

mientras que la nota anterior (9 de julio de 2002) parece considerar que el título adolece de falta de concreción del régimen económico matrimonial de los cónyuges adquirentes. Que, de esta forma, se conculca la interdicción de la arbitrariedad que consagra el artículo 9.3 de la Constitución. Que la segunda nota agrava la posición jurídica de los adquirentes. Que también se denuncia que la calificación negativa no ha sido notificada al Notario autorizante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. 2.º- Que en el título se indicó que los cónyuges estaban casados bajo el régimen legal de su país (Islandia) y que compraban con sujeción a su régimen matrimonial islandés, dando de esta forma cumplimiento a las exigencias del artículo 51.9 a) y 92 del Reglamento Hipotecario; 3.º Que la nota del Registrador adolece de una errónea petición de principio que es necesario rebatir. En primer lugar, el artículo 9.2 del Código Civil, cuando determina la ley aplicable a los efectos del matrimonio, no establece en ningún momento que dicha ley haya de regular únicamente los efectos del matrimonio entre los cónyuges, por lo que hay que entender que también regulará los efectos del mismo frente a terceros. Que dicha ley deberá, por tanto, responder a la cuestión de si el régimen económico del matrimonio determina la creación de una comunidad especial entre los cónyuges o de un patrimonio separado o, si por el contrario el régimen económico no ha de suponer alteraciones en la titularidad de los bienes, sin perjuicio de que incida sobre dicha titularidad. Que una cosa es que la ley española haya de regular el estatuto jurídico-real de los bienes inmuebles sitos en España, y otra que la ley extranjera que en su caso determina el artículo 9.2 del Código Civil como rectora de los efectos del matrimonio no haya de producir efectos sobre la titularidad de los bienes que los cónyuges adquieren; 4.º- Que lo que es evidente que el artículo 12.1 del Código Civil impone que la calificación deberá hacerse con arreglo a la ley española. Que este precepto junto con el artículo 10.1 del Código Civil vedan que pueda darse relevancia en España a derechos reales inmobiliarios regulados por la ley extranjera y que sean desconocidos por el derecho español. Por lo tanto, la situación más razonable a la hora de determinar qué efectos jurídicos reales deba producir el régimen económico-matrimonial regulado por la ley extranjera sobre los bienes inmuebles situados en el territorio español pasa por una labor que estaría integrada por dos fases una primera en la que se trataría de averiguar como configura el derecho extranjero la titularidad de los bienes de los cónyuges; y la segunda fase consistiría en subsumir el régimen extranjero en aquellas categorías del derecho español que más se le aproximen; 5.º- Que la labor expuesta es delicada y compleja. Que la nueva redacción dada al artículo 92 del Reglamento Hipotecario establece un sistema que ha sido interpretado por la doctrina más autorizada de la siguiente forma: en una primera fase (momento de adquisición del bien) la inscripción ha de practicarse a favor del adquirente o adquirentes casados cuyo régimen económico-matrimonial estuviese sometido a la legislación extranjera y, por tanto, la inscripción a favor del adquirente o adquirentes ha de realizarse con arreglo al régimen matrimonial extranjero. Para ello debe aplicarse la norma de conflicto, el artículo 9.2 del Código Civil. Que conforme al artículo 92 del Reglamento Hipotecario, el Registrador deberá practicar la inscripción a favor del adquirente o adquirentes indicando que la adquisición se realiza conforme a un régimen matrimonial extranjero y si además constare cual es ese régimen extranjero, se indicará también en el asiento. Que hay que tener en cuenta lo que dice la Resolución de 13 de enero de 1999; 6.º- Que nuestro sistema hipotecario es altamente permeable a la aplicación de una normativa distinta a la del Código Civil resulta evidente a la vista del artículo 90 del Reglamento Hipotecario.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: Que concretando la extensa nota de calificación, hay que indicar que se trata de un problema de determinación jurídica y en consecuencia de seguridad jurídica que en materia de titularidades jurídico reales inmobiliarias, el derecho interno de cada país es norma imperativa, reconocido no sólo por el ordenamiento jurídico español, sino también por los Tratados Internacionales. Que el derecho de dominio sobre inmuebles sitos en España tiene el alcance que determina la ley española. Que la comunidad en el dominio, así mismo tiene el alcance y determinación conforme a la ley «res sitae». Que indicar una comunidad dominical por la sola referencia a una ley extranjera, que además no se acredita y es mutable en el tiempo supone vulnerar el artículo 10.1 del Código Civil y demás normas de orden público que regulan esta materia y además, crea indeterminación en la publicidad inmobiliaria y por ende en sus consecuencias sustantivas. Así el Registro de la Propiedad no publica el verdadero alcance jurídico de esa comunidad dominical inmobiliaria por lo que la protección posterior de los derechos no se podrá realizar con la precisión debida, pues no

