

Fundamentos de Derecho

Vistos: Resoluciones de 2 de febrero de 1985; 16 de noviembre de 1994, y 5 de julio de 1995.

Se plantea en este recurso una cuestión ya resuelta por este centro directivo cual es la de decidir si debe acreditarse la inscripción en el Registro Civil de la condición de separado judicialmente del comprador, y no procede ahora sino confirmar el criterio negativo hasta ahora sostenido por esta la Dirección General (víd. Resolución de 20 de febrero de 1985; 16 de noviembre de 1994 y 5 de julio de 1995).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota impugnada.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de junio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Telde.

16326 *RESOLUCIÓN de 13 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante, don Francisco Javier Tejeiro Vidal, contra la negativa del Registro de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de ampliación y división de una nave sujeta a régimen de propiedad horizontal, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante don Francisco Javier Tejeiro Vidal, contra la negativa del Registro de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de ampliación y división de una nave sujeta a régimen de propiedad horizontal, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos**I**

En escritura otorgada ante el Notario de Alicante don Francisco Javier Tejeiro Vidal, el 21 de septiembre de 1999, don Vicente Pastor Pérez, actuando en representación de la «Caja de Ahorros del Mediterráneo», tras manifestar que su representada es dueña de la nave industrial núm. 2 perteneciente a un grupo de cinco en régimen de propiedad horizontal, que tiene una extensión de 587,86 metros cuadrados, y una cuota de participación con relación a la finca general de la que forma parte del 16,26 por 100, declara la ampliación de dicha nave añadiendo una entreplanta de unos 298 metros cuadrados y realiza la subdivisión de la edificación resultante en dos, repartiendo entre ellas la cuota correspondiente a la primera, fundándose en el artículo 4 de los Estatutos de Propiedad Horizontal que establece que «Todas las naves podrán ser objeto de división material, bien para formar otras más reducidas o independientes, o bien para aumentarlas en superficie, mediante la correspondiente segregación, agrupación o agregación (según los casos, de otros colindantes del propio edificio) sin la necesidad del consentimiento de los demás titulares de las restantes naves, con la consiguiente redistribución de cuotas en su caso y sin que ello suponga alteración alguna de las cuotas de participación de las restantes naves».

A la escritura se acompaña certificación de arquitecto técnico visada por el colegio oficial correspondiente para acreditar la existencia y antigüedad de la entreplanta y certificación catastral de la nave, que no recoge dicha entreplanta.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante, n.º 3, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por los siguientes defectos: 1. Falta presentar a liquidación la ampliación de obra nueva y acompañar la carta de pago del impuesto. 2. Falta el consentimiento unánime del resto de copro-

pietarios para la declaración de obra nueva y división, así como la fijación de cuotas. 3. Falta testimoniar o acompañar la licencia municipal de obra y el certificado del arquitecto que acredite que la obra declarada es conforme al proyecto para el que se obtuvo la licencia. La certificación catastral recoge obra nueva igual que el Registro de la Propiedad. La precedente nota calificatoria se extiende a petición expresa de la Notaría autorizante. Contra la presente nota y en el plazo de tres meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante a 9 de noviembre de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Notario autorizante de la escritura, don Francisco Javier Tejeiro Vidal, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. Que respecto al primer defecto, tanto de los preceptos legales como de las Resoluciones de la Dirección General (entre ellas la de 21 de octubre de 1987), resulta que es suficiente que el documento contenga nota firmada por el liquidador que acredite el pago, prescripción o exención, no pudiéndose suspender la inscripción so pretexto de error o deficiencia en la liquidación, sin perjuicio de dar parte a Hacienda. 2. Que en cuanto a la necesidad de consentimiento unánime de todos los copropietarios para la división de un local y fijación de las nuevas cuotas, si bien ello sería así con base en el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, hay que tener en cuenta que el titular de la nave en cuestión goza en los Estatutos de una cláusula reservada e inscrita según la cual dicha nave puede ser objeto de división material sin necesidad de consentimiento de los demás con la correspondiente redistribución de cuotas, cláusula admitida por Resolución de 31 de enero de 1987. La nota habla también de la necesidad de tal consentimiento para la «declaración de obra nueva», pero aquí no hay tal, sino sólo «declaración de la ampliación» de la nave en cuestión, sus «elementos arquitectónicos, instalaciones y servicios» (artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal), y corresponde al dueño el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases que estén comprendidas dentro de sus límites y le sirvan exclusivamente. Por tanto el Registrador aplica a lo que llama «declaración de obra nueva», el criterio riguroso del artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal cuando se está ante una modificación de elementos arquitectónicos e instalaciones o servicios de un piso o local, del artículo 7 de la misma Ley. 3. Que en cuanto al tercer defecto la certificación catastral se invoca para acreditar la referencia catastral correspondiente, no la antigüedad de la ampliación de la edificación, la cual se acredita en la forma prevista en el artículo 52 del Real Decreto 1093/97, con certificación técnica visada por el Colegio y legitimada por el Notario que prueba la terminación de la obra en fecha anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiere podido incurrir el edificante.

