

se trata de un párrafo descriptivo carente de contenido valorativo. 3. En lo relativo al segundo párrafo de la nota, la escritura no deja lugar a duda alguna. Que según la estipulación primera del apartado I de su parte dispositiva, se conviene por las partes una mera novación modificativa de la obligación garantizada con la hipoteca, consistente en el régimen jurídico de la restitución del capital prestado en virtud del préstamo garantizado con la hipoteca. Que a este efecto se describen en la escritura las cuotas resultantes y se protocoliza junto con las misma el cuadro de amortizaciones. Que según las estipulaciones segunda, cuarta y sexta se conviene por las partes una nueva novación modificativa de las obligaciones garantizadas con la hipoteca consistente en el régimen jurídico de la remuneración del capital prestado en virtud del préstamo garantizado con la hipoteca. A este efecto se confirman claramente en la escritura los tipos de interés resultantes de la aplicación al préstamo del régimen subsidiario. Que en ningún lugar se tiene por modificada por las partes la obligación en cuanto a la determinación de la cuantía del principal prestado. 4. Que en cuanto al tercer párrafo de la nota hay que señalar que la Resolución citada en la misma carece de aplicación en el presente caso, puesto que el supuesto de hecho es un negocio jurídico modificativo y no extintivo de la obligación garantizada. Que en cuanto a la arbitrariedad que entraña la nota recurrida en este párrafo se ha pronunciado la Dirección General en Resoluciones de 28 de septiembre y 6 de noviembre de 2000, 27 de febrero, 13 de marzo, 5 y 9 de abril, 16 y 29 de mayo y 11 de junio de 2001. 5. En lo relativo al cuarto párrafo de la nota, con la mera lectura de la estipulación décima de la escritura, se advierte que no desencadena las consecuencias suspensivas en ellas previstas una mención registral cual puedan ser las notas de afección mencionadas en la nota de calificación.

#### IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota informó: Que se solicita, en primer lugar se proceda a la inadmisión del recurso al basarse en una nota de notificación de defectos, emitida conforme preceptuaba el primer párrafo del artículo 429 del Reglamento Hipotecario. Que con carácter subsidiario para el caso de estimar la procedencia del recurso interpuesto se proceda a informar: Que aunque el recurrente distingue entre primer y segundo párrafo de la nota, se considera que ambos deben ser tratados conjuntamente, al guardar íntima conexión entre sí. Que se trata de saber por exigencias derivadas del principio de especialidad y en base a la claridad y precisión que es dado exigir a los pronunciamientos registrales, cuál sea el importe del préstamo afectado por el nuevo régimen, teniendo en cuenta el alcance de la novación operada y se trata de evitar al mismo tiempo que se dé el supuesto de la Resolución de 26 de mayo de 2001. Que a tal conclusión puede llegarse si se tiene en cuenta los términos en que está redactada la escritura. En cuanto al tercer párrafo de la nota, hay que tener en cuenta que el préstamo hipotecario que ahora se nova estaba sujeto a un tipo de interés tanto ordinario como de demora variable, habiéndose garantizado a efectos del derecho real de hipoteca, los intereses ordinarios de un año al tipo máximo del 12 por 100 y los intereses de demora a dos años al tipo máximo del 18 por 100. Ahora se pasa de un tipo de interés ordinario variable a un tipo de interés ordinario fijo del 6,50 por 100; e igualmente se pasa de un tipo de interés de demora variable a un tipo de interés de demora fijo del 12,50 por 100. En estos términos no es posible mantener inalterada la responsabilidad hipotecaria de la finca, como se ha declarado en la Resolución de 5 de noviembre de 1999. Que respecto a las Resoluciones que cita el recurrente no son aplicables al caso que se contempla. Que, por último, el cuarto punto de la nota, hay que destacar que si por estipularlo así las partes la novación queda supeditada a la condición suspensiva consistente en que al tiempo de la presentación no aparezca sobre la finca ninguna otra carga que no sea la hipoteca que ahora se nova y no varíe el rango de primera con que está inscrita dicha hipoteca, y resulta que del Registro y del propio apartado «cargas» de la escritura, la finca está gravada con otra hipoteca y con varias afecciones fiscales, al Registrador no le queda otra alternativa que no inscribir la modificación pretendida, si no se deja sin efecto la cláusula décima o se le da en su defecto una redacción adecuada. Que el recurrente diga que las notas de afección son una mención, supone además ir en contra de sus propios actos: las afecciones fiscales se recogen en la escritura en el «apartado cargas».