queda determinado si la comunidad es de tipo romano, germánico, mixto, de participación o cualquiera otra singularidad jurídica del derecho extranjero y ello entendido en el supuesto que se admitiera sin más por la norma española, pues además de la prohibición expresa del artículo 10.1 del Código Civil existe la regulación general en materia de derechos reales que impide crear nuevos tipos, si no son contrastados con la norma interna española (numeros apertus) lo que choca con la admisión sin control de titularidades jurídico reales de otros ordenamientos jurídicos y más aún, cuando éstos no resultan ni tan siquiera definidos en su alcance y contenido cuando menos por manifestación de los interesados.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392 y siguientes del Código Civil, 9 de la Ley Hipotecaria, 51, 9 a), 54, 92 y 93 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo de 1978 y 23 de noviembre de 2002.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro escritura pública por la que unos cónyuges extranjeros «bajo el régimen legal de su país» adquieren «con sujeción a su régimen matrimonial de Islandia» una determinada finca urbana.

El Registrador suspende la inscripción por no manifestarse, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario, la proporción en que adquieren los compradores, y también por aplicación del artículo 10.1 del Código Civil.

El Notario recurre la calificación.

2. El recurso ha de ser estimado. Por lo que se refiere a la proporción en que adquieren los compradores, ello sólo es así cuando se trata de una comunidad romana, pero no cuando se adquiere para un régimen matrimonial de comunidad, pues en éste existe una comunidad germánica, sin cuotas, por lo que no pueden establecerse las mismas. Por lo que atañe a la demostración del régimen económico-matrimonial existente, como ya ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), si bien el Registro, con carácter general, debe expresar el régimen jurídico de lo que se adquiere, y, en este sentido, la regla 9 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario exige que se haga constar el régimen económico-matrimonial, la práctica y la doctrina de este Centro Directivo primero, y el Reglamento Hipotecario, desde la reforma de 1982, después, entendieron que lo más práctico, en el caso de cónyuges extranjeros, era no entender necesario expresar el régimen en la inscripción, difiriendo el problema para el momento de la enajenación posterior, pues dicha expresión de régimen podía obviarse si después la enajenación o el gravamen se hacía contando con el consentimiento de ambos (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa). Por ello, el artículo 92 del Reglamento Hipotecario se limita a exigir, en este caso, que se exprese en la inscripción que el bien se adquiere «con sujeción a su régimen matrimonial».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación del Registrador, debiendo éste inscribir a nombre de los adquirentes expresando solamente que la inscripción se realiza «con sujeción a su régimen matrimonial».

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 14 de marzo de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Orihuela.

