

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 2396** *Resolución de 23 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4, respecto de la inscripción registral de una finca en régimen de propiedad horizontal y la expedición de certificación literal de la misma.*

En el recurso interpuesto por don J. C. H. A. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 4, don Constancio Villaplana García, respecto de la inscripción registral de la finca 38.017, en régimen de propiedad horizontal, y la expedición de certificación literal de la misma.

#### Hechos

##### I

La escritura cuya inscripción motiva el recurso fue la autorizada el día 16 de noviembre de 2017 por el notario de Alicante, don Francisco Benítez Ortiz, con el número 2.761 de protocolo (posteriormente subsanada por diligencia y por escritura de subsanación), que causó la inscripción 16.<sup>a</sup> de la finca 38.017, de 10 de abril de 2018, a cuyo margen consta nota de igual fecha en la que se hace referencia a la inscripción separada de los componentes privativos resultantes de la división horizontal.

En la misma fecha 10 de abril de 2018 se practicó la inscripción 17.<sup>a</sup> de la finca 38.017, que recoge la inscripción de los estatutos de la comunidad, inscripción motivada por escritura autorizada el día 1 de febrero de 2018 por el antedicho notario de Alicante, con el número 201 de protocolo, subsanada por otra posterior de 14 de marzo de 2018.

Con posterioridad, los estatutos fueron modificados en dos escrituras, ambas autorizadas por el citado notario: una de 24 de abril de 2018, número 961 de protocolo, que causó la inscripción 18.<sup>a</sup>, de 7 de mayo de 2018; y la otra de 14 de mayo de 2018, número 1.158 de protocolo, que causó la inscripción 19.<sup>a</sup>, de 16 de mayo de 2018.

Don J. C. H. A. es titular registral del pleno dominio del 80% de la finca 50.617 [una de las resultantes de la división horizontal de la Fase I de la finca 38.017, Residencial (...)]. Adquirió tal participación en escritura autorizada el día 14 de mayo de 2018 por el referido notario de Alicante, con número 1.163 de protocolo, que se inscribió el 28 de mayo siguiente.

A solicitud del mismo (presentada en el Registro el día 9 de julio de 2018), se extendió el día 11 de julio de 2018 nota simple en la que se detallaba el devenir registral de la Fase I de la residencial.

El 24 de septiembre de 2018, don J. C. H. A. solicitó en el Registro certificación literal de la propiedad horizontal de la finca número 38.017, donde constasen las cuotas de participación de todos los componentes privativos de la misma. A la vista de la solicitud, se le advirtió de que en el historial de la finca matriz 38.017 no figuraban las cuotas y que éstas figuraban en el historial separado de cada componente. A pesar de la advertencia, dejó presentada la solicitud en los términos que constan en el expediente. El día 28 de septiembre de 2018 se extendió certificación literal de las inscripciones 14.<sup>a</sup>, 16.<sup>a</sup> y 17.<sup>a</sup> de la finca 38.017, en la que sucesivamente constan la obra nueva, la división horizontal y los estatutos de la Fase I de la residencial.

## II

Contra el anterior acuerdo de inscripción y la expedición de certificación registral, don J. C. H. A. interpuso recurso el día 26 de octubre de 2018 por escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos y fundamentos.

En fecha 24 de septiembre de 2018, el recurrente presentó en el Registro de la Propiedad de Alicante n.º 4, solicitud de certificación literal de la escritura de división horizontal de la Fase I, del Residencial (...), finca n.º 38017, donde consten las cuotas de participación de todos los elementos que componen dicha propiedad, de acuerdo con lo establecido en el art. 5 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal (...).

Igualmente, con la misma fecha se cumplimenta el formulario de solicitud de certificación en el que, manifiesta su interés legítimo en la información que solicita por la siguiente causa: para comprobar las cuotas de participación de todos los elementos en la escritura de división horizontal de la Finca 38037(...).

Que habiendo sida expedida la certificación literal con datos de inscripción de la finca, sin incluir la descripción de lo solicitado que establece el artículo quinto de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, es decir, entre otros, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo, la de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano. Además se fijará en el mismo título la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial.

La certificación expedida si contiene los Estatutos Comunitarios del Residencial (...), que no habían sido solicitados, ya que los mismos me han sido entregados por el Promotor de la Finca y por el Notario de Alicante con una refundición de los mismos al haber sido modificados y complementados a través de varias escrituras (...)

Por otro lado, lo que si consta en la referida certificación literal es la siguiente nota marginal:

Dividida horizontalmente la Fase I del complejo residencial a que se refiere la inscripción adjunta, de ella se han formado sesenta fincas nuevas que, como independientes, han quedado inscritas en el libro 1.303 de esta sección 2.ª, folios del 1 al 220, fincas impares correlativas número de la 50.545 a la 50.663, ambas inclusive, inscripciones primeras todas ellas. Alicante, 10 de abril de 2018 (...).