IV

El Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, en defensa de la nota, informó: Que la autoliquidación sólo se ha practicado en lo relativo a la división horizontal, no en lo relativo a la obra nueva y, en aplicación del artículo 254 de la Ley Hipotecaria ninguna inscripción se hará en el Registro sin que se acredite previamente el pago de los impuestos correspondientes. Si la obra nueva estuviese documentada en una escritura y la división horizontal en otra, se exigiría la correspondiente liquidación de cada una por ser hechos imponible distintos y nadie pretendería que por haberse presentado la segunda en la oficina liquidadora no habría lugar a presentar la primera. Que la cláusula estatutaria que permite al titular de la nave dividirla materialmente o aumentarla en superficie mediante la correspondiente segregación, agrupación o agregación, según los casos, de otras colindantes del propio edificio, sin el consentimiento de los demás titulares con la consiguiente redistribución de cuotas, está pensando en incrementos de superficie derivados de la agrupación o segregación de otras naves, pero no en la ampliación por nueva construcción. Se trata por tanto de una modificación del título constitutivo pues se incrementa la superficie de los elementos privativos y ello ha de llevar consigo una reducción de la cuota de los demás elementos para respetar la proporcionalidad en la contribución a los gastos comunes y, por otro lado, conforme al artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura del edificio afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. Que la división de una

planta de un edificio sujeto a régimen de propiedad horizontal en dos plantas, no es un simple acto de división de un local, sino una modificación de obra nueva declarada e inscrita y está sujeta a los requisitos establecidos para la inscripción de obra nueva (licencia municipal y certificado que acredite que la obra declarada es conforme con el proyecto para el que se obtuvo la licencia), sin que sea suficiente el certificado, según el cual, la antigüedad de la construcción se estima en al menos siete años porque dicho certificado se refiere al conjunto de la edificación no diferenciando una antigüedad específica respecto de la nave y otra de la nueva planta, porque tal certificación, no tiene carácter público ni goza de fehaciencia (Resolución de 4 de marzo de 1992), y porque dicha certificación está en contradicción con la certificación catastral que recoge en 1999 la misma superficie que el Registro y con la descripción resultante de una enajenación de la finca del año 1995 que tampoco reflejó en su momento ninguna ampliación de obra existente en la finca.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, revocó la nota del Registrador en cuanto a los defectos 1.º y 3.º, fundándose en las alegaciones del Notario recurrente y confirmó el 2.º por las mismas razones que alegó el Registrador en su informe salvo en cuanto a la exigencia de necesidad de autorización de la Junta de propietarios para la división del local, que también revocó fundándose en la cláusula estatutaria que faculta a cada titular para realizar por sí solo tal división.

VI

El Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 85 y siguientes del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, los artículos 5 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y Resoluciones de 11 de diciembre de 1974, 21 de enero de 1993, 4 de marzo de 1996 y 13 de octubre de 1999.

1. En el caso del presente recurso se pretende la inscripción de la ampliación de una nave perteneciente a un grupo de cinco en régimen de propiedad horizontal, en el sentido de añadir una entreplanta de unos 298 metros cuadrados a la nave de planta baja de 587,86 metros cuadrados que se declaró en su día. Igualmente, por tener ambas salida independiente, se realiza la subdivisión de la edificación resultante en dos, repartiendo entre ellas la cuota correspondiente a la primera. Concurren además las siguientes circunstancias: a) Para acreditar la existencia y antigüedad de la entreplanta se incorpora una certificación emitida por un arquitecto técnico visada por el colegio oficial correspondiente. b) El certificado catastral de la nave no recoge la discutida entreplanta, c) Entre las normas reguladoras del régimen de propiedad horizontal se estableció que «todas las naves podrán ser objeto de división material, bien para formar otra más reducidas e independientes, o bien para aumentarlas de superficie, mediante la correspondiente segregación, agrupación o agregación (según los casos, de otras colindantes del propio edificio), sin la necesidad del consentimiento de los demás titulares de las restantes naves, con la consiguiente redistribución de cuotas en su caso y sin que ello suponga alteración alguna de las cuotas de participación de las restantes naves».