8635

RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torre Vieja, don José-Julio Barrenechea García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela n.º 2, don Fructuoso Flores Bernal, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torre Vieja, don José-Julio Barrenechea García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela n.º 2, don Fructuoso Flores Bernal, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El 13 de agosto de 2002, mediante escritura otorgada ante D. José-Julio Barrenechea García, Notario de Torreveja, los cónyuges en régimen legal de su nacionalidad, D. Lars Bertil R. y D.^a Anna Berit Christina R. de nacionalidad alemana, adquieren determinada finca en pleno dominio, para su comunidad de bienes.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Orihuela n.º 2, fue calificada con la siguiente nota: «En la precedente escritura pública de compraventa otorgada el día 13 de agosto de 2.002, ante el Notario de Torreveja, don José-Julio Barrenechea García, número de protocolo 4404/2002, presentada bajo el asiento número 297 del Diario 12: Como punto de partida tenemos unas manifestaciones que no resultan acreditadas, en torno a los siguientes aspectos: - Ser cónyuges.- Casados en régimen legal de su nacionalidad alemana.- Compran para su comunidad de bienes. Y de otro lado tenemos una realidad que es la concurrencia de dos personas en la adquisición de un derecho de propiedad, lo cual implica condominio. Considerando que la calificación jurídica del Derecho de Propiedad y demás Derechos Reales sobre inmuebles sitos en España se rigen por la ley española - artículo 10/C.C. - Considerando que el tipo de comunidad ordinaria regulado en nuestro ordenamiento jurídico es el de comunidad romana o por cuotas del artículo 392 y siguientes del C.C.- Considerando que la comunidad germánica regulada en nuestro ordenamiento es de carácter excepcional, y supone una titularidad jurídica conjunta de la totalidad de los bienes, con una regulación jurídico civil y jurídico procesal llena de particularidades y presunciones legales que sólo son aplicables a los matrimonios españoles, y no a todos los españoles, y menos a los extranjeros, así artículo 9/3 C.C., salvo que el régimen matrimonial de los extranjeros fuera expresamente pactado como el «régimen ganancial español». Considerando que la denominada sociedad conyugal no es una persona jurídica, independientemente de sus miembros, sino que se trata de una manera genérica de referirse a unas vinculaciones económicas entre dos personas casadas, es decir, inter partes, y que puedan reflejarse en diferentes formas de titularidad jurídica sobre los bienes de uno u otro cónyuge, y así y sin ánimo de expresar todos los ejemplos, el condominio con titularidad compartida, así participación en ganancias en que cada uno conserva su titularidad jurídica propia manteniendo unas expectativas jurídicas sobre el patrimonio de su copartícipe; expectativa que puede suponer limitaciones dispositivas que afectan al derecho del copartícipe; además, en cada legislación extranjera estas relaciones entre cónyuges adquieren diferentes grados de eficacia o ineficacia jurídica que se desconocen en el régimen jurídico español, y que en todo caso no puede aplicarse sobre los bienes inmuebles sitos en España, pues ha de aplicarse exclusivamente la ley española, artículo 10/1 C. C.; quedando la ley extranjera destinada a regular las relaciones jurídicas interpartes. Es decir, la titularidad jurídico real debe quedar determinada conforme a la Ley Española, por lo que si concurren dos o más personas en el derecho de propiedad esto es condominio, y en principio este condominio es el romano del artículo 392 y siguientes; y ello se entiende sin perjuicio que en las relaciones interpartes, entre cónyuges extranjeros, existen derechos y obligaciones económicos recíprocos y ello es así porque esos regímenes legales o pactados conyugales no trasciende adecuadamente a la vida jurídica española; así sucede que: -de una parte no resultan acreditadas suficientemente la legislación extranjera, debiendo cumplirse con las exigencias del artículo 12/6 C.C. en orden al Derecho extranjero. Acreditar suficientemente, supone señalar toda la normativa que configura y determina la titularidad jurídica que se adquiere sobre los bienes, para contrastarla con la ley española; pues en definitiva es ésta la que ha de aplicarse, artículo 10/1 C.C., y sólo en aquellos aspectos en que esto lo permita podría tener entrada la legislación extranjera, pero no como tal sino en base a la misma legislación española de autonomía de la voluntad del artículo 1255 y libertad de pactos y en base a la teoría del «numerus apertus» en torno a la configuración de derechos reales inmobiliarios pudiera admitir formas de titularidad distintas de las expresamente previstas en la ley. -de otra parte no se puede aplicar presunciones, ni otras particularidades procesales, administrativa, etc., que están establecidas en el derecho interno español, sólo para la sociedad de gananciales española, ni tan siquiera para otras comunidades análogas del derecho extranjero, y ello porque lo veta el artículo 9/3 C.C. que exige al extranjero aplicarle su ley nacional en esta materia, y además la propia lógica jurídica impiden la extensión analógica de una regulación excepcional como es toda la que afecte a la «sociedad ganancial española»; por lo que solo los extranjeros que estén casados

