

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**21771** *Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vitoria n.º 5, por la que se suspende la inscripción de un acta complementaria de escritura de declaración de obra nueva y establecimiento de normas de comunidad.*

En el recurso interpuesto por don Fernando Ramos Alcázar, notario de Vitoria, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vitoria número 5, doña María Carolina Martínez Fernández, por la que se suspende la inscripción de un acta complementaria de escritura de declaración de obra nueva y establecimiento de normas de comunidad.

#### Hechos

I

Mediante acta complementaria de escritura de declaración de obra nueva otorgada el día 19 de marzo de 2024 ante el notario de Vitoria, don Fernando Ramos Alcázar, los cónyuges don J. R. A. R. A y doña M. N. B. I. hacían constar que las referencias catastrales y las superficies construidas, incluida la parte proporcional de los elementos comunes, de cada uno de los trasteros en que se distribuyó un local en la escritura de fecha 19 de octubre de 2023, son los que se indicaban en dicha acta, según resultaba de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña María Carolina Martínez Fernández, Registradora de la Propiedad de Vitoria núm. 5, previo examen y calificación, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto no practicar la inscripción solicitada por defecto conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Diario/Asiento: 82/1491.

F. presentación: 26/12/2023.

Entrada: 7352.

Contenido:

Autorizante: Fernando Ramos Alcázar.

Protocolo: 1418/2023.

Hechos y fundamentos de Derecho.

Resultando del acta de rectificación presentada, en la que consta que la superficie construida que se le da a cada uno de los elementos privativos lo es con la inclusión de la parte proporcional de los elementos comunes, debe suspenderse puesto que ello no es posible al ser necesario la expresión únicamente de la superficie construida que

corresponde a cada elemento privativo (con exclusión de la parte proporcional de los elementos comunes), y ello, en aras a la necesaria precisión exigida legalmente por el principio de especialidad registral, para la delimitación clara y precisa de lo que es el elemento privativo, art. 3 y 5 LPH RDG, 7 Julio 2014 y 3 Diciembre 2020, máxime si tenemos en cuenta que la suma de las superficies construidas de los elementos comunes y privativos son de 125,90 m<sup>2</sup> mientras que la que consta en el registro es de 130 m<sup>2</sup>.

Contra esta nota de calificación se podrá: (...)

En Vitoria-Gasteiz La registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Carolina Martínez Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Vitoria-Gasteiz 5 a día doce de abril del dos mil veinticuatro.»

### III

Solicitada la calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad interina de Bilbao número 5, doña María Eugenia García Marcos, quien confirmó la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vitoria número 5.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Fernando Ramos Alcázar, notario de Vitoria, interpuso recurso el día 24 de mayo de 2024 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Que la calificación es incongruente porque el acta complementaria de la escritura de declaración de obra nueva y establecimiento de normas de comunidad de referencia no subsana ni modifica la escritura de declaración de obra nueva y establecimiento de normas de comunidad a la que complementa con la inclusión de los datos catastrales que resultan de la Certificación descriptiva y gráfica incorporada a dicha acta.

Que por la referida escritura de declaración de obra nueva, se declaran las obras de redistribución interior del local que en dicha escritura se describe formalizándose la constitución de una comunidad funcional sobre dicho local para ser transmitido por cuotas con la asignación de uso de los trasteros habilitados en su interior cumpliéndose las exigencias descriptivas relativas a los trasteros y elementos comunes requeridas para su inscripción por el artículo 53, regla b) del Real Decreto 1.093/1.997, que son su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil.

Que dichas obras de redistribución interior se han efectuado conforme a Proyecto redactado por técnico competente y para el que se han obtenido las correspondientes licencias de obra y de primera utilización del Ayuntamiento de Vitoria (Álava) y las indicadas circunstancias descriptivas de los trasteros y elementos comunes anteriormente referidas están certificadas por el técnico director de las obras bajo su responsabilidad mediante su comparecencia al otorgamiento de la referida escritura de declaración de obra nueva.

Que de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al acta complementaria de la escritura de declaración de obra nueva resulta una superficie del local inferior al de la descripción registral del mismo sin que se solicite la rectificación registral mediante la inscripción de la representación gráfica por tener en el presente caso carácter potestativo, de conformidad con el artículo 9 b) párrafo 2º de la Ley Hipotecaria, y precisar además la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal del que forma parte el local descrito.

Por todo lo expuesto solicito la rectificación de la calificación desfavorable y para el caso de su mantenimiento, tenga por interpuesto el recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Al presente escrito acompaño testimonio

por mi deducido de copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y establecimiento de normas de comunidad y del acta complementaria de la misma calificadas y copia de la calificación efectuada.»

