivamente compelerse recíprocamente las partes a llenar aquella forma, como dispone el artículo 1.279 del repetido Código, por lo que al carecer la forma de la condición de elemento constitutivo de la transmisión y ser aquélla elemento indispensable para su acceso al Registro de la Propiedad, es evidente que la titularidad real del piso puede no coincidir con la formal que figure en el Registro, provocando problemas de publicidad sobre todo frente a terceros; pero tratándose de una Comunidad de Propietarios, en la que existen una serie de derechos y deberes concatenados entre los comuneros en el seno de la misma, ésta debe conocer sin necesidad de acudir a un Registro público, quién sea el titular verdadero de cada uno de los pisos y locales que constituyen la Comunidad, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiera incurrir por su falta de lealtad procesal, por lo que resulta suficiente la propia documentación que la actora acompañó a la demanda, treinta y tres recibos todos ellos a nombre de don Cristóbal T. V., para que, sin necesidad de tener en cuenta los aportados por la demandada consistente en el documento privado de venta, hayamos de tener como probado *que la demandada no es, ni era en el período en que se devengaron, propietaria del piso del que resulta la cuota* y que la transmisión se produjo más de diez años antes del vencimiento del primero de los recibos reclama-

dos, por lo que la entidad “Unicaja” no debe responder de la cantidad reclamada, si bien su inclusión en la demanda podría justificarse como titular registral en un hipotético ejercicio de la ejecución contra el piso comunitario, sobre todo en lo que se refiere a la afección real por las cantidades devenidas en los años 1997 y 1998, pero sin que la garantía pueda tener ocasión sin la previa declaración de la obligación principal garantizada, que sólo podía haber sido posible trayendo a juicio al obligado principal de la misma, el propietario real del inmueble».

IV. LA RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS Y DEL NOTARIADO, DE 2 DE ABRIL DE 1980

Esta resolución estudió un supuesto de urbanización formada por nueve bloques o edificios y la zona común adyacente, estimando que el procedimiento pertinente para que la urbanización pudiera tener reflejo en el Registro de la Propiedad es el siguiente:

1. Abrir un folio general para toda la urbanización en su conjunto en donde se detallan los elementos comunes y reglas generales de toda la urbanización contenidas en el título constitutivo.
2. Abrir después un folio separado a cada uno de los edificios o bloques contruidos con su régimen de propiedad horizontal y relacionados con el folio general de la urbanización.
3. Abrir folio separado a cada uno de los pisos o locales que integran cada bloque relacionado con el folio general del propio bloque.

Y todo ello sin necesidad de acudir a operación de división o segregación alguna de terrenos y sin mengua, a la vez, de la claridad del principio de especialidad exigible.

La anterior resolución que ha valido tanto para plantear el tema de las clases de responsabilidades en las soluciones internas de los propietarios (1) como para hacer suya la teoría de la propiedad horizontal tumbada de Tomás SAPENA trasladándola al ámbito registral, idea el sistema del triple folio registral que terminamos de ver y más modernamente el denominado folio múltiple o folio piramidal (aplicable a la generalidad de formas inmobiliarias atípicas).

Como se verá más adelante, tal pluralidad de folios registrales es algo consustancial a la propiedad horizontal; y por excepción al llamado sistema de folio real que impone el artículo 243 de la Ley Hipotecaria, y es como

(1) ASÍ RAGEL SÁNCHEZ en *Comentarios al artículo 24 LPH*, dirigidos por Rodrigo BERCOVITZ, Aranzadi, Editorial, 1999, págs. 744-745.

muy bien destaca DORREGO DE CARLOS: «Con arreglo al principio de unidad registral, los adquirentes de buena fe pasan a ostentar técnicamente la condición de terceros hipotecarios y la especial protección dispensada en el artículo 34 de la LH si se atienen al contenido del folio correspondiente, salvo que —como sucede en este caso— se encuentre debidamente vinculado a otra hoja de Registro a través de la correspondiente anotación, debidamente practicada» (2).

Más adelante tendremos ocasión de referirnos al artículo 8, apartados 4 y 5 de la Ley Hipotecaria; aquí ya debemos señalar la pluralidad de folios a la que nos venimos refiriendo, que en síntesis el citado artículo establece:

- a) El folio general del edificio (también denominado matriz) en el que se inscribe el título principal, es decir, la escritura pública de división horizontal. En él se describe el inmueble en su conjunto y los diferentes pisos o locales a los que se asigna un número correlativo (3).
- b) Los folios finales, que podrán abrirse una vez conste la inscripción del inmueble en su conjunto. En ellos se anotan los elementos privativos, que se consideran, a partir de ese momento, fincas registrales (4).

Desde luego, al menos teóricamente, nada impediría que, a la vista del número 4 del artículo 8 LH, los pisos o locales fueran inscritos en el mismo folio que la finca matriz, aunque una conocida Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 2 de febrero de 1973, afirmó que la pluralidad de folios en la propiedad horizontal resulta en aras del buen orden y claridad de los libros de la Propiedad.

El anterior sistema de apertura de folio general, separado y especial, según otras nomenclaturas, podría denominarse folio piramidal (5), pues permite la inscripción vinculada de diferentes unidades inmobiliarias inferiores a modo de circuitos concéntricos sobre un conjunto matriz inscrito en primer lugar.