bajo régimen económico matrimonial de la «sociedad ganancial española» les serían aplicables las presunciones y demás particularidades de la comunidad germánica española. Admitir una titularidad jurídico real inmobiliaria compartida sobre bienes sitos en España, con la sola manifestación de estar casado bajo un régimen matrimonial extranjero, supone indefinición jurídica en orden a la titularidad dominical y su definitivo alcance jurídico. La aplicación de la ley española es imperativo y de orden público en materia de inmuebles -artículo 10/1 C.C. por lo que se entiende establecido un condominio romano del artículo 392 C.C. y por lo tanto es necesario para su acceso al Registro de la Propiedad determinar las porciones indivisas de cada comunero conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario para cumplir con la exigencia de determinación registral y seguridad jurídica y ello se entiende sin perjuicio de mencionar en la inscripción conforme al artículo 92 R.H., que cada cuota indivisa es adquirida para o con sujeción al régimen económico matrimonial que manifiesten los extranjeros, pero esta constancia registral no alcanza otros efectos que las relaciones inter partes, de modo que el cumplimiento de la respectiva normativa extranjera no debe hacerlo el Registrado español, que no es competente -art. 10/1 C.C., sino en el ámbito de sus respectivos países los cónyuges podrían exigirse recíprocamente el cumplimiento o resarcimiento procedente. Por eso es que aún acreditándose la legislación extranjera ésta no se podría admitir, pues se produciría también la indeterminación jurídica, ya que no existen normas en nuestro ordenamiento jurídico que armonicen con los particularismos de cada legislación extranjera, por eso es que sólo en el supuesto en que conformen a la legislación española se pueda admitir una titularidad jurídico real inmobiliaria de nueva configuración y que resulte casualizada en el marco del ordenamiento jurídico español; en cuyo caso ya no sería derecho extranjero sino derecho interno, esto es, *lex rei sitae*, en este supuesto sería necesario una manifestación de voluntades dirigida a la configuración de tal figura jurídica «ex novo» y determinación jurídica frente a terceros, la cual será objeto de calificación jurídica conforme al orden jurídico español art 10/1 C.C.- En conclusión queda suspendida la inscripción del precedente documento por el defecto de no determinarse distribución de porciones ideales, conforme exige el artículo 54 del R.H. Contra la presente calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, según el trámite previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, recurso que se deberá presentar en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado, debiéndose acompañar el título objeto de calificación, en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada. La resolución expresa o presunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado será recurrible ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. La demanda deberá interponerse en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución practicada al interesado, o tratándose de recurso desestimado por silencio administrativo, en el plazo de un año desde la fecha de la interposición del recurso gubernativo ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenece el lugar en que está situado el inmueble. Todo ello sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contener entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo. Orihuela, a 9 de septiembre de 2.002. El Registrador. Firma ilegible.»