#### Fundamentos de derecho

1. Respecto al primero de los defectos de la nota, aclarar cuál sea el importe del préstamo que se modifica, no procede su confirmación, pues, por una parte debe tenerse en cuenta la presunción de exactitud del derecho inscrito en los términos resultantes del asiento respectivo,

(que hablan en el caso debatido, de un préstamo de 6.400.000 pesetas), presunción que opera a todos los efectos legales mientras no sea adecuadamente rectificadas (confróntese el artículo 38 de la Ley Hipotecaria), y que vincula al propio Registrador (confróntese el artículo 18 de la Ley Hipotecaria), y, por otra, en el título calificado se dice claramente en él otorgan I que «se modifican las condiciones del préstamo hipotecario por importe de 6.400.000 pesetas (38.464, 77 euros) reseñado para...» y, previamente, en el expositivo I se había identificado este préstamo señalando que «la finca ahora cuestionada respondía de 6.400.000 pesetas por principal...».

2. En cuanto al segundo de los defectos de la nota, es doctrina de esta Dirección General (véase la Resolución de 5 de noviembre de 1999) que el carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado (confróntese los artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1.857 del Código Civil) implica la imposibilidad de discrepancia entre los términos definitorios de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al crédito (confróntese los artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria), de modo que pactándose ahora un tipo fijo para los intereses remuneratorios y moratorios, no cabe que la cobertura hipotecaria quede definida por referencia a unos tipos de interés distintos de los estipulados, como ocurre en el caso debatido, vulnerándose con ello la exigencia de claridad y precisión en el contenido de los asientos registrales, dada la transcendencia «erga omnes» de sus pronunciamientos, máxime cuando expresamente se pacta que permanecen inalterados los restantes pactos de la escritura de constitución del préstamo que ahora se cuestiona.

3. Por último, el tercero de los defectos también ha de ser confirmado; la previsión de los propios otorgantes de condicionar suspensivamente la novación pactada a la inexistencia sobre la finca de otras cargas distintas de la hipoteca que ahora se ejercita, así como la existencia en el caso de tales otras cargas (entre ellas una hipoteca posterior), así lo impone, sin que sea necesario debatir ahora si en relación con dicha cláusula, las notas de afección fiscal podrían o no entenderse incluidas,

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al primero de los defectos y desestimar en cuanto al resto, confirmando en ello 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 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, 4 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valladolid.

**19782** RESOLUCIÓN de 5 de septiembre 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 Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número tres de Alicante, don Fernando Trigo Portela a inscribir una escritura pública de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Alicante, don Fernando Trigo Portela a inscribir una escritura pública de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

#### Hechos

##### I

El 14 de septiembre de 1999 la entidad mercantil Volkswagen Finance, 5. A. Establecimiento Financiero de Crédito, Sociedad Unipersonal, debidamente representada otorgó escritura pública de venta de la finca registral número 22.609 del Registro de la Propiedad número 3 de los de Alicante. En dicha escritura se hacía constar: a) La finca en cuestión había sido adquirida en 1980 por la entidad Financiera Seat, 5. A., constituida en 1967, y a su nombre seguía constando en el Registro. b) En 1987 la dicha entidad había absorbido a las compañías Ficons y «Fiseat Bienes de Equipos, Sociedad Anónima». c) En 1992, por escritura de 28 de febrero, la mencionada entidad cambió su denominación social por la de Fiseat, & A., Entidad de Financiación (inscripción 306 del tomo y folio correspon-