Como a continuación nos detendremos en los distintos supuestos de inscripción con especiales referencias al artículo 8 de la LH, detenemos aquí el tema para establecer la exégesis de tal artículo y el método que en el mismo se sigue.

(2) ASÍ DORREGO DE CARLOS en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, noviembre-diciembre de 1999, núm. 655, pág. 2311.

(3) ASÍ DOREGO en artículo citado, pág. 2311.

(4) Artículo citado, pág. 2311.

(5) Sobre la cuestión del régimen registral «de los complejos inmobiliarios y el sistema de folio múltiple», véase a A. PAU PEDRÓN, *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*, Fufap, Alcalá de Henares, 1996, y a A. PAU PEDRÓN y M. AMORÓS GUARDIOLA, *Jurisprudencia Registral*, Tecnos, Madrid, 1986.

CLASES DE INSCRIPCIONES

Aunque muy de pasada, hemos apuntado algunas consideraciones sobre las mismas y hasta se han visto Resoluciones de la DGRN sobre temas relacionando y combinando algunos puntos hasta aquí desarrollados sistematizándolos, ahora debemos distinguir:

1. INSCRIPCIÓN DEL COMPLEJO INMOBILIARIO

Como terminamos de ver, este supuesto se rige por el artículo 8.4 LH, y que la Disposición Adicional única de la LPH de 1999 ha dejado subsistente y en vigor en la redacción que tenía y que declara inscribible como una sola finca bajo un mismo número «los edificios en régimen de propiedad horizontal por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada», y en la inscripción se describirán, «además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales...»

Huelga advertir y reiterar que naturalmente la descripción del «inmueble en su conjunto» variará sustancialmente según sea la modalidad del complejo inmobiliario que se estudie, y la organización que se le quiera conferir a los mismos, pues obviamente no será el mismo caso si se trata de un chalet, piso o local..., a la hora de tener en cuenta la inscripción autónoma según refiere el artículo 8.5 LH.

Como tampoco será la misma técnica registral, según se constituya el complejo sobre una finca registral originaria (finca funcional) o que después se disgregue en ulteriores fincas privativas (caso más frecuente en el supuesto de urbanizaciones) o que se constituya sobre fincas ya existentes.

Como es bien sabido, si se constituye sobre varias fincas registrales, cabe la previa agrupación de las mismas para constituir una sola (condominio), y su ulterior distribución en diferentes unidades inmobiliarias, supuesto este que hará entrar en juego la problemática de los elementos comunes del complejo, que deberán constar claramente su calidad y su naturaleza.

Como la inscripción de las titularidades *ob rem* y de las obligaciones *propter rem* son objeto de otro apartado, a las mismas remitimos a nuestros lectores.

2. COMPLEJO INMOBILIARIO EN CONSTRUCCIÓN

Se plantea la cuestión de la inscripción en el Registro de la Propiedad del régimen jurídico al que ha de sujetarse la proyectada construcción de un conjunto de edificios independientes entre sí, con elementos comunes, así

como la regulación jurídica del complejo inmobiliario resultante, que garantice los derechos de los futuros propietarios y usuarios de los distintos edificios como si de un todo único se tratare y contemplando a la vez la posibilidad de que si no se construye por cualquier circunstancia la totalidad de los edificios provistos, se armonice lo construido y proyectado.

Sobre ese planteamiento y en aras de que no puedan quedar burlados los derechos de los terceros que adquieran en base a la normativa establecida y hecha pública por los asientos registrales, la RDGRN de 21 de octubre de 1980, manifestaría: «A través de una situación no prevista en nuestro Derecho, y que pudiera denominarse de prehorizontalidad, pero que responde a la realidad actual de la existencia de los complejos inmobiliarios, se trata de garantizar mediante la publicidad de los libros registrales una previsión de un futuro incierto en forma similar a otras situaciones en que la legislación hipotecaria reconoce su posible inscripción, en cuanto que lo que se pretende inscribir supone una modificación jurídico-real del solar o solares, si bien condicionada, y que como tal expectativa sujeta a condición participa de la misma naturaleza del derecho a constituir —art. 9.2.º de la Ley Hipotecaria—».

Añádase a lo anterior que hay Resoluciones de la Dirección General en el sentido de que se haga constar que la construcción ha comenzado, aunque ésta pueda entenderse en sentido lato. Así las Resoluciones de 13 de mayo de 1987, 25 de junio de 1991, 14 de noviembre de 1997 y 17 de julio de 1998, entre muchas. Más adelante me ocupo de la inscripción de los elementos comunes en el caso especial de construcción del complejo por fases y a los mismos remito al lector.