El Registrador suspende la inscripción por los siguientes defectos: 1.a) Falta presentar a liquidación la ampliación de obra nueva y acompañar la carta de pago del impuesto. b) Falta el consentimiento unánime del resto de copropietarios para la declaración de obra nueva y división, así como la fijación de cuotas. c) Falta testimoniar o acompañar la licencia municipal de obra y el certificado del arquitecto que acredite que la obra declarada es conforme con el proyecto para el que se obtuvo la licencia. La certificación catastral recoge obra nueva igual que el Registro de la Propiedad.

2. El primer defecto debe ser revocado porque, constando al pie del documento nota extendida por la Oficina de Gestión Tributaria competente, correspondiente al ingreso por la declaración-liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, es competencia de aquella oficina la comprobación de autoliquidación realizada por el sujeto pasivo y, en su caso, la rectificación o práctica de las liquidaciones complementarias que procedan si, como alega el Registrador, existiese algún hecho imposible de este mismo impuesto que no se ha liquidado debidamente (artículos 85 y siguientes del Reglamento

del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados). Como señaló la Resolución de 11 de diciembre de 1974, la función registral y la fiscal se desenvuelven en campos distintos y el Registrador cumple con lo ordenado en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, al comprobar que el documento inscribible ha sido presentado en la oficina liquidadora y contiene la nota correspondiente.

3. En cuanto al segundo defecto señalado, si bien no sería necesario el acuerdo de la junta de propietarios para la división de la nave realizada, según la norma estatutaria antes transcrita, no obstante, y conforme al artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, reformado por la Ley 8/1999 de 6 de abril, la construcción de nuevas plantas y cualquier alteración de estructura o fábrica del edificio que afecte al título constitutivo y a los elementos comunes, requiere acuerdo del resto de los propietarios que fije la naturaleza de la modificación, las alteraciones que se originen en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de las cuotas y el titular de los nuevos departamentos.

4. Finalmente, debe confirmarse el último defecto ya que el único documento aportado para acreditar la antigüedad de la construcción, es un certificado de un arquitecto técnico en el que se estima que ésta es superior a siete años, certificado que no tiene carácter de documento público ni goza de fehaciencia como ya señaló la Resolución de 4 de marzo de 1996. Bien al contrario, la certificación catastral incorporada al documento señala la existencia de una edificación de 588 metros cuadrados como consta en el Registro (según la declaración de obra nueva inicial). Estas circunstancias ponen de manifiesto que el régimen de acceso al Registro de la obra nueva que ahora se declara será el prevenido en el artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, cuyas exigencias al efecto no aparecen ampliadas en el supuesto debatido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto a los defectos 1 y 2 en lo referente a la división y confirmarlo en cuanto a los defectos 3, en lo referente a la declaración de obra nueva y 3.

Madrid, 13 de junio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

16327 RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Bartolomé Gómez Gómez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valverde del Camino, doña Reyes Muñiz Grijalvo, a inscribir un auto de adjudicación y cancelación de cargas, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Bartolomé Gómez Gómez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valverde del Camino, doña Reyes Muñiz Grijalvo, a inscribir un auto de adjudicación y cancelación de cargas, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En el procedimiento ejecutivo número 377/1993, tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Sevilla, fue dictado auto en fecha 20 de enero de 2000, acordando el remate de las fincas embargadas (registral 991 de Santa Bárbara de Casa) a favor de don Bartolomé G. G., y doña Fátima M. G., así como la cancelación de todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubiesen podido causarse con posterioridad a la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II

Presentado testimonio del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en el Registro de la Propiedad de Valverde del Camino fueron calificados con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento que se presentó el día 6 de abril último, tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe deniega la inscripción ordenada por los siguientes defectos insubsanables: El embargo, letra E, de la mitad indivisa de la finca registral número 991 de Santa Bárbara