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que son muchas las Resoluciones de la Dirección General que establecen la no necesidad de acreditar el estado civil ni el régimen económico matrimonial cuando este es el legal supletorio correspondiente a la nacionalidad de los cónyuges comparecientes (Resolución de 22 de octubre de 2001). 2.º Que no se discute lo que dice el artículo 10 del Código Civil pero esta norma debe ponerse en concordancia con el artículo 9.3 del mismo Código que impone como régimen matrimonial el propio de la nacionalidad de los cónyuges. Que en este punto, la nota y su argumentación toman un camino equivocado y contradictorio, ya que una cosa es la regulación del régimen de propiedad y otra muy distinta la titularidad personal de la misma, así la titularidad, capacidad para disponer y administrar, etc., se regula por la normativa de la nacionalidad el adquirente, como así reconoce el artículo 10 en su párrafo 8.º, al establecer una excepción a tal régimen. 3.º Que adquirido un bien por cónyuges extranjeros, esta adquisición estará sujeta al régimen matrimonial de la Ley Nacional de los mismos, como establece el artículo 9.3 del Código Civil y si éstos no han pactado régimen convencional, lo será el legal supletorio de primer grado. Que en relación a la necesidad de que los cónyuges adquirentes deban acreditar, en el momento de su

adquisición cual es ese régimen y el contenido del mismo a través de la prueba documental pública, no existe norma especial que así lo exija. Que la citada por el Registrador (artículo 12.6 del Código Civil) es de aplicación cuando, en un momento posterior a esa adquisición los cónyuges cumplen indicando que están sujetos al régimen legal supletorio de su nacionalidad, y por ello, lo que dice el artículo 92 del Reglamento Hipotecario. Que hay que señalar que el artículo 10.1 del Código Civil no es de rango superior ni norma posterior incompatible con el artículo 9.3 del Código Civil, siendo esta última más específica para el caso que se trata y que no existe ninguna norma que establezca a la comunidad ordinaria como la regla general en nuestro derecho, permitiéndose incluso la existencia de comunidades convencionales libremente reguladas por los comuneros: artículo 392.2 del Código Civil. 4.º Que el hecho de que la adquisición realizada por cónyuges extranjeros quede sujeta al régimen matrimonial propio de su nacionalidad no produce ninguna indeterminación ni inseguridad jurídica y mucho más cuando tal adquisición la realizan ambos cónyuges conjuntamente. Que cualquier indeterminación o inseguridad que se quiera apreciar, existirá también cuando se determinen partes o porciones ideales, ya que ambas partes quedarían sujetas al régimen legal de la nacionalidad de los adquirentes, como reconoce el Registrador en su nota. 5.º Que, por último, hay que indicar que el artículo 54 del Reglamento Hipotecario será aplicable, como su propia dicción establece, cuando la adquisición se realice por partes indivisas y no cuando los propios adquirentes desean adquirir conjuntamente con indivisibilidad en sus prestaciones, como ya ha reconocido la Resolución de 23 de julio de 1999.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: Que concretando la extensa nota de calificación, hay que indicar que se trata de un problema de determinación jurídica y en consecuencia de seguridad jurídica que en materia de titularidades jurídico reales inmobiliarias, el derecho interno de cada país es norma imperativa, reconocido no sólo por el ordenamiento jurídico español, sino también por los Tratados Internacionales. Que el derecho de dominio sobre inmuebles sitos en España tiene el alcance que determina la ley española. Que la comunidad en el dominio, así mismo tiene el alcance y determinación conforme a la ley «res sitae». Que indicar una comunidad dominical por la sola referencia a una ley extranjera, que además no se acredita y es mutable en el tiempo supone vulnerar el artículo 10.1 del Código Civil y demás normas de orden público que regulan esta materia y además, crea indeterminación en la publicidad inmobiliaria y por ende en sus consecuencias sustantivas. Así el Registro de la Propiedad no publica el verdadero alcance jurídico de esa comunidad dominical inmobiliaria por lo que la protección posterior de los derechos no se podrá realizar con la precisión debida, pues no queda determinado si la comunidad es de tipo romano, germánico, mixto, de participación o cualquiera otra singularidad jurídica del derecho extranjero y ello entendido en el supuesto que se admitiera sin más por la norma española, pues además de la prohibición expresa del artículo 10.1 del Código Civil existe la regulación general en materia de derechos reales que impide crear nuevos tipos, si no son contrastados con la norma interna española (numeros apertus) lo que choca con la admisión sin control de titularidades jurídico reales de otros ordenamientos jurídicos y más aún, cuando éstos no resultan ni tan siquiera definidos en su alcance y contenido cuando menos por manifestación de los interesados.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392 y siguientes del Código Civil, 9 de la Ley Hipotecaria, 51, 9.ª a), 54, 92 y 93 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo de 1978 y 23 de noviembre de 2002.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro escritura pública por la que unos cónyuges extranjeros «en régimen legal de su nacionalidad» adquieren «para su comunidad de bienes» una determinada finca urbana.