3. LAS SERVIDUMBRES Y EL REGISTRO

Concordando con la doctrina mantenida por el Derecho Civil en tema de servidumbres y en torno a una serie de artículos como el 605, el 530, el 541, el 1.462... del Código Civil, y en aras de aportar soluciones para resolver las complejas relaciones derivadas del fenómeno nuevo como es el caso de constitución de servidumbres recíprocas por el aún único propietario del suelo, lo que plantea como cuestiones a resolver: *a)* la falta de adecuación de la situación registral que con ello se crea a la realidad urbanística, dada la inexistencia actual de edificaciones, y *b)* la posibilidad o no de la llamada servidumbre de propietarios, la importante RDGRN de 21 de octubre de 1980, sentaría la siguiente doctrina: «La finalidad primordial del Registro de la Propiedad, según establecen los artículos 605 del Código Civil y 1 de la Ley Hipotecaria es la de dar publicidad de las situaciones jurídicas inmobiliarias con el consiguiente robustecimiento de la seguridad del tráfico jurídico, lo que, al ponerse en contacto con el creciente desarrollo de urbanismo y de las modernas

concepciones del derecho de propiedad que limitan el carácter absoluto que tenía en la época de la Codificación, ha originado el que no pueda desconocerse la realidad actual, que exige admitir que el propietario pueda imponer voluntariamente sobre su finca, por legítimas razones urbanísticas, limitaciones similares a las que pueden serle impuestas por el planeamiento urbanístico en base a la legislación especial, y todo ello en función del bien común al formar estas limitaciones parte de la propia esencia del derecho de propiedad y siempre que no contradigan la legalidad vigente, y de ahí que deban tener acceso a los libros registrales, pues con ello se logra la protección de los futuros adquirentes de apartamentos, pisos o locales, al no poderse variar sin su consentimiento la situación jurídica creada a través de la regulación hecha, así como el conocimiento por los terceros del régimen a que se sujetará la proyectada edificación y de lo que ha de constituir el estatuto jurídico del complejo inmobiliario a realizar.

El primer obstáculo que podría oponerse a la servidumbre que se pretende inscribir sería el derivado del principio romano *nulli res sua servit*, que aparece recogido en el artículo 530 del Código Civil, al exigir que pertenezcan a distintos dueños las fincas dominante y sirviente, por lo que al no haber más que un solo propietario faltaría el requisito fundamental requerido en este precepto legal; pero este obstáculo resulta salvado al constituirse las servidumbres discutidas bajo la condición suspensiva de que nazcan cuando un tercero adquiera alguna de las fincas registrales que van a ir surgiendo de la principal, por permitir su inscripción los artículos 9.2.^a de la Ley y 51.6.^o de su Reglamento.

El segundo obstáculo, nacido del contenido del artículo 541 del Código Civil, hace referencia a la falta de signo físico aparente entre las fincas, dada la inexistencia de las edificaciones que además no están ni siquiera proyectadas y en efecto esto es así pero aparte de que se han establecido las indicadas servidumbres bajo la condición suspensiva de que se realice la correspondiente construcción, hay que señalar que este precepto, referido exclusivamente a un supuesto procedente del Derecho romano, no incluye la posibilidad de su ampliación a otros casos, y que, en consecuencia, al igual que sucedió con la tradición real que fue progresivamente espiritualizada, y así el artículo 1.462 del Código Civil establece que la escritura pública equivale a la entrega, pueda ahora, dadas las nuevas situaciones planteadas por el urbanismo, entender que también puede ese signo aparente crearse en forma documental en la propia escritura pública, y a través de su inscripción en los libros registrales darlo a conocer a terceros, quienes, al adquirir todo o parte del inmueble o inmuebles, dan lugar a que se cumpla la condición que originará el nacimiento de la mencionada servidumbre.

Por último, la indudable utilidad que han de prestar las servidumbres que se pretenden establecer las encuadran dentro del marco general exigido por

el artículo 530 del Código Civil, y las obligaciones que impone a los que sean propietarios de cada uno de los inmuebles que se vayan formando las incluye dentro de las llamadas servidumbres *propter rem*, por lo que así configuradas pueden ser inscritas en el Registro al quedar las mencionadas obligaciones fuera del alcance del artículo 98 de la Ley Hipotecaria».

El llevar el Registro de la Propiedad por fincas no es un trámite burocrático, sino que produce también efectos jurídicos sustantivos. Se enuncia así el principio hipotecario de especialidad, basado en el artículo 13, párrafo 1.º LH, a tenor del mismo, «los derechos reales limitados, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra tercero deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan».

Pues bien, en relación con tal principio de especialidad, con la determinación de finca dominante y sirviente, la RDGRN de 21 de octubre de 1980, estableció: «En el caso de no estar ni siquiera proyectados los edificios a construir, o al menos en la parte que puede interesar, no aparece perfilada la naturaleza y extensión del derecho de servidumbre constituido, pues falta la concreta determinación de las fincas que recíprocamente van a ser predios dominantes y sirvientes, con lo que se atenta además al principio de especialidad».

Sobre servidumbres que se pretenden crear y normas de propiedad horizontal, la RDGRN de 21 de octubre de 1980 se manifestó en los siguientes términos: «La íntima trabazón que existe entre las servidumbres que se pretenden crear y las normas de propiedad horizontal de los edificios que en su día se han de construir, origina que la regulación de las primeras haya de completarse con reglas que forman parte de las segundas, dado que en realidad entre ambas se forma un todo que viene a constituir el estatuto jurídico real de estos complejos inmobiliarios, y por ello no puede hacerse la diseción de unas y otras y al inscribirse —bajo la condición pactada— las mencionadas servidumbres han de incluirse también las indicadas reglas, que quedan igualmente sujetas a la condición de que se realicen las edificaciones y se constituyan en régimen de propiedad horizontal, del que formarán parte integrante».