dientes del Registro Mercantil de Madrid). d) En 1994, por escritura de 27 de septiembre, se procedió a otro cambio de denominación social, ahora por VW Finance, & A. Entidad de Financiación (inscripción 339 del Registro Mercantil de Madrid). e) En 1995, por escritura de 14 de diciembre, se realizó otro cambio de denominación, el de «Volskswa gen Fínance, Sociedad Anónima, Entidad de Financiación» (inscripción 357 del Registro Mercantil de Madrid). f) Todavía en 1996, por escritura de 4 de julio (en la escritura se dice por error 1995), se transforma en Establecimiento Financiero de Crédito, sustituyendo estas palabras a Entidad de Financiación (inscripción 366). g) En 1995, por certificación de 16 de junio, se declaró su unipersonalidad (inscripción 354). h) Todavía en 1997, por escritura de 1 de agosto, se produjo la absorción de la entidad mercantil Volkswagen Leasing, 5. A. Establecimiento Financiero de Crédito (inscripción 381).

En la escritura de 14 de septiembre de 1999, que es la que se trata de inscribir se añade literalmente: «Así resulta de sendos testimonios que me exhibe, sin que nada de lo omitido desvirtúe lo inserto. No obstante, se acompañará otro más extenso.»

## II

La copia autorizada de la escritura pública de venta de la finca registral número 22.609, de 14 de septiembre de 1999, se presentó en el Registro de la Propiedad número 3 de los de Alicante, acompañada de la siguiente documentación, que se especifica respecto de las letras del hecho anterior: Se aporta certificación del Registro Mercantil de la escritura de 28 de febrero de 1992, relativa al cambio de denominación social por la de Fiseat, 5. A., Entidad de Financiación (inscripción 306). Se aporta testimonio y certificado del Registro Mercantil (inscripción 339) de la escritura de 27 de septiembre de 1994, por la que se procedió al cambio de denominación social, por el de Vw Finance, 5. A. Entidad de Financiación. Se aporta certificación (inscripción 357) del Registro Mercantil de la escritura de 14 de diciembre de 1995, por la que se realizó otro cambio de denominación, el de Volskswa gen Finance, 8. A. Entidad de Financiación. Se aporta testimonio y certificado del Registro Mercantil (inscripción 366) de la escritura de 4 de julio de 1996, por la que se transforma en Establecimiento Financiero de Crédito. En 1995, por certificación de 16 de junio, se declaró su unipersonalidad (inscripción 354). Se aporta testimonio y certificación del Registro Mercantil (inscripción 381) de la escritura de 1 de agosto de 1997, de la absorción de Volkswagen Leasing, 5. A. Establecimiento Financiero de Crédito. 30 de Septiembre de 1998. Tal escritura junto con la documentación complementaria fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por los siguientes defectos: La finca está inscrita a favor de la «Financiera Seat, Sociedad Anónima», F.I.S.E.A.T. Deben presentarse para su despacho con carácter previo todas las escrituras que se citan de fusión por absorción, cambio de denominación y transformación en unión de sus correspondientes cartas de pago, para su archivo. En la escritura se observa también el error de citar la escritura de 4 de julio de 1995, cuando debe ser 4 de julio de 1996. Los testimonios aportados, (que sólo son 3: de las escrituras de 27 de septiembre de 1994, 4 de julio de 1996 y 1 de agosto de 1997) son testimonios de testimonios y no se consideran títulos inscribibles, de acuerdo con el art. 3 de la Ley Hipotecaria, no siendo conformes tampoco con lo que establece la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 26 de noviembre de 1971, relativa sólo al tema del cambio de nombre, pues tampoco se consigna a favor de quien se expiden —en todo caso persona que tenga derecho a obtener copia—. Con dichas escrituras debe acompañarse instancia solicitando la constancia de los cambios de denominación, fusiones por absorción y transformación, en la que debe describirse el inmueble o inmuebles respecto del o de los que se solicita la constancia debiendo estar suscrita por representante de la entidad titular. 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 de su Reglamento. Alicante, a 27 de octubre de 1999. El Registrador. Firma ilegible.»