Para mayor abundamiento, el Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, en su artículo 8, establece que “Cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo. Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial y se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número:

En su apartado 4 el mismo artículo 8 establece que “Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada y que, en la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo, escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados.

Se incluirán además aquellas reglas contenidas en el título y en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad.

La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales”.

También es de aclarar que, en la Escritura de Modificación de obra nueva en construcción y de constitución de la misma en régimen de Propiedad Horizontal

(Autorizada el día 16 de noviembre de 2017 por el Notario D. Francisco Benítez, protocolo 2761/2017, presentada en el citado Registro n.º cuatro de Alicante, con fecha 4 de diciembre de 2017, e inscrita con fecha 10 de abril de 2018). Si se encuentran incluidos todos y cada uno de los 60 elementos (locales, viviendas, trasteros y plazas de parking, que conforman la Fase I mencionada, con sus descripciones, características, cuotas de participación, etc., (...))

Se adjunta nota simple informativa del Registro de la Propiedad n.º 4 de Alicante, donde se relacionan los documentos inscritos en el mismo para constancia de esa Dirección General.

Por consiguiente, se ha producido un acto administrativo presuntamente «ilegal» al vulnerar los artículos 7 y 8 de la vigente Ley Hipotecaria.

Por lo expuesto, suplico a la Dirección General de Registros y del Notariado, que teniendo por presentado este escrito, lo admita y tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso gubernativo contra la inscripción registral de la escritura de división horizontal de la Finca n.º 38.017 del Edificio Fase I del Residencial (...) en Alicante y contra la certificación literal de la escritura de división horizontal de la misma, expedida por el Registro de la Propiedad n.º 4 de Alicante, al no inscribir los datos que establecen las normas mencionadas, es decir, Ley de Propiedad Horizontal y Ley Hipotecaria, en relación con los datos que deben de contener las escrituras de división horizontal y las anotaciones registrales.

Y en su virtud, se imponga al Registro de la Propiedad n.º cuatro de Alicante, la modificación de la anotación registral y certificación literal de la misma con los datos de inscripción que establece el artículo 7 y siguientes de la vigente Ley Hipotecaria.»

### III

El registrador emitió informe el día 15 de noviembre de 2018 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 19 bis, 38, 40, 66, 77, 82, 97 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 13 de julio de 2007, 5 de mayo, 17 de septiembre y 4 de noviembre de 2009, 22 de octubre de 2010, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012, 18 de enero y 8 de mayo de 2013, 5 y 28 de marzo, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 19 de enero, 27 de marzo y 20 de julio de 2015, 11 de enero y 29 de julio de 2016, 9 de mayo, 6 y 12 de junio y 19 de septiembre de 2017 y 12 de enero, 23 de marzo, 18 de abril, 17 de mayo, 13 de septiembre y 24 de octubre de 2018, entre otras.

1. Por el presente recurso se solicita dejar sin efecto y anular la inscripción de una escritura de división horizontal y modificar la misma así como la certificación registral expedida.

2. Respecto de tal cuestión debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras, muchas la Resolución de 6 de junio de 2017), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (cfr. artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria). No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya

practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

3. Respecto de las certificaciones registrales, éstas vienen reguladas en los artículos 223 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 335 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

El artículo 223 de dicha ley dispone que «los Registradores expedirán certificaciones: (...) Segundo. De asientos determinados que los mismos interesados designen, bien fijando concretamente los que sean, o bien refiriéndose a los que existan de una o más especies sobre ciertos bienes, o a cargo o en favor de personas señaladas».

El artículo 229 establece que «las solicitudes de los interesados y los mandamientos de los Jueces, Tribunales o Secretarios judiciales en cuya virtud deban certificar los Registradores, expresarán con toda claridad: (...) 2.º Los datos e indicaciones que, según la especie de dicha certificación, basten para dar a conocer al Registrador los bienes o personas de que se trate».

Y el artículo 233 de la misma ley dispone que «los Registradores, previo examen de los libros, extenderán las certificaciones con relación únicamente a los bienes, personas y períodos designados en la solicitud o mandamiento, sin referir en ella más asientos ni circunstancias que los exigidos».

Por otro lado, en materia de propiedad horizontal, el artículo 8 de la Ley Hipotecaria establece que «se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número: (...) Cuarto.— Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada. En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo, escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados».

Con base en este precepto, en la inscripción del edificio en propiedad horizontal se describirá el mismo y los pisos meramente proyectados, y es en cada uno de los folios registrales que se abra a cada piso o local donde se hará constar un número correlativo y su cuota de participación.

Por tanto, habiendo solicitado el interesado certificación literal de la finca matriz 38.017 de propiedad horizontal en el que no tiene que constar la cuota de participación de cada uno de los elementos independientes, fue conforme a derecho la actuación del registrador en relación con la certificación expedida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación 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 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, 23 de enero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.