En relación con servidumbre de uso público para el paso de personas, sentaría la siguiente doctrina: «Es inscribible en el Registro de la Propiedad la “servidumbre de uso público para el paso de personas” constituida sobre un inmueble urbano de propiedad privada, porque la exclusión contenida en el artículo 5.3 del Reglamento Hipotecario, según el cual quedan exceptuadas de la inscripción “las servidumbres impuestas por la ley que tengan por objeto la utilidad pública o comunal”, viene a ser una aplicación de una regla de exclusión, más general, la de “los bienes de dominio público” (cfr. art. 5.1 del Reglamento Hipotecario), y como esta regla más general debe dejar paso

a los nuevos criterios que resultan de múltiples disposiciones legales, que, para dar seguridad a terceros y a los mismos intereses públicos, no cierran el Registro al dominio público cuando afecta a bienes que por naturaleza no son de dominio público ostensible, por ejemplo, el artículo 17 de la Ley de la Comunidad Autónoma del País Vasco 14/1983, de 27 de julio, sobre normas reguladoras del patrimonio de Euskadi o el artículo 211 de la vigente Ley del Régimen del Suelo, que acepta la inscripción de servidumbres previstas por el Derecho Administrativo» (ver RDGRN de 19 de septiembre de 1994).

En otra Resolución y estando de por medio la Ley del Suelo manifestaría: «No hay obstáculo para que, sin especial intervención de los posteriores titulares registrales, puedan hacerse constar en el Registro las servidumbres que deriven de los compromisos que el constructor, como tal y en cumplimiento del correspondiente Plan Urbanístico, hubiere legalmente asumido con anterioridad a la enajenación de los pisos o locales. Nótese que los nuevos adquirentes se subrogan *ex lege* en esos compromisos (cfr. arts. 88 de la anterior Ley del Suelo y 22 de la vigente), lo que constituye una manifestación de la fuerza *erga omnes* de la actividad urbanística para la delimitación del contenido ordinario de la propiedad urbana y que los titulares registrales afectados han podido conocer antes de su adquisición el régimen urbanístico aplicable a la finca. No es necesario ahora, por tanto, el consentimiento o intervención de los actuales titulares registrales si por documento público o certificación administrativa (cfr. art. 308 del Texto legal vigente sobre el régimen del suelo) se acredita que la servidumbre ha sido constituida en los términos exigidos en el correspondiente régimen urbanístico relativo a la construcción del edificio en cuestión» (así se pronuncia la RDGRN de 19 de septiembre de 1994).

4. ELEMENTOS OBJETIVOS DEL ACTO INSCRIBIBLE

En desarrollo de este epígrafe se harán algunas referencias ya indicadas en epígrafes anteriores y que ahora solo incidentalmente hacemos constar, aunque como se verá a continuación, el epígrafe así enunciado tiene entidad más que suficiente para configurarlo con carácter autónomo, aunque ello no nos autorice para extendernos más de lo debido y no alargar en exceso su verdadero contenido y al que la doctrina con uno u otro planteamiento se ha referido con cierta extensión.

Estamos en presencia de un tema de gran trascendencia e importancia. La difusión que ha adquirido la compra de viviendas o locales en propiedad no ya sólo en edificios construidos, sino en gran medida también cuando éstos se encuentran todavía en construcción o incluso meramente proyectados, origina una intrincada red de relaciones jurídicas dada la complejidad de los

elementos que intervienen, que empieza ya a manifestarse en la fase que la doctrina conoce con la denominación de prehorizontalidad y en la que, junto a la regulación legal constituida por las Leyes de Propiedad Horizontal e Hipotecaria, ofrece especial relieve la jurisprudencia de los Tribunales, que trata de resolver aquellas cuestiones que la práctica jurídica ha planteado con el fin de alcanzar soluciones que garanticen el cumplimiento de las obligaciones pactadas a través de los medios adecuados.

La anterior situación de prehorizontalidad, caracterizada como su misma denominación indica, por ser anterior o preceder a la plena constitución del régimen de propiedad horizontal, conlleva las muy diversas manifestaciones que dentro de este tipo de situaciones pueden distinguirse, pues si tomamos como punto de partida que la propiedad horizontal requiere para su constitución un elemento práctico y otro jurídico, es evidente que la falta de uno u otro conducirán a la situación de prehorizontalidad.

Dicha situación, que aparece centrada esencialmente en el solar como realidad tangible y en el edificio en construcción o simplemente en proyecto, conlleva un gran interés para los adquirentes de departamentos o locales, futuros cotitulares del edificio, en cuanto que en esta fase se determina el propio objeto adquirido con sus características físicas y límites, los derechos sobre el mismo, así como el régimen estatutario que regulará la futura comunidad, o la fijación de la cuota de participación que corresponda a cada piso o local e igualmente —dato sumamente importante— la responsabilidad hipotecaria ya distribuida por cada finca independiente de las que van a existir en el edificio, en caso de haberse constituido garantía real por los créditos percibidos para la construcción, y todas estas circunstancias —aparte de otras no señaladas— permanecerán sin la suficiente publicidad con los riesgos que ello comporta, si no pudieren tener acceso al Registro de la Propiedad, que es la institución adecuada para darles a conocer a los terceros, lo que lógicamente ha de tener lugar, si no existe norma legal que lo impida, a través del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal.

«El artículo 8 de la Ley Hipotecaria en su mismo número 4º establece como regla general el acceso a los libros registrales de los títulos constitutivos de propiedad horizontal en los casos en que la construcción del edificio esté no sólo concluida sino por lo menos comenzada, por lo que nuestra ley trata de atender las exigencias del caso y atemperarse a lo que constituye el objeto primordial del Registro de la Propiedad de salvaguardar los derechos de los terceros.