## III

Don Francisco Javier Teijeiro Vidal interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que con respecto a la exigencia de carta de pago, se impugna el defecto, ya que, el pago puede acreditarse por cualquier medio de prueba, de modo que basta la nota o la carta de pago, pero no ambas cumulativamente, pues el Registrador Mercantil habrá ejercitado la calificación que al respecto le incumbe, porque el único acto

sujeto es la fusión, y el testimonio de ella lleva la correspondiente nota de exención-no sujeción. Que con respecto a que debe presentarse «la escritura de cambio de denominación» el recurrente entiende que el cambio de nombre de una entidad no requiere asiento autónomo de nota marginal, salvo que así se solicite, bastando acreditarlo en forma en la escritura de compraventa por razones de economía y tracto abreviado. Que con respecto a que debe presentarse «la escritura de transformación» entiende el recurrente que basta acreditarla en forma en la escritura de compraventa por razones de economía y tracto abreviado. Que por lo que respecta a que debe presentarse «la escritura de fusión por absorción» al haber una sucesión a título universal no es precisa la presentación de la escritura ni la inscripción previa alguna, sino acreditar en forma la absorción. Que los testimonios notariales son eficaces para acreditar hechos relevantes o constatables en el Registro, aunque no para practicar una inscripción. Que se rechaza la exigencia de la instancia para que una sociedad que cambió de nombre, se transformó, o fusionó pueda vender un bien.

## IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que deben presentarse copias de todas las escrituras no bastando los testimonios, pues la inscripción en el Registro Mercantil tiene carácter previo, pero no supe las inscripciones en el Registro de la Propiedad, y los Registradores de la Propiedad están facultados para apreciar la existencia de las sociedades, la capacidad de las personas que las representan y la extensión de sus atribuciones al decidir sobre la válida realización de actos dispositivos sobre inmuebles o derechos reales (artículo 18 y 20 de la Ley Hipotecaria y resolución de 28 de febrero de 1951). Que se podría reconocer la innecesariedad de la inscripción de la escritura de 30 de diciembre de 1987. Que no es necesarias la presentación a inscripción la de 1 de agosto de 1997. Que en cuanto a las escrituras de cambio de nombre y transformación su constancia registral es un imperativo legal (artículos 150.2 Ley de Sociedades Anónimas. Artículo 163.2 del Reglamento del Registro Mercantil, siendo la nota marginal el asiento adecuado para ello (resolución de 26 de noviembre de 1971). Que es preciso presentar las copias autorizadas de las escrituras y no testimonios (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). Que con respecto a la carta de pago hay que estar a la literalidad de los artículos 254 y 256 de la Ley Hipotecaria y 51.13 de su Reglamento. Que las escrituras no describen los bienes inmuebles a que afectan (Resolución de 26 de noviembre de 1971).

## V

El Presidente del Tribunal de Justicia de la Comunidad Valenciana estimó el recurso interpuesto por el Notario, contra la nota de calificación del Registrador, fundándose en los argumentos contenidos en su informe, revocándola y ordenando al Registrador que proceda a la inscripción de la escritura de referencia.

## VI

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 20 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de octubre de 1987, 28 de septiembre y 31 de octubre de 2001 y 5 de enero de 2002.

1. Se presenta en el Registro una escritura de compraventa. En dicha escritura se expresa que la titular registral cambió tres veces de denominación y se transformó, acreditándose todas estas vicisitudes mediante testimonio de las escrituras correspondientes, en unos casos, y certificaciones del Registro Mercantil en otros. El Registrador suspende la inscripción por entender que deben presentarse copias de las escrituras citadas y las correspondientes cartas de pago para su archivo. El Presidente del Tribunal Superior revoca la calificación y el Registrador apela el Auto presidencial.