V

La registradora de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 10 y 20 de la Ley Hipotecaria; 3 y 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 53.b) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 51 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo y 17 de septiembre de 2002, 17 de diciembre de 2003, 21 de julio y 11 de octubre de 2011, 9 de abril, 21 de mayo y 17 de octubre de 2012, 14 de febrero de 2013, 7 de julio y 13 de octubre de 2014, 19 de enero y 13 de octubre de 2015, 6 y 21 de abril de 2016, 21 de julio y 7 y 14 de noviembre de 2017 y 16 de enero, 27 de febrero, 1, 7 y 21 de marzo, 15 de abril, 22 de mayo y 5 de julio de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de diciembre de 2020.

1. Debe decidirse en este recurso sobre si cabe hacer constar o no, las referencias catastrales y las superficies construidas, incluida la parte proporcional de los elementos comunes, de cada uno de los trasteros en que se distribuyó el local de un edificio en régimen de comunidad.

La registradora suspende la inscripción al ser necesario únicamente hacer constar la superficie construida que corresponde a cada elemento privativo (con exclusión de la parte proporcional de los elementos comunes).

El notario recurrente se opone alegando que dichas obras de redistribución interior se han efectuado conforme a proyecto redactado por técnico competente y que de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al acta complementaria de la escritura de declaración de obra nueva resulta una superficie del local inferior al de la descripción registral del mismo sin que se solicite la rectificación registral mediante la inscripción de la representación gráfica.

2. El recurso no puede prosperar.

El artículo 53.b) de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, aprobado por el Real Decreto 1097/1997, de 4 de julio, impone, para los supuestos de transmisión de una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, que se incluya en el título «la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes».

La especificación de estos datos, incluida la descripción correspondiente a los elementos comunes, como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 5 de diciembre de 2011, es una exigencia de claridad registral impuesta por el citado artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997 cuando se opte por esa modalidad de comunidad prevista en el mismo, que entronca con el principio de especialidad en lo referente a la descripción de las fincas, recogido entre otros en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido, este Centro Directivo ha señalado reiteradamente (vid., por todas, la Resolución de 14 de febrero de 2013) que la fijación de determinadas cuotas indivisas, como consecuencia de la pretendida división de un local-garaje que forma parte de una propiedad horizontal, no da lugar a que dichas cuotas puedan ser

calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subpropiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios, y en especial el de tracto sucesivo. Para que pueda hablarse de propiedad separada en un régimen de propiedad horizontal no basta con definir una cuota abstracta respecto del todo, sino que se precisa, además, la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecte ese derecho singular y exclusivo de propiedad, y en cuyo goce se concrete esa participación abstracta. Caso de faltar esa delimitación, las cuotas que se señalen por el propietario único del local carecerán de sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí, por mucho que a cada una de ellas se le asigne un número (cfr. Resoluciones de 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 de enero de 1998, 19 de julio de 2011 y 14 de febrero de 2013).

En el presente caso, la registradora no pone en duda el cumplimiento de los requisitos que exige el citado artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, sino que, como consecuencia de dicha descripción pormenorizada, ha supuesto la modificación de superficie construida que consta en el Registro.

En este sentido, la rectificación de la superficie del local que consta en el Registro tiene consecuencias, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en la fijación de la cuota de participación de los elementos privativos en relación al total valor del inmueble, circunstancia que justifica la imprescindible intervención del resto de propietarios del edificio.

3. Por otro lado, debe abordarse una cuestión relativa a la diferencia conceptual entre la superficie privativa de un elemento privativo en una propiedad horizontal y la parte proporcional que se le impute en la superficie de los elementos comunes.

Legalmente, en un régimen de propiedad horizontal, es elemento común todo lo que no conste configurado expresamente como elemento privativo. Y a la inversa, la configuración y descripción de un elemento privativo no debería ni puede incluir (ni siquiera en parte), elementos comunes, ni parte proporcional de elementos comunes.

Es cierto que el dato de la superficie proporcional de zonas comunes imputable a un determinado elemento privativo puede ser relevante a ciertos efectos, todos ellos extrarregistrales, tales como el cálculo del precio máximo de venta en viviendas protegidas, o la determinación del valor catastral u otros valores o bases imponibles tributarias referidas a aquél.

Pero ello no permite eludir la necesaria precisión exigida legalmente por el principio de especialidad registral para la delimitación clara y precisa de lo que es elemento privativo y lo que es elemento común en un régimen de propiedad horizontal.

Por esa razón, registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes», por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal). Incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad.

Por las razones expuestas el defecto debe ser confirmado y desestimado el recurso interpuesto contra la nota de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 30 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.