La incógnita que podría presentarse respecto a la determinación del momento en que se entienda que la construcción ha comenzado aparece despejada en los propios términos gramaticales empleados por la Ley, y al contener la escritura calificada la declaración de que en el solar ha comenzado la construcción del edificio no se observa obstáculo que impida el ac-

ceso al Registro del título constitutivo, así como que una vez inscrito este título, puedan inscribirse como fincas independientes los pisos o locales del edificio conforme a lo ordenado en el número 5 del mismo artículo 8 de la Ley Hipotecaria» (así la RDGRN de 5 de noviembre de 1982).

También la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha manifestado en relación con la atribución de propiedad individual de viviendas en construcción, al decir: «De la escritura otorgada por los dos titulares registrales del condominio de la finca inscrita resulta, por declaración de los mismos: 1.º Que en ella, previa demolición del edificio anterior y por acuerdo de ambos, se está construyendo uno nuevo de dos plantas. 2.º Que cada uno de ellos construye individualmente la respectiva vivienda individualizada, “cuya propiedad desde un principio pertenece al respectivo constructor por virtud de convenio expreso” costeando entre ambos los elementos comunes. El Registrador, sin embargo, denegó la inscripción por entender que “figurando inscrito el terreno por mitad y proindiviso, el edificio construido y los pisos resultantes de su división deberán figurar inscritos de igual forma, y después cabrá la inscripción de la adjudicación de cada piso, previa extinción de la comunidad existente”» (en tal sentido, RDGRN de 18 de abril de 1988).

Sobre la anterior problemática, para la Dirección General de los Registros y del Notariado lo más trascendente es que se produzca el acuerdo suficientemente determinado sobre la construcción y sobre el destino de cada vivienda o local, para proceder a la inscripción de los pisos proyectados.

«Nada se opone tampoco, aún antes de iniciarse la construcción, a la inscripción de los acuerdos, tan convenientes para asegurar, frente a terceros, el interés de cada uno de los comuneros en el concreto local o vivienda futura a él asignado y cuya construcción le va a imponer gastos tan importantes. La inscripción se practicará entonces en el folio de la finca común, en cuanto acuerdo modificativo del régimen de la Comunidad (cfr. art. 2, núm. 2 de la Ley Hipotecaria). En tanto la construcción no esté concluida, o por lo menos comenzada, no podrá hacerse constar en el Registro que existe ya sobre cada local o apartamento —todavía sólo en proyecto— una propiedad separada: es decir, no podrá todavía inscribirse el régimen de propiedad horizontal como tal, pues para esto la Ley Hipotecaria (art. 8, núms. 4 y 5) exige que la construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada. Pero, desde que se produzca el acuerdo suficientemente determinado sobre la construcción y sobre el destino de cada vivienda o local, procede la inscripción y los pisos proyectados pueden constar como términos de referencia de los derechos que “sobre la finca” tienen los titulares registrales, como para hipótesis análogas prevé la misma Ley —cfr. arts. 21.1.º (art. 23.1) (“pacto en contrario”) de la Ley de la Propiedad Horizontal, 8.º4 de la Ley Hipotecaria, y 16.2.º del Reglamento Hipotecario—» (así en RDGRN de 18 de abril de 1988).

Y en parecidos términos se mostraría la citada RDGRN al decir: «Como ya consta por la escritura que la construcción está, por lo menos, comenzada, se cuenta con base física suficiente incluso para la inscripción del régimen de propiedad horizontal tal como tienen acordado los titulares registrales, sin que deba imponérseles, para llegar a esa inscripción, que desdiciéndose del acuerdo modificativo de la comunidad originaria, hayan de soportar sobre todo el edificio una abstracta comunidad ordinaria sujeta a las reglas ordinarias de división del proindiviso. La inscripción, naturalmente, debe expresar por su orden el acuerdo previo y la construcción del edificio; circunstancia ésta, la de la construcción, que registralmente tiene aquí un doble significado: el ordinario de hecho, que modifica la base objetiva (la finca) de los derechos registrados, y el evento que determina la vigencia del régimen de propiedad horizontal convenido. Sin que importe, en cambio, precisar si la naturaleza de estas modificaciones jurídicas ocurridas en el inicial condominio del solar, constituyen propiamente disolución de la comunidad o simplemente transformación de un régimen comunitario en otro distinto, en fenómeno inverso al previsto en el artículo 21 (art. 23) de la Ley de Propiedad Horizontal».

V. INSCRIPCIÓN DE LAS TITULARIDADES *OB REM* E INSCRIPCIÓN DE LAS OBLIGACIONES *PROPTER REM* Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. INSCRIPCIÓN DE LAS TITULARIDADES *OB REM*

Surge esta figura en el campo del Derecho registral cuando fundamentalmente se trata de la inscripción de complejos inmobiliarios, planteándose la cuestión de si puede inscribirse un derecho dominical sobre un inmueble en el que su titular o titulares vienen determinados mediatamente por ostentar la titularidad, también dominical, sobre otra finca en la que se da la circunstancia de pertenecer a otro edificio distinto y constituido también en régimen de propiedad horizontal.