2. En cuanto a la presentación de las copias, como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), el recurso ha de ser desestimado. Acompañándose testimonio de los particulares o certificaciones del Registro Mercantil que acreditan las vicisitudes de la sociedad titular registral, ningún inconveniente hay, para hacer constar la venta de la finca, indicando previamente las vicisitudes expresadas.

3. El mismo camino ha de tener el defecto consistente en la no presentación de las cartas de pago acreditativas del pago de los impuestos

por el cambio de denominación y las transformaciones, pues tal acreditación se habrá realizado ante el Registrador Mercantil que ha realizado las correspondientes inscripciones, no siendo competencia del Registrador de la Propiedad tal control, sin perjuicio de que pueda poner en conocimiento de la autoridad fiscal lo que estime conveniente,

Esta Dirección General, ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial, con revocación de la calificación del Registrador.

Madrid, 5 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**19783** *RESOLUCIÓN de 6 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Ribes Monfort, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar número 1, don Francisco José Florán Fazio a inscribir una escritura de subdivisión de elemento horizontal.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Ribes Monfort, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar número 1, don Francisco José Florán Fazio a inscribir una escritura de subdivisión de elemento horizontal.

#### Hechos

##### I

El 17 de diciembre de 1984, mediante escritura otorgada ante don Juan de Molina Juyol, Notario de Lloret de Mar, don Enrique Carcereny Beltrán, promotor, procedió a la subdivisión del elemento 196 de un local, en planta baja, de una finca en régimen de propiedad horizontal sita en Lloret de Mar, en 27 departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente.

##### II

Presentada la copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Lloret de mar número 1, fue calificada con la siguiente nota: «Examinado el precedente documento se devuelve el presentante, sin practicar operación alguna, por ser contrario al artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, por faltar consentimiento de Junta de Propietarios y artículo 20 de la Ley Hipotecaria por ser don Enrique Carcereny Beltrán solamente titular de la participación de 2,6755 de la finca. Es defecto insubsanable y no procede anotación preventiva. Contra esta nota de calificación se puede interponer recurso gubernativo ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en el plazo de cuatro meses, por el procedimiento establecido en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, y 112 y siguientes de su Reglamento. Lloret de Mar, 9 de enero de 2002.—El Registrador. Firma ilegible.»

##### III

Don José Ribes Monfort interpuso recurso gubernativo contra la citada calificación, y alegó: 1.º Que existe el consentimiento de la Comunidad de Propietarios derivada, tanto de sus actos expresos como de los concluyentes o tácitos, desde el momento en que todos los propietarios de la comunidad, año tras año y desde el año 1985 han consentido el estado físico de la finca en que no sólo consta la subdivisión del elemento horizontal número 196 en varios locales y elementos independientes, sino que además consta que dicho elemento fue gravado por una servidumbre de paso semipúblico respecto al edificio colateral. Que la facultad de comunicar ambas fincas registrales independientes y subdivisión del elemento horizontal 196 en varias dependencias independientes fue reservada por el dueño de la finca, como consta en la escritura de obra nueva y declaración horizontal de 7 de noviembre de 1979, otorgada ante el Notario de Lloret de Mar, don Wladimiro Gutiérrez Álvarez, según consta en la cláusula tercera. Que en los listados aprobados por la Junta de Propietarios consta la asignación de un número, con la expresión local y coeficiente, que coincidiendo estos últimos con los que constan inscritos como fincas registrales independientes, en la medida que el promotor fue vendiendo partes indivisas con expresión del número de local, a terceros y el Registrador por

