

Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia; que tal juicio se ha referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas; que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación que deberá comprender, al menos, el nombre o denominación social del poderdante y del apoderado, el nombre del Notario autorizante, la fecha del documento, el número de protocolo y su vigencia.

Las obligaciones para el Registrador son también palmarias puesto que deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Por último, en el ejercicio de esa función calificadora el Registrador no podrá, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que nacen las facultades representativas; igualmente, no podrá acudir a ningún medio extrínseco de calificación. La razón esencial por la que el Registrador ha de sujetarse en su función a lo que resulte del título presentado se deriva de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2 del Código de Comercio, pues de su simple lectura se advierte que en el ejercicio de su función pública el Registrador tiene tasados los medios de calificación siendo los mismos dos: el título presentado a inscripción y los asientos del Registro del que sea titular, lo que resulta plenamente armónico y coherente con la presunción de integridad y veracidad que se atribuye al documento público notarial ex artículo 17 bis de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862.

4. Llegados a este punto debe analizarse si el recurso interpuesto debe ser o no estimado.

Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente el documento del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que el mismo es un poder conferido, mediante escritura pública, autorizadas por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder, el número de protocolo y los datos de inscripción en el Registro Mercantil; así mismo se expresa que el otorgante asevera la vigencia de sus facultades representativas (aseveración esta última que, por lo demás, no es imprescindible, según la doctrina de este Centro Directivo –cfr., por todas, la Resolución de 28 de mayo de 1999-, pues aparte que no hay norma que lo imponga, y su inclusión en las escrituras se debe más bien a una práctica reiterada, bien puede entenderse implícita en la afirmación de su cualidad de apoderado que hace el representante en el momento del otorgamiento). Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de la reseña.

Respecto del juicio de suficiencia, el Notario expresa en el título que juzga al apoderado con facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de préstamo hipotecario.

Resulta evidente que el juicio de suficiencia contenido en la escritura es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste, ya que se trata de una escritura de préstamo hipotecario.

Así las cosas, el recurso debe ser estimado en su integridad, ya que el Notario ha cumplido fielmente con sus obligaciones –reseñar el documento auténtico del que nacen las facultades representativas y emitir un juicio de suficiencia de éstas que resulta coherente con el negocio jurídico documentado-.

Carecen, por tanto, de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el Registrador, ya que atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario no tiene por qué reseñar en modo alguno el contenido del documento del que nacen las facultades representativas; en idéntico sentido, no puede el Registrador exigir que se le acompañe documento alguno, pues con tal actuación está infringiendo los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 17 bis de la Ley del Notariado, al tener que ejercer su función calificadora por lo que resulte del título y de los asientos del Registro, sin acudir a medios extrínsecos de calificación; por último, el juicio de suficiencia del Notario está suficientemente motivado, ya que resulta congruente con el contenido del negocio jurídico documentado en el título, siendo este aspecto capital el que debería haber calificado el Registrador, esto es, si es congruente el juicio de suficiencia emitido por el Notario con el contenido del título, examinado el negocio jurídico concluido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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, 28 de marzo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Aldaia.

## 8341

*RESOLUCIÓN de 30 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Yuste Sotelo y otros, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 2, por la que se suspende la práctica de la inscripción de una escritura de segregación, constitución de servidumbre y compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado del Colegio de Madrid don Arturo Rodríguez Guardia, como apoderado de don Antonio, doña Mercedes, y doña Guadalupe Yuste Sotelo, así como de don Tomás Saturnino Yuste Mirón, contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, don Francisco Borruel Otín, por la que se suspende la práctica de la inscripción de una escritura de segregación, constitución de servidumbre y compraventa.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada en Madrid ante el Notario don Enrique Giménez Arnau y Gran, el 26 de junio de 1962 con el número 1833 de protocolo, se procedió a la segregación y venta de la finca resultante de una parcela anteriormente sometida al régimen de propiedad horizontal, presentándose dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Madrid, causando el asiento de presentación número 135 del Diario 95.