«La figura jurídica encaja dentro de las “titularidades *ob rem*” —de las que constituye un ejemplo típico la servidumbre predial— que exige que entre las fincas cuyas titularidades se conectan deba existir, como causa económica y a la vez jurídica que justifique esta conexión, una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio, circunstancias todas ellas que se dan en el supuesto fáctico, origen de la figura calificada.

La admisibilidad de las “titularidades *ob rem*” no puede ser cuestionada en nuestro sistema, dado el juego de la autonomía de la voluntad, al igual que sucede en las servidumbres voluntarias —art. 536 del Código Civil— y la

relación física entre los inmuebles o correlación de destino, por su necesidad, utilidad o comodidad inclusive, justifica la conexión de titularidades entre ellos, y aunque las fincas no estén consideradas en un mismo plano, ya que por su importancia y respectivo destino una esté al servicio de la otra, lo mismo sucederá con la titularidad de los derechos sobre una y otra.

Son los propios titulares —o el constituyente de la propiedad horizontal— quienes han de juzgar acerca del vehículo jurídico más idóneo dentro de los permitidos legalmente para alcanzar el fin propuesto, máxime si el local ocupa toda una planta y aunque, acaso, hubiera bastado la constitución de una servidumbre de paso, es indudable que a los particulares no les puede ser impuesto un determinado criterio, cuando en base a determinadas razones estiman oportuno elegir un sistema diferente.

No parece justificada la infracción del artículo 27 de la Ley Hipotecaria, ya que no se establece prohibición de disponer alguna, sino que por razón de la dependencia física y de destino de las fincas objeto de los respectivos derechos dominicales, la disposición ha de ser conjunta, y así lo exige el juego establecido para las titularidades de uno y otro derecho conectadas entre sí» (así, RDGRN de 20 de diciembre de 1973).

Sobre la constancia en el título constitutivo, también se ha mostrado dicha Dirección, al decir: «Aparece fundada la objeción al analizar el aspecto formal —y en cierto modo sustantivo— de la inclusión del tema de la titularidad *ob rem* solamente en el título constitutivo de uno solo de los edificios en régimen de propiedad horizontal, ya que el establecimiento de una titularidad de este tipo, por exceder del contenido propio de los Estatutos, debe tener su sede en el título constitutivo de la misma propiedad horizontal, y si esa titularidad especial se predica respecto de fincas pertenecientes a edificios diferentes, cada uno de ellos constituido en régimen de propiedad horizontal, hay que estimar que la titularidad creada debe quedar establecida en el título constitutivo de ambos, ya que no es posible que a través de la regulación de uno solo de ellos, se pretenda inmiscuirse en la normativa del otro que ya tiene su propia regulación» (así en RDGRN de 3 de septiembre de 1982).

También se ha hecho referencia explícita a las titularidades *ob rem* por la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando ha razonado que un local que en parte es común y parte privativo, y lo ha hecho partiendo de la idea que en España, como es sabido, rige el sistema de *numerus apertus* de los Derechos reales (cfr. arts. 2.2 LH y 7 RH) y en particular en las figuras comunitarias (cfr. arts. 392.II del Código Civil), por cuanto que nada se puede oponer a que determinado local, siendo susceptible de aprovechamiento independiente, se constituya como objeto de propiedad separada dentro del régimen de propiedad horizontal del bloque del que el local es parte, y además pase a ser uno de los objetos sobre el que los titulares o cotitulares de

los bloques de un complejo urbanístico (entre ellos aquel en que el local se encuentra) tengan, como tales, la consiguiente titularidad *ob rem*.

En tal sentido, ampliado naturalmente, se ha mostrado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado al decir: «Si se transforma la naturaleza jurídica de un local, que, de elemento privativo que era dentro de su bloque, se convierte en elemento en parte común y en parte privativo en determinadas proporciones, se llega a la consecuencia que lo que se pretendía que fuese propiedad separada no es ya un local propiamente dicho, sino solamente una fracción aritmética de él. Conforme a los artículos 396 del Código Civil y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, lo que es susceptible de propiedad separada son los pisos o locales o partes (materiales) de ellos susceptibles de tener la consideración jurídica de unidad física independiente, es decir, «el espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente»; las fracciones matemáticas podrán ser medidas de los derechos que concurren en el objeto, pero no son por sí mismas objeto de derechos. Se olvida así que para tener una cuota sobre un objeto, éste debe tener entidad propia dentro del régimen en el que existe y la configuración del mismo, dentro de la propiedad horizontal, en parte como común y en parte como privativo, volatilizaba su existencia como objeto.

Partiendo de la existencia de un elemento privativo de un bloque, que tiene en éste una cuota determinada y que está atribuido en virtud de una titularidad *ob rem* a diecisiete bloques en participaciones indivisas, cada una de las cuales recae sobre el total local, como elemento independiente, la situación resulta trastocada si el objeto pierde su cualidad de elemento privativo y se transforma, en parte en elemento común. Ha variado el objeto del derecho sobre el que recaía la titularidad *ob rem* de los diecisiete locales, que, de ser una propiedad separada dentro del régimen de propiedad horizontal de su propio bloque ha perdido esta cualidad, pasando a ser un conjunto de cuotas heterogéneas sobre un espacio físico que no puede configurarse como objeto de derecho dentro de la regulación de la propiedad horizontal. Si se admitiese la posición contraria, las consecuencias serían que las participaciones que en virtud de la titularidad *ob rem* correspondían inicialmente sobre un elemento privativo se habrían transformado en participación sobre una parte privativa y sobre otra común, y que, además, la parte privativa del local, tendría que tener a su vez una cuota sobre la parte común del mismo local, con lo que todo el sistema de cuotas se tendría que haber transformado.