El Registrador suspende la inscripción por no manifestarse, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario, la proporción en que adquieren los compradores, y también por aplicación del artículo 10.1 del Código Civil.

El Notario recurre la calificación.

2. El recurso ha de ser estimado. Por lo que se refiere a la proporción en que adquieren los compradores, ello sólo es así cuando se trata de

una comunidad romana, pero no cuando se adquiere para un régimen matrimonial de comunidad, pues en éste existe una comunidad germánica, sin cuotas, por lo que no pueden establecerse las mismas. Por lo que atañe a la demostración del régimen económico-matrimonial existente, como ya ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), si bien el Registro, con carácter general, debe expresar el régimen jurídico de lo que se adquiere, y, en este sentido, la regla 9.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario exige que se haga constar el régimen económico-matrimonial, la práctica y la doctrina de este Centro Directivo primero, y el Reglamento Hipotecario, desde la reforma de 1982, después, entendieron que lo más práctico, en el caso de cónyuges extranjeros, era no entender necesario expresar el régimen en la inscripción, difiriendo el problema para el momento de la enajenación posterior, pues dicha expresión de régimen podía obviarse si después la enajenación o el gravamen se hacía contando con el consentimiento de ambos (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa). Por ello, el artículo 92 del Reglamento Hipotecario se limita a exigir, en este caso, que se exprese en la inscripción que el bien se adquiere «con sujeción a su régimen matrimonial».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación del Registrador, debiendo éste inscribir a nombre de los adquirentes expresando solamente que la inscripción se realiza «con sujeción a su régimen matrimonial».

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de marzo de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Orihuela.

8636

RESOLUCIÓN de 18 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Emilia Tort Gascón contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sabadell n.º 2, don Fernando de la Puente de Alfaro, a inscribir una escritura de división material de un local perteneciente a un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Emilia Tort Gascón contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sabadell n.º 2, don Fernando de la Puente de Alfaro, a inscribir una escritura de división material de un local perteneciente a un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

En escritura otorgada ante el Notario de Sabadell, don Manuel Molins Gascó el día 29 de noviembre de 2001, doña Emilia Tort Gascón, como propietaria de un local comercial en la planta baja de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, de la extensión de 239,80 metros cuadrados y cuota de 16%, procede a dividir materialmente dicho local en otros dos, de 89,93 metros cuadrados y cuota de 6% el primero, y de 149,87 metros cuadrados y cuota de 10% el segundo. En relación a la aprobación por la Junta de Propietarios de la modificación hipotecaria realizada, se transcribió en la escritura el apartado d) de los estatutos de la comunidad, según el cual: «los propietarios de las entidades relacionadas podrán realizar los actos previstos en el párrafo primero del artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal sin necesidad de aprobación de la Junta de Propietarios, siempre que no se alteren las cuotas asignadas a los restantes locales y piso, ni se altere tampoco ningún elemento común».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de Sabadell n.º 2 fue calificada con la siguiente nota: «Fernando de la Puente Alfaro, Registrador de la Propiedad de Sabadell número dos, tras calificar el documento precedente autorizado por Manuel Molins Gasco en fecha de 29 de noviembre