#### II

Con fecha de 30 de junio de 2004 fue extendida la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria introducido por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre le notifico que en la escritura otorgada en Madrid el 26 de junio de 1962 ante el Notario Don Enrique Jiménez Arnau y Gran el 26 de junio de 1964, número de protocolo 1833 presentada bajo el asiento 135 del diario 95. Calificada la anterior escritura resultan los siguientes hechos: La finca 5671 se constituyó en régimen de propiedad horizontal por las inscripciones 6.ª y 10.ª de la misma, por las que constituyeron las fincas 28368 a 28390 ambas inclusive, sin que previamente hubiese tenido acceso al Registro la segregación de la superficie destinada a patios, por lo que la superficie que se pretende segregar es elemento común de las fincas constituidas en régimen de propiedad horizontal. Fundamentos de derecho: Para practicar la segregación que ahora se pretende que tenga acceso al Registro es necesario el consentimiento unánime de todos los propietarios de las fincas en régimen de propiedad horizontal de acuerdo con los artículos 5 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal. Defecto insubsanable. Hechos: No se presenta licencia municipal de segregación practicada. Fundamentos de derecho: Debe presentarse la citada licencia para la segregación, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 151 y siguientes de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el 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. Hechos: Se pretende además la inscripción de un exceso de cabida, aunque no se llame así exactamente, cuando la finca que se segrega procede de una matriz con superficie cierta. Fundamentos de derecho: Para inscribir el exceso de cabida de la finca segregada es preciso que ese exceso resulte de la matriz de que se segrega. Los dos últimos defectos son subsanables, pero siendo el primero insubsanable no procede tomar anotación preventiva. Contra esta calificación podrá interponerse recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Ley 24/2001. BOE 31 diciembre. Puede solicitarse una nueva calificación por el Registrador sustituto de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto publicado en el BOE de 2 de agosto. Este asiento queda prorrogado por un plazo de sesenta días de acuerdo con el artículo 323 de la ley

hipotecaria, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo anterior. Madrid, a 30 de junio de 2004.–El Registrador. Firma ilegible».

### III

Presentada nuevamente dicha escritura bajo el asiento 595 del diario 97, fue objeto de nueva calificación negativa, en la que se limitaba a afirmar el Registrador: «Conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria introducido por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre le notifico que en la escritura otorgada en Madrid el 26 de junio de 1962 ante el Notario Don Enrique Jiménez Arnau y Gran número de protocolo 1833 presentada nuevamente bajo el asiento 515 del diario 97. Calificada la anterior escritura resultan los siguientes Hechos: Esta escritura fue calificada anteriormente con nota de fecha 30 de junio de 2004. Fundamentos de derecho: No aportándose documentación nueva alguna se da por reproducida en su integridad la nota de calificación anterior. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado. Contra esta calificación podrá interponerse recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Ley 24/2001. BOE 31 diciembre. Puede solicitarse una nueva calificación por el Registrador sustituto de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto publicado en el BOE de 2 de agosto. Este asiento queda prorrogado por un plazo de sesenta días de acuerdo con el artículo 323 de la ley hipotecaria, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo anterior. Madrid, a 4 de octubre de 2004. El Registrador, Don Francisco Borruel Otín».

### IV

El Letrado del Colegio de Madrid, don Arturo Rodríguez Guardia, como apoderado de don Antonio, doña Mercedes, Doña M.ª Guadalupe Yuste Sotelo, y don Tomás Saturnino Yuste Mirón, según acredita debidamente mediante el oportuno poder; interpuso recurso gubernativo mediante escrito dirigido al Registro de Madrid número 2 para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. En él manifiesta que no estimando ajustada a derecho la última de las calificaciones emitidas, y dentro del plazo concedido por la ley al efecto, interpone recurso, que limita al primero de los defectos alegados en la primera nota de calificación redactada por don Francisco Borruel Otín.

En el citado escrito alega el recurrente que no entiende vulnerados los artículos 5 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto que éstos exigen unanimidad de los propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal para proceder a la segregación de un elemento común del inmueble, por cuanto en el momento de otorgamiento de la escritura de segregación, compraventa y constitución de servidumbre que ahora se ha calificado negativamente los únicos propietarios del inmueble eran precisamente los otorgantes de la escritura; sin perjuicio de que con posterioridad se procediera a una ampliación de las obras, a la constitución del régimen de propiedad horizontal y a la enajenación de diferentes elementos del mismo a distintos propietarios. De acuerdo con ello, en el momento en que se otorgó la escritura de segregación, como únicos propietarios de la finca matriz, sus titulares no necesitaban ningún consentimiento adicional.