Dentro de la actual regulación de la propiedad horizontal, la finalidad práctica perseguida puede conseguirse tanto configurando el local como propiedad separada conectada a todos los bloques con la titularidad *ob rem*, como dándole por entero el carácter de elemento común, no sólo de su bloque, sino general de todos los demás, pero lo que no es posible es atribuir a un elemento susceptible de aprovechamiento independiente en cuanto a una

cuota, la cualidad de elemento privativo y en cuanto a otra la de común» (ver RDGRN de 7 de enero de 1994).

2. INSCRIPCIÓN DE LAS OBLIGACIONES *PROPTER REM*

No se puede prescindir de la inscripción de tales obligaciones que son consustanciales a los complejos inmobiliarios y que necesitan inscripción en el Registro de la Propiedad para producir efectos frente a terceros, y hasta puede indicarse que tal inscripción es constitutiva, no ya de la obligación, sino del aspecto *propter rem* y de la eficacia real de tal situación (6).

En el caso de que se trate de edificaciones simples, la mayor parte de estas obligaciones, o al menos las más importantes, se encuentran definidas legalmente. Supuesto que no se da en complejos de cierta envergadura, en los que las obligaciones vinculadas a la propiedad de un elemento inmobiliario, así como a las servidumbres (como hemos visto anteriormente) se presentan como el mecanismo más idóneo elegido por el promotor para articular con «eficacia, real» la vida y actuación del conjunto. Resultando especialmente útiles en los casos de prehorizontalidad, cada día son más frecuentes y se inscriben: Así, la obligación de mantener una estética determinada de las unidades inmobiliarias dentro del complejo o urbanización, la pintura de las fachadas o balcones de color uniforme, no acristalar balconadas, etc.

Configuradas estas obligaciones como reverso de la titularidad *ob rem*, surgen como consecuencia de estar integrados los titulares de las propiedades separadas en el conjunto inmobiliario, y que tienen su origen unas veces (no ejercer actividad profesional en la urbanización, mantener una determinada estética como antes se ha dicho...) y otras, en la existencia de servicios comunes (obligaciones respecto de saneamiento, desagüe u otros...) y hasta en alguna ocasión, como en normas administrativas de actuación urbanística (urbanizaciones de iniciativa pública, creación de polos de industrialización...) que crean limitaciones y gravámenes sobre las fincas que se traducen en obligaciones *propter rem* para sus titulares. Se trata, para concluir el tema de estas obligaciones estableciendo una caracterización dominada:

(6) ASÍ GARCÍA GARCÍA, «Comentarios al artículo 8 LH», en *Comentarios al Código Civil y Legislaciones Forales* (coord.: Albaladejo-Díaz Alabart), t. VII, vol. 3.º, Madrid (Edersa), 1999, pág. 471. Hace tiempo reclamaba el profesor AMORÓS GUARDIOLA [«Aspectos registrales de las urbanizaciones», en *Rev. Derecho Urbanístico*, núm. 62 (marzo de 1978), pág. 44], para ellas la publicidad real y afectar a los sucesivos adquirentes de las fincas de la urbanización. Tomamos la cita del artículo de RIVERO HERNÁNDEZ, en «Comentarios al artículo 24 LPH», Dykinson, 2000, en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, pág. 815.

1. Por una accesoriedad o precisión de absoluta conexión a una determinada titularidad jurídico-real.
2. Especial designación del sujeto pasivo, en tanto éste viene determinado por una titularidad básica (la del piso o local susceptible de aprovechamiento independiente).
3. La posibilidad de renuncia o abandono liberatorios.
4. Transmisibilidad de la obligación por transmisión del derecho real conexo y principal; connotaciones que aparecen claramente insertas en la esfera propia de este tipo de titularidades *ob rem*, si bien con una correcta limitación temporal, en el expresado artículo 9.5, cuando en su párrafo 2.º expresa que «al pago de estos gastos... estará afecto el piso o local».

Su admisibilidad, por lo demás, no presenta mayores problemas, resultando especialmente útiles en los supuestos de prehorizontalidad, a la que con igual carácter sintético nos referimos a continuación.

3. LA PREHORIZONTALIDAD Y SU INSCRIPCIÓN

Sin adentrarnos en profundidad en la situación de esta institución (que sin duda la tiene...) aparece antes de la perfecta constitución de la Propiedad Horizontal, resultando especialmente problemática en el caso de los complejos inmobiliarios, en particular en relación con aquéllos cuya construcción aún no ha finalizado íntegramente, como ya hemos puesto de manifiesto en la referencia que antes hiciéramos en el caso del complejo inmobiliario en construcción. Todo lo anterior, no obstante, en los llamados edificios singulares, la práctica notarial y registral viene aceptando la aplicabilidad de ciertas normas sobre propiedad horizontal (en su reforma ha sido una lástima que no se regulara esta situación...) desde que ésta accede al Registro de la Propiedad, aunque el edificio ni esté concluido íntegramente, aunque cierta doctrina jurídica (DÍEZ-PICAZO, FERNÁNDEZ MARTÍN GRANIZO..., etc., y a la que me adhiero) sostenga que la LPH sólo es aplicable a los edificios ya construidos. Hasta entonces —creo que con dichos autores y otros— existe una mera expectativa inmobiliaria proyectada sobre un solar que está sometido en este momento a las reglas de la comunidad de bienes, y en el mismo sentido la sentencia de 2 de abril de 1971. Sin entrar en el examen y estudio del supuesto de construcción de régimen de propiedad horizontal en edificio proyectado, porque ello excede del contenido de este epígrafe, parece indudable que el tan comentado artículo 8 de la Ley Hipotecaria en su número 4 establece como regla general el acceso a los libros registrales de los títulos constitutivos de propiedad horizontal en el caso de que la construcción del edificio esté no sólo concluida sino por