cada venta ha abierto una finca registral individual. Que la sentencia de 20 de junio de 2001 de la Audiencia Provincial de Girona, recurrida en casación, viene a legitimar los locales como fincas independientes de la declaración de propiedad horizontal y no como integrantes de una comunidad proindivisa romana. 2.º Que no es de aplicación el artículo 20 de la Ley Hipotecaria porque la inscripción de la citada escritura no afecta a la declaración, transmisión, gravamen modificación o extinción del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, sino que más bien se pretende que sean completados los datos registrales ya existentes en cada una de las fincas registrales independientes que ya han venido inscribiéndose en la medida que el promotor ha ido vendiendo las cuotas del elemento horizontal número 196, en las que consta detallado el número del local y el coeficiente asignado a cada uno de ellos, omitiendo la superficie en metros cuadrados, que consta en las escrituras de venta pero no está inscrita, lo cual completa lo ya existente en el Registro. Que la relevancia de dicho extremo, la anotación del dato omitido: La superficie de los locales, está relacionada con la escritura de obra nueva y propiedad horizontal y estatutos de la finca comunicada y colateral al establecer un sistema de contribución de los elementos de uso común proporcional a los metros cuadrados de superficie de los locales y demás dependencias independientes.

##### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota informó: 1.º Que el recurrente carece de legitimación activa, según dispone el artículo 325 de la Ley Hipotecaria. Que el hecho de que el señor Ribes sea titular junto con su esposa, en régimen de gananciales, de algunas cuotas indivisas del local, objeto de la escritura calificada no le da legitimación activa suficiente para recurrir la denegación de la inscripción de una escritura en la que él no es parte. 2.º Que por lo que se refiere al fondo de la cuestión, se trata de una subdivisión de un elemento susceptible de aprovechamiento independiente de un edificio en régimen de propiedad horizontal, realizado sin que se hubiera atribuido en el asiento correspondiente tal facultad al edificador y sin el preceptivo acuerdo de la Junta de vecinos, previsto en el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960. 3.º Que la escritura ahora calificada ya fue objeto de calificación en 1985, y ante la imposibilidad de su inscripción, el titular del inmueble optó por transmitir no locales concretos, sino cuotas indivisas del local general, constituyendo éste una comunidad romana, sin que se hiciera constar en el Registro ninguna determinación de ninguna otra característica. Por ello en la actualidad la organización del dominio del inmueble, según consta en el Registro de la Propiedad es ajeno a cualquier otra situación de hecho convenida por los condueños. 4.º Que por lo que se refiere al tracto sucesivo, en la actualidad es imposible inscribir la escritura de subdivisión del local realizada por el señor Carcereny, cuando era propietario único del inmueble, porque en la actualidad no es titular exclusivo de la finca y para realizar actos de dominio es necesario el acuerdo unánime de los condueños, artículo 397 del Código Civil. En consecuencia, se requería el acuerdo unánime de todos los condueños y el consentimiento también unánime de los dueños de los distintos departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente que constituyen el edificio dividido en régimen de propiedad horizontal.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 397 del Código Civil, 5, 8, 11 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y 20, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria, así como las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1976 y 19 de julio de 1993 y las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de junio y 18 de julio de 1995, 19 de febrero de 1999 y 21 de septiembre de 2000.

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

En 1985 se presentó en el Registro escritura por la que el titular registral de un local comercial subdividía dicho local en otros independientes. Al no contar con autorización de la Comunidad de Propietarios, ni estar prevista en los Estatutos dicha subdivisión sin tal licencia, el Registrador no practicó la inscripción. Por ello, el titular del local fue enajenando distintas participaciones indivisas del repetido local, sin que de las inscripciones resulte la concreción de tal cuota en ninguna superficie concreta.

Se vuelve a presentar ahora la primitiva escritura, denegándose la inscripción por no tener el consentimiento de la Comunidad ni ser el otorgante el único partícipe en la finca que se divide. Contra dicha calificación recurre no el que otorgó la división ni el presentante, sino el titular de una de las participaciones vendidas.