A ello añade que en el caso de que la finca hubiera pertenecido a varios propietarios en la fecha de la segregación no podría considerarse insubsanable el defecto, sino en todo caso subsanable, dada la posibilidad de otorgar un título complementario a la escritura denegada en el que acreditar la unanimidad de todos los propietarios.

Y por otra parte manifiesta que cuando se iniciaron las ventas de viviendas procedentes de la matriz en la que ahora se pretende llevar a cabo la segregación, no sólo la segregación ya se había verificado, sino que además se había construido sobre dicho terreno, totalmente separado e independiente de la matriz, un edificio industrial de tres plantas. Estando a mayor abundamiento ambas fincas separadas por un camino de acceso a otras fincas, tal como se acredita con un plano de situación informado favorablemente por el Ayuntamiento de Madrid, que demuestra la imposibilidad de confundir dicha parcela segregada con un elemento común de la finca sometida al régimen de propiedad horizontal.

### V

Don Francisco Borruel Otín, Registrador contra el que se interpone el recurso, redacta el correspondiente informe el día 18 de noviembre de 2004, y eleva el expediente con toda la documentación complementaria aportada por el recurrente a este Centro Directivo a fin de que se lleve a cabo su oportuna tramitación.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 5 y 17.1.º de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, redactada conforme a la Ley 51/2003 de 21 de diciembre, los artículos 1, 17, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, los artículos 396 y 397 del Código Civil y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 1991,

1. En el presente recurso se debate si cabe proceder a la inscripción de una segregación de un trozo de terreno de una finca previamente constituida en régimen de propiedad horizontal sin contar para ello con el preceptivo consentimiento unánime de todos los propietarios.

2. La cuestión ya fue resuelta por la Resolución de este Centro Directivo de 11 de noviembre de 1991 respecto a un supuesto muy similar al que ahora se pretende inscribir. En ese caso se entendió, como ahora, que a pesar de poder resultar acreditado (lo que no consta en este expediente) que en el momento de la segregación los únicos propietarios del inmueble eran los otorgantes de la escritura de segregación y venta, al no haber sido inscritos oportunamente aquellos actos, no podrán serlo ahora, por haberse anticipado otros títulos incompatibles que son la constitución del régimen de propiedad horizontal y las ventas de pisos o locales incluidos en dicho régimen (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Y ello porque sus respectivos asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), sin que puedan ser rectificadas sin consentimiento de sus titulares o sin la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo directamente entablado contra ellos (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Resulta por tanto que una vez inscrito en el Registro de la Propiedad el régimen de propiedad horizontal, todo el terreno –y no sólo la parte ocupada por la edificación-registralmente tiene la consideración de elemento común del inmueble, sobre el que recae el derecho de copropiedad inherente a la propiedad separada que cada uno de los propietarios tiene sobre sus diferentes pisos o locales (artículo 396 del Código Civil); de modo que en lo sucesivo no podrá segregarse ninguna porción de dicho terreno sin que previamente medie acuerdo unánime actual de todos los copropietarios de los pisos o locales en que esté dividido el edificio, debidamente adoptada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Estamos por tanto ante la aplicación del principio de prioridad registral, una de cuyas manifestaciones es el cierre registral a títulos contradictorios de fecha anterior a la titularidad inscrita (véase artículo 17 apartado primero de la Ley Hipotecaria). El defecto debe considerarse insubsanable, porque la ineficacia registral de la segregación tal como está configurada es definitiva, ya que para que pueda tener acceso el título denegado se requiere un nuevo acuerdo por unanimidad de la Junta de Propietarios que lo convalide y permita realizar esa inscripción y su correspondiente formalización notarial, con la prioridad derivada de la nueva presentación; o bien acudir a un procedimiento judicial contra los actuales titulares registrales (véase artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Confirmado el primer defecto no procede entrar en la valoración del segundo defecto expresado en la nota de calificación.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de 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 325 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de marzo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid número 2.

### 8342

*RESOLUCIÓN de 31 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Ondara Itiel S.L.L., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Pedreguer, por la que se suspende la práctica de la inscripción de una escritura de formalización de acuerdos de una comunidad de propietarios.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Yoel Lozano González, como administrador único de la mercantil ONDARA ITIEL S.L.L., contra la nota de calificación extendida por la Registradora de la Propiedad de Pedreguer, doña Almudena Torres Domínguez, por la que se suspende la práctica de la inscripción de una escritura de formalización de acuerdos de una comunidad de propietarios en la que se rectifica una escritura previa de declaración de obra nueva en construcción.