lo menos comenzada, con lo que parece que nuestra Ley lo que trata sobre todo es lo que constituye el objeto primordial del Registro de la Propiedad, como es la salvaguarda del derecho de los terceros.

Distinta es la cuestión de determinar el «momento» (el entrecomillado es nuestro) en que se entienda que la construcción ha comenzado, aunque a la vista de una interpretación puramente gramatical de la Ley y al contener la escritura calificada la declaración de que en el solar ha comenzado la construcción del edificio, no se observa el obstáculo que impida el acceso al Registro del titular constitutivo, así como que una vez inscrito este título, pueden ya inscribirse como fincas independientes los pisos o locales del edificio conforme a lo ordenado en el número 5 del tan citado artículo 8 de la Ley Hipotecaria en distintas sedes expositivas.

Sobre esa base interpretativa y en el sentido de que la construcción esté proyectada técnicamente y estén suficientemente identificados los elementos privativos y los comunes sobre planos (la RDGRN de 18 de abril de 1988). Incluso en resoluciones posteriores dicho Centro Directivo ha llegado a afirmar que el adquirente en escritura pública de un departamento en construcción ostenta un derecho real con pleno acceso al Registro de la Propiedad en el folio abierto al solar desde que esté proyectada la edificación, incluso antes de que ésta acceda al Registro en forma de división horizontal (RDGRN de 16 de mayo de 1996) lo cual, a mi juicio, me parece excesivo y reenvía ese planteamiento a «lo que sea el derecho real...», cuestión esta que aquí naturalmente obviamos. En el supuesto de complejos inmobiliarios, la jurisprudencia registral también admite la inscripción en términos y condiciones similares a las anteriormente expuestas (RDGRN de 21 de octubre de 1980) aceptando, como ya se ha visto, que accedan al Registro de la Propiedad las obligaciones *propter rem* y las servidumbres propias de estos complejos sin las cuales la inscripción del conjunto devendría imposible. Para la DGRN aunque nos encontramos ante meras expectativas jurídicas (situaciones jurídico-reales) que sólo se consolidarían con la «efectiva» (el entrecomillado también es nuestro...) construcción del inmueble. ¿Puede ser razonable que se reflejen en el Registro so pretexto de garantizar la plena seguridad en el tráfico inmobiliario? ¿Hasta qué punto con tal inscripción se salva la exégesis y los planteamientos del artículo 530 del Código Civil? Quizá, la servidumbre así constituida, se salve si se constituye bajo una condición suspensiva que se consolidará o se actualizará cuando se transmita la finca a un tercero por el propietario único del complejo, pues mientras tanto, no se salvarían —creo— las dificultades de todo tipo que surgen entre las relaciones del dueño del predio dominante y sirviente que, así constituidas teóricamente (y prácticamente), lo impedirían.

RESUMEN

PROPIEDAD HORIZONTAL

Se recoge en este trabajo la principal jurisprudencia relativa a los complejos inmobiliarios en relación al Registro de la Propiedad. Justificado como advierto al principio y, además, porque en los momentos actuales estamos en presencia del proyecto de la denominada Ley del Suelo (que según leo, no será una Ley urbanística... aunque busque un modelo urbanístico...) y que en alguna medida se inscribe dentro de los planteamientos que realizo en el presente artículo. Añádase a esa observación, que el Proyecto potencia sin duda el Registro de la Propiedad en «asientos» y «transmisiones» y se comprenderá la oportunidad del presente artículo por partida doble.

Tiempo habrá, por lo demás, para que cuando tal proyecto se convierta en Ley, comentarla (si el tiempo lo permite...) y, porque, además, hay instituciones de Derecho Civil Privado General, como la Propiedad, Derecho de Superficie... que habrá que tocar... por exigencias, en nuestro caso, de la especialidad...

ABSTRACT

HORIZONTAL PROPERTY

This paper deals with the main jurisprudence on real estate complexes in connection with property registration. It does so with good reason, as I note at the beginning of the paper, and also because at present there is in parliament the so-called Land Bill (which, as I read it, will not lead to a planning act, even if it does seek a planning model...), which in a way forms part and parcel of the theses I lay out in this article. Let me add that the bill undoubtedly strengthens the property registration system in “entries” and “transfers”, and it will be understood why this article is timely in a twofold way.

As for the rest, there will be time to comment on the bill after it has become a law (if time permits). In addition, there are institutions in general private civil law, such as property and surface rights, which will have to be addressed in our case, due to the demands of our speciality.

(Trabajo recibido el 12-12-2006 y aceptado para su publicación el 30-4-2007)