

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, 14 de noviembre de 2007. La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**21878** *RESOLUCIÓN de 14 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid, don Norberto González Sobrino, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 19 de Madrid a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y división en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Norberto González Sobrino contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 19 de Madrid, don Rafael Arnaiz Eguren, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y división en régimen de propiedad horizontal.

#### Hechos

##### I

En escritura de 31 de octubre de 2003, autorizada por el Notario de Madrid don Norberto González Sobrino, la sociedad «Hollan City, S.L.» formaliza declaración del derribo del inmueble que constituye la finca registral 23.858, y la extinción del régimen de propiedad horizontal de la misma (constituido por las tres fincas en que se dividió, que son las registrales números 51.707, 51.709 y 51.711), con su conversión en propiedad ordinaria; y sobre el solar resultante declara una obra nueva en construcción, constituyendo a continuación el total inmueble en régimen de propiedad horizontal, formando por su división seis fincas que se describen. A efectos de lo dispuesto en el Real Decreto 1093/97, de 4 de Julio, se inserta testimonio de la Licencia de Edificación; y, además, comparece el Arquitecto autor del proyecto don Pablo C. C. para efectuar la manifestación que luego se expresa.

De la descripción de los distintos elementos independientes de la propiedad horizontal resulta que, entre los demás, queda formado el siguiente:

«Número seis.—Vivienda situada en la planta segunda del edificio, identificada como planta segundo, letra C.

Tiene una superficie construida de ...

Esta vivienda es dúplex. Su acceso se encuentra en la planta segunda del portal y cuenta, además, con otra planta situada a un nivel superior, a la altura de la planta ático de su portal. Las dos plantas dichas de la vivienda se comunican entre sí por medio de una escalera interior que es privativa de la propia vivienda.

Esta vivienda tiene además en la planta ático dos terrazas que dan hacia la calle... y que miden...

En planta segunda de esta vivienda, por donde está su acceso, se sitúa el vestíbulo de entrada. La planta superior de la vivienda, situada al nivel de la planta ático de este portal, se distribuye en cocina-salón-comedor-dormitorio y baño. Las dos plantas dichas de la vivienda se comunican entre sí por medio de una escalera interior propia de la vivienda.

Linda...»

##### II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 19 de Madrid el 10 de noviembre de 2006, con asiento 1584 del Diario 62.º; fue posteriormente retirado y devuelto para su despacho el 7 de diciembre de 2007; y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe parcialmente:

«Calificado el precedente documento, el Registrador que suscribe deniega su inscripción, lo que se notifica al presentante y al Notario autorizante:

1.º Hechos:...

En la escritura calificada concurren los siguientes defectos.

Primero.—La inscripción del título de previa adquisición de las tres citadas fincas que componían el primitivo inmueble ha sido denegada por

defecto insubsanable. (Fundamentos de Derecho: Artículos 20 de la Ley Hipotecaria, y 105 de su Reglamento.)

Segundo.—La declaración de obra nueva contenida en el expositivo V “Declaración de Obra Nueva en Construcción” (al que le sigue el IV “Requisitos Urbanísticos”), es contradictoria con la división horizontal a que se refiere el expositivo V “División del Edificio en Régimen de Propiedad Horizontal”. Para concretar uno y otro negocio, es decir, la declaración de obra nueva y la constitución en régimen de propiedad horizontal, se hace