



Roj: **STS 3884/2025 - ECLI:ES:TS:2025:3884**

Id Cendoj: **28079119912025100022**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **991**

Fecha: **05/09/2025**

Nº de Recurso: **1918/2020**

Nº de Resolución: **1215/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **IGNACIO SANCHE GARGALLO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP, Valencia, Sección 6ª, 20-01-2020 (rec. 500/2019),  
ATS 6832/2022,  
STS 3884/2025**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **PLENO**

##### **Sentencia núm. 1.215/2025**

Fecha de sentencia: 05/09/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 1918/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 16/07/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Procedencia: Audiencia Provincial de Valencia (Sección 6.ª)

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

Transcrito por: RSJ

Nota:

CASACIÓN núm.: 1918/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **PLENO**

##### **Sentencia núm. 1215/2025**

Excmos. Sres. y Excmas. Sras.

D. Ignacio Sancho Gargallo, presidente

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres  
D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán  
D. José Luis Seoane Spiegelberg  
D. Antonio García Martínez  
D. Manuel Almenar Belenguer  
D.ª Raquel Blázquez Martín  
D.ª Nuria Auxiliadora Orellana Cano  
D. Fernando Cerdá Alberó

En Madrid, a 5 de septiembre de 2025.

Esta Sala ha visto en pleno el recurso de casación interpuesto respecto de la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Valencia. Es parte recurrente la Dirección General de Registros y del Notariado (en la actualidad Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública Registral), representada por la abogada del Estado. Es parte recurrida Urbano, representado por el procurador Ignacio Montés Reig y bajo la dirección letrada de Antonio Monzó Salas.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### **PRIMERO.** *Tramitación en primera instancia*

1.El procurador Ignacio Montés Reig, en nombre y representación de Urbano, interpuso demanda de juicio ordinario ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Valencia contra la Dirección General de los Registros y del Notariado, para que se dictase sentencia por la que:

«[...]estimando la presente demanda acordando que debe procederse a la inscripción de la meritada escritura pública de declaración de obra en el Registro de la Propiedad, al no formar parte la finca registral nº NUM000 de una propiedad horizontal, y todo ello en congruencia con la Sentencia de fecha 20 de enero de 2012 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 18 de Valencia recaída en el Procedimiento Ordinario 474/2011, que fue confirmada íntegramente por Sentencia de fecha 6 de septiembre de 2012 por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia, en el Rollo de Apelación nº 303/2012, y por último por Auto de inadmisión del recurso de casación de fecha 17 de septiembre de 2013 de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en el Recurso nº 2902/2012. Y todo ello con expresa imposición de costas.»

2.El abogado del Estado, en representación de la Dirección General de los Registros y del Notariado, contestó a la demanda y pidió al Juzgado que dictase sentencia:

«[...]por la que la desestime, confirmando la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado recurrida»

3.El Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Valencia dictó sentencia con fecha 13 de septiembre de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo: Que desestimando la presente demanda formulada por Don Urbano, representado/a por el/la Procurador/a de los Tribunales D./D.ª Ignacio Montés Reig, contra Administración Dirección General d los Registros y del Notariado, representado/a por el Abogado del Estado en la persona de D./D.ª Carmen Puig de Olano, debo:

»1) absolver y absuelvo a la demandada de las pretensiones contra ella formuladas, y desestimando el recurso se mantiene la Resolución de la DGRyN.

»2) con expresa imposición de costas a la parte actora.»

### **SEGUNDO.** *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Urbano.

2.La resolución de este recurso correspondió a la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Valencia mediante sentencia de 20 de enero de 2020, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: 1º.- Estimamos el recurso de apelación interpuesto por D. Urbano.

»2º.- Revocamos la sentencia de 13 de septiembre de 2018 del Juzgado de Primera Instancia Nº 3 de Valencia y, en su lugar, se acuerda "Que se proceda por el **Registrador** de la Propiedad de Valencia nº 3 a la inscripción de la escritura de declaración de obra de 28 de septiembre de 2016 autorizada por el notario de Valencia don Máximo Catalán Pardo, número de protocolo 2778, que causó el asiento de presentación 1066 del diario 89". Sin pronunciamiento especial en cuanto a las costas de primera instancia.

»3º.- Sin pronunciamiento especial en cuanto a las costas de esta instancia.

»4º.-Se acuerda la devolución del depósito constituido para recurrir.»

### **TERCERO.** *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.La abogada del Estado en representación de la Dirección General de Registros y del Notariado, DGRN, interpuso recurso de casación ante la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Valencia.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«1º) Vulneración de los arts. 326 y 328 LH.

»2º) Infracción de los arts. 1.3 y 40 LH.»

2.Por diligencia de ordenación de 3 de marzo de 2020, la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 6.ª) tuvo por interpuesto el recurso de casación mencionado, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.

3.Recibidas las actuaciones en esta sala, comparecen como parte recurrente la Dirección General de Registros y del Notariado representada por la Abogada del Estado; y como parte recurrida Urbano representado por el procurador Ignacio Montés Reig.

4. Esta sala dictó auto de fecha 4 de mayo de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra la sentencia dictada con fecha de 20 de enero de 2020 por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 6.ª), en el rollo de apelación n.º 500/2019, dimanante del juicio verbal n.º 782/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Valencia.»

5.Dado traslado, la representación procesal de Urbano presentó escrito de oposición al recurso formulado de contrario.

6.Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 5 de junio de 2025. Por providencia de fecha 2 de julio de 2025 se acordó someter al pleno de la sala la deliberación del presente recurso, señalándose el día 16 de julio de 2025, en que ha tenido lugar.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **PRIMERO.** *Resumen de antecedentes*

1.Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

La finca registral NUM001 del Registro de la Propiedad núm. 3 de Valencia se dividió en tres fincas registrales, la número NUM000 y las números NUM002 y NUM003. De tal forma que el que había sido un único inmueble, en la actualidad son dos casas distintas: una, que se corresponde con la finca registral número NUM000, que tiene acceso por la DIRECCION000, propiedad de Urbano y de Adela; y otra, que se corresponde con las fincas registrales números NUM002 y NUM003, que tiene acceso por la DIRECCION001, propiedad de Pio.

En un previo procedimiento judicial, seguido en primera instancia ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 18 de Valencia y en segunda instancia ante la Audiencia Provincial de Valencia, se declaró que, aunque provienen de una misma finca, se trata de dos fincas distintas, y se desestimó una condena a hacer sobre la base de que no resultaba de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. También declaró que no existen elementos comunes ni servidumbres entre las fincas. La sentencia de primera instancia es de fecha 20 de enero de 2012 y la de apelación de fecha 17 de septiembre de 2012.

Con posterioridad, Urbano, concluidas las obras en su finca (finca registral número NUM000), interesó la inscripción registral de una escritura de declaración de obra nueva, de 28 de septiembre de 2016.

El **registrador** denegó la inscripción porque entendió que no procedía una declaración de obra nueva mientras constase en el Registro de la Propiedad que la finca formaba parte integrante de un régimen de propiedad horizontal.

El Sr. Urbano recurrió la **calificación** negativa del **registrador** ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) y aportó las resoluciones judiciales que justificaban la no existencia de un régimen de propiedad horizontal que pudiera afectar a la finca. La DGRN no tuvo en cuenta esta documentación y desestimó el recurso gubernativo (resolución de 7 de abril de 2017) porque, de acuerdo con la información registral con la que contaba el **registrador**, la **calificación** negativa era correcta.

2. En la demanda que inicia el presente procedimiento, el Sr. Urbano formuló una demanda de impugnación de la resolución de la DGRN de 7 de abril de 2017, en la que pedía que se declarara la procedencia de la inscripción de la escritura de declaración de obra nueva.

3. El juzgado desestimó la demanda. Primero reconoce que, aunque las fincas registrales NUM002 y NUM004, propiedad del Sr. Pio, y la NUM000, propiedad del Sr. Urbano, traen causa de la finca NUM001, en realidad no se trata de una sola propiedad sino de dos casas independientes, por lo que no resulta aplicable la Ley de Propiedad Horizontal, ni existen servidumbres constituidas por voluntad de los propietarios. Pero advirtió que en el Registro de la Propiedad consta la existencia de un régimen de propiedad horizontal entre esas fincas, sin que se hubiera promovido la rectificación del Registro desde que la finca registral NUM001 fuera dividida en tres. Y consideró necesaria la rectificación para la extinción de dicha propiedad horizontal de facto de conformidad con el art. 40 LH, para poder luego acordar la inscripción de la escritura de declaración de obra nueva de 28 de septiembre de 2016 de la finca núm. NUM000.

4. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por el demandante porque, de acuerdo con las resoluciones judiciales aportadas al interponer el recurso ante la DGRN, quedaba acreditado con valor de cosa juzgada que entre las tres fincas registrales que proceden de la originaria finca núm. NUM001 no existe una propiedad horizontal de facto como indica la **calificación** negativa del **registrador** al constatarse la discordancia entre la realidad y el registro.

La Audiencia estima el recurso y acuerda la inscripción de la escritura pública de declaración de obra nueva, en tanto en cuanto de las resoluciones judiciales aportadas consta acreditada la inexistencia de propiedad horizontal entre las fincas registrales y de servidumbre recíprocas entre las fincas, que constituye desde el momento en que se procedió a la división dos fincas independientes sin elementos comunes, siendo innecesario, al tratarse de una cuestión resuelta por los tribunales con carácter de cosa juzgada, que se promueva un nuevo procedimiento judicial para resolver sobre la rectificación registral.

5. Frente a la sentencia de apelación, la Abogacía del Estado, en representación de la DGRN ha formulado recurso de casación, que se articula en dos motivos.

#### **SEGUNDO.** Motivo primero del recurso de casación

1. Formulación del motivo primero. El motivo primero denuncia la infracción de los arts. 326 y 328 LH. Argumenta que la **calificación** negativa se fundaba en la improcedencia de una ampliación de obra nueva mientras constase en el Registro de la Propiedad que la finca formaba parte integrante de un régimen de propiedad horizontal. La DGRN, al resolver el recurso gubernativo, no podía tener en cuenta las resoluciones judiciales aportadas con el recurso, porque el **registrador** no las tuvo a su disposición cuando emitió su **calificación**, de acuerdo con lo previsto en el art. 326 LH. La sentencia de apelación, ahora recurrida en casación, si bien considera correcto el criterio de la DGRN, lo entiende contrario a la economía procesal al obligar a instar la rectificación del Registro cuando esta ya se ha resuelto por los tribunales.

Con ello, razona el recurrente, se desconoce el ámbito propio de la **calificación** registral del recurso gubernativo y del recurso judicial contra las resoluciones de la DGRN, porque el recurso interpuesto más que discutir la corrección de la **calificación** y de la subsiguiente resolución de la DGRN lo que pretende es que los tribunales se pronuncien sobre el fondo de la cuestión excediendo el ámbito y objeto previsto en el art. 328 LH.

2. Resolución del tribunal. Procede desestimar el motivo por las razones que se exponen a continuación.

La ley prevé que la **calificación** negativa del **registrador** pueda ser impugnada mediante dos vías alternativas: un recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes, Dirección General de los Registros y del Notariado), cuya resolución puede ser luego objeto de impugnación judicial mediante un procedimiento especial (un juicio verbal con las especialidades previstas en el art. 328 LH); y una impugnación judicial directa por el reseñado procedimiento especial, tal y como prevé el art. 324 LH:

«Las **calificaciones** negativas del **registrador** podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley. [...]»

El objeto del recurso gubernativo ante la Dirección General viene precisado por el art. 326 LH, cuando prescribe que «deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la **calificación** del **registrador**, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Esta limitación de conocimiento responde a la naturaleza revisora de este recurso gubernativo.

En este caso, es el titular de una finca registral, que pretendió la inscripción de la escritura de declaración de obra nueva y le fue denegada, quien primero interpuso un recurso gubernativo ante la DGRN y, después, ante la desestimación del recurso, al amparo del art. 328 LH, ha presentado la demanda de impugnación.

La cuestión planteada por el motivo se refiere a lo que puede ser objeto de controversia en este procedimiento especial de impugnación de la resolución de la DGRN que desestima el recurso gubernativo.

3. En el recurso de casación se invoca una sentencia del pleno de esta sala 625/2017, de 21 de noviembre, que conoció de una impugnación frente a una resolución de la Dirección General que confirmaba la procedencia de la **calificación** negativa de la registradora de la propiedad de una finca hipotecada, titularidad de una sociedad en concurso de acreedores, que denegaba la cancelación de la hipoteca ordenada por el juez del concurso en un mandamiento dictado como consecuencia de que la finca había sido transmitida a un tercero, junto con el resto de los bienes y derechos que componían la unidad productiva de la sociedad, sin que el precio asignado al bien hipotecado cubriera la totalidad del crédito garantizado y sin que constara en el mandamiento que se hubieran respetado los requisitos previstos a tal efecto en el art. 155.4 LC (norma entonces vigente).

Esa sentencia de pleno, después de argumentar sobre el alcance de la función revisora del mandamiento judicial, por parte de la registradora, a la vista de lo regulado en el art. 18 LH y del art. 100 LH, concluyó lo siguiente:

»Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la **calificación** o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

Este último inciso de la conclusión alcanzada en esa sentencia traslucía un entendimiento sobre el alcance de conocimiento del juicio verbal de impugnación del art. 328 LH.

Otros pleitos posteriores, uno de los cuales es el presente, han hecho que la Sala reconsidere esta interpretación legal, en el sentido que exponemos en los apartados siguientes.

4. La limitación de conocimiento prevista en el art. 326 LH para la impugnación ante la Dirección General tiene sentido desde la perspectiva del carácter revisor del recurso administrativo. La ley expresamente ha querido que por medio de este recurso sólo se pueda revisar la procedencia de la **calificación** del **registrador**, y en concreto de las razones vertidas en la nota de **calificación** y a la vista de la información de que disponía en ese momento.

Pero esta limitación propia de un recurso administrativo no se extiende al juicio verbal de impugnación de la **calificación** negativa o, en su caso, de la resolución de la Dirección General. Es el art. 328 LH el que determina el objeto de conocimiento de esta demanda de impugnación.

El juicio verbal de impugnación de la **calificación** negativa se configura en el art. 328 LH como un juicio de conocimiento limitado a la procedencia o improcedencia de la **calificación** negativa del **registrador** (la legalidad de la **calificación** registral), en atención no sólo a los motivos aducidos en la nota de **calificación** sino también a lo que pudo haber sido tenido en cuenta por el **registrador**. Sin que, además, dentro de este objeto procesal pese la limitación prevista en el art. 326 LH en relación con los documentos y, en general, la prueba que puede ser presentada.

Lo anterior no es contradictorio con lo regulado en el último párrafo del art. 328 LH, cuando deja a salvo la facultad que puedan tener los interesados de discutir judicialmente y entre sí «la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo», que debería necesariamente hacerse en un procedimiento distinto, cuyo inicio o pendency no provocaría la suspensión del juicio verbal de impugnación de la **calificación** negativa.

De este modo, la competencia de los tribunales al conocer de estas acciones de impugnación no es meramente revisora de un acto administrativo, sino que el tribunal resuelve con plenitud de jurisdicción sobre la procedencia de la **calificación** registral objeto de impugnación, con la posibilidad de aportar los medios de prueba de que se disponga en ese momento, con independencia de si fueron puestos a disposición del **registrador** que formuló la **calificación** negativa.



5. Esta concepción no meramente revisora del control judicial de las resoluciones dictadas por un órgano administrativo es algo comúnmente admitido, incluso en la jurisdicción contencioso-administrativa, a quien ordinariamente corresponde dicho control jurisdiccional. De ello se hace eco la exposición de motivos de la Ley 29/1998 reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa:

«Se trata nada menos que de superar la tradicional y restringida concepción del recurso contencioso-administrativo como una revisión judicial de actos administrativos previos, es decir, como un recurso al acto, y de abrir definitivamente las puertas para obtener justicia frente a cualquier comportamiento ilícito de la Administración».

Así lo ha entendido la Sala 3ª de este Tribunal Supremo, cuando en su sentencia de 18 de diciembre de 2019 (rec. 4442/2018), declara:

«del derecho a una buena Administración pública derivan una serie de derechos de los ciudadanos con plasmación efectiva. No se trata, por tanto, de una mera fórmula vacía de contenido, sino que se impone a las Administraciones públicas, de suerte que a dichos derechos sigue un correlativo elenco de deberes a estas exigibles, entre los que se encuentran, desde luego, el derecho a la tutela administrativa efectiva».

También el Tribunal Constitucional censura esa concepción meramente revisora ( SSTC 160/2001, de 5 de julio, y 155/2012, de 16 de julio), al declarar que merecen desaprobación, desde el prisma constitucional, «las resoluciones judiciales que circunscriben la función de la jurisdicción contencioso-administrativa a un exclusivo análisis de las alegaciones formuladas previamente ante la Administración». Y añade a continuación:

«(...) en relación con el grado de vinculación entre las alegaciones formuladas en la vía administrativa y en el proceso contencioso-administrativo, este Tribunal tiene ya una consolidada doctrina, de la que resulta exponente la STC 180/2005, de 4 de julio, según la cual no resulta atendible desde la óptica constitucional que nos es propia la consideración del carácter revisor de la jurisdicción contencioso-administrativa más allá de la necesidad de la existencia de una actuación administrativa en relación a la cual se deducen las pretensiones procesales para un enjuiciamiento pleno por parte de los órganos judiciales de la actuación administrativa, eso sí, dentro de lo aducido por las partes ( art. 43 de la Ley de la jurisdicción contencioso-administrativa de 1956 y art. 33 LJCA), las cuales podrán alegar cuantos motivos procedan, aun cuando no se hayan expuesto ante la Administración ( art. 69.1 LJCA 1956 y art. 56.1 LJCA 1998). Y es que, sobre el carácter pleno de la jurisdicción contencioso-administrativa y la falta de vinculación estricta a los motivos alegados en la vía administrativa si se quiere respetar el derecho a la tutela judicial efectiva, ya se ha pronunciado este Tribunal en más de una ocasión.

En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Constitucional en sentencias posteriores: 140/2016, de 21 de julio, y 23/2018, de 5 de marzo.

6. Si esto es así en el ámbito contencioso-administrativo, con mayor razón el conocimiento por los tribunales civiles de las impugnaciones de las **calificaciones** registrales negativas o de las resoluciones de la Dirección General que resuelvan el eventual recurso gubernativo, no puede tener un mero carácter revisor, sino que, de acuerdo con su regulación legal ( art. 328 LH), el alcance de ese conocimiento queda delimitado por las siguientes apreciaciones:

i) El objeto del juicio verbal se ciñe por el art. 328 LH a la procedencia o improcedencia de la **calificación** negativa del **registrador** y queda expresamente excluida la validez o no del negocio jurídico que subyace en el documento objeto de la **calificación** registral. Es un proceso previsto para controlar la legalidad de la **calificación** y no prejuzga la validez o no del título.

ii) En este enjuiciamiento pueden ser tenidas en cuenta no sólo las alegaciones y documentos e información suministrados al **registrador**, o que estuvieran a su disposición por constar en el registro, así como las razones vertidas por el **registrador** en su nota de **calificación** y, en su caso, en el informe emitido en el previo recurso gubernativo ( art. 327 LH); sino también cualesquiera otras que pudieran incidir directamente en la (im)procedencia de la inscripción o anotación pretendida y denegada.

iii) Los tribunales que conozcan de estos procedimientos, siempre en el marco de los principios dispositivo y de aportación de parte, deben resolver sobre el fondo de las pretensiones ejercitadas. El incumplimiento de este deber, bajo el pretexto del carácter revisor de la jurisdicción supone «una restricción desproporcionada y contraria a la tutela judicial efectiva».

iv) En consecuencia, y por lo que interesa en este caso, las partes pueden aportar documentos que no fueron puestos a disposición del **registrador** con la solicitud de inscripción o anotación registral. De lo que cabe inferir que puede resultar compatible, en algún caso, que la función del **registrador**, a la vista de la documentación suministrada y de la información disponible en el registro, fuera correcta, pero el tribunal acceda a la inscripción



o anotación pretendida y denegada por razones y/o documentos no tenidos en consideración al realizar el **registrador** su nota de **calificación**.

7. De acuerdo con lo razonado, en este caso cabía perfectamente aportar la resolución judicial dictada en aquel procedimiento (sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 18 de Valencia, confirmada por la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 17 de septiembre de 2012) que había declarado que no existían elementos comunes sujetos a la Ley de Propiedad Horizontal, ni servidumbres entre la finca registral número NUM000 y las fincas registrales números NUM002 y NUM003.

A la vista de lo declarado en la sentencia cabía la inscripción denegada, sin ni siquiera rectificar los asientos registrales, pues en realidad no constaba inscrito el régimen de propiedad horizontal, sino que la registradora apreció su existencia *de facto*, sin que tal apreciación resulte procedente a la vista de la sentencia aportada.

En consecuencia, procede desestimar el motivo primero de casación

### **TERCERO.** *Motivo segundo del recurso de casación*

1. Formulación del motivo. El motivo se funda en la infracción de los arts. 1.3 y 40 LH, que contienen reglas esenciales sobre la eficacia y funcionamiento del Registro de la Propiedad.

En el desarrollo del motivo se aduce lo siguiente:

«Los asientos del registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se acredite su inexactitud ( artículos 1.3 y 40 LH). Entre estos efectos se encuentra el principio de legitimación registral ( 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 definitiva, el registro es la verdad oficial y sus pronunciamientos tienen efectos "erga omnes", con objeto de lograr la seguridad en el tráfico jurídico de inmuebles, de modo que quien actúa en el mismo pueda hacerlo confiando en lo que el registro publica. Todo ello sin perjuicio de que el contenido del registro pueda ser inexacto y, en consecuencia, pueda modificarse conforme a los procedimientos que prevé la Ley Hipotecaria.

»Por todo ello, en el supuesto que nos ocupa, constando en el registro que las fincas pertenecen a un régimen de propiedad horizontal, si ello resulta inexacto por haberse pronunciado los tribunales en otro sentido, lo correcto es presentar tales resoluciones judiciales en el Registro para que se proceda a la rectificación de los asientos (cfr. artículo 40 LH), eliminando de la publicidad registral el dato inexacto conforme a lo acordado en sede judicial».

2. Resolución del tribunal. Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

Tal y como adelantábamos al final de la argumentación que justificaba la desestimación del motivo primero, en este caso no había necesidad de rectificar ninguna inexactitud porque, propiamente, no constaba que las fincas litigiosas estuvieran sujetas a un régimen de propiedad horizontal. Es la registradora quien de la inscripción registral infiere que existe un régimen de propiedad horizontal *de facto*.

La descripción de la finca que figura en la inscripción es la siguiente:

«Urbana.-Planta baja recayente a la calle (...), con una superficie de ciento cinco metros y una cuota del treinta y nueve por ciento, que forma parte del edificio en Valencia, calle (...), teniendo fachada a la calle (...), que está señalada con el número (...), que se compone de dos plantas bajas, una que tiene su entrada por la calle (...) y la otra por la calle (...), y junto a esta última un patio pequeño con escalera que da acceso a un piso alto y porche. Ambas plantas tienen corrales que sirven de patio de luces para el piso alto. En el corral de la planta baja recayente a la calle (...), existe un pozo artesiano para el servicio de agua de toda la casa, así como el colector de todos los desagües de la finca, del que nace la tubería general que desemboca en la alcantarilla. Mide una superficie de ciento setenta y cinco metros, treinta decímetros y cincuenta y cinco centímetros cuadrados. En dicho edificio la citada planta baja que es objeto de la presente tiene una cuota de 39 por ciento, la planta baja recayente a la calle (...) -finca registral NUM002 - una cuota del 22 por ciento y el piso alto con su porche -finca registral NUM004 - una cuota del 39 por ciento, todos en elementos comunes. Dicho edificio -finca matriz- consta inscrito bajo el número NUM001 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar».

En su nota de **calificación**, la registradora infiere de esta inscripción que en el edificio del que formaba parte la planta baja que ha sido derruida regía un régimen de propiedad horizontal *de facto*, lo cual le lleva a afirmar, por ejemplo, que el vuelo invadido por la obra nueva era elemento común. Esta apreciación contradice la declaración de inexistencia del régimen de propiedad horizontal realizada por la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia (sección 6ª) de 6 de septiembre de 2012 (rollo núm. 303/2012). Sin perjuicio de que la registradora no hubiera podido contar con esta información al emitir su nota de **calificación**.

Es cierto que, como indica la Dirección General recurrente, con carácter general, constando en el registro que las fincas pertenecen a un régimen de propiedad horizontal, si ello resulta inexacto por haberse pronunciado los tribunales en otro sentido, lo correcto sería presentar tales resoluciones judiciales en el Registro para que se procediera a la rectificación de los asientos y se eliminara de la publicidad registral el dato inexacto. Pero en este supuesto lo que no consta es el expreso sometimiento de la finca objeto de este litigio al régimen de propiedad horizontal en el Registro, pues la existencia de dicho régimen no es sino fruto de la interpretación de la descripción de la finca realizada por la registradora.

De tal forma que ni se aprecia una discrepancia patente o evidente entre la realidad registral y la extrarregistral que precise de rectificación, ni queda claro qué menciones registrales deberían ser rectificadas.

#### **CUARTO. Costas**

Desestimado el recurso de casación, procede imponer las costas del recurso a la parte recurrente, conforme a lo regulado en el art. 398.1 LEC.

#### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º Desestimar el recurso de casación interpuesto por la Dirección General de los Registros y del Notariado contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 6.ª) de 20 de enero de 2020 (rollo 500/2019), que conoció de la apelación interpuesta contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Valencia de 13 de septiembre de 2018 (juicio verbal 782/2017).

2.º Imponer a la parte recurrente las costas ocasionadas con el recurso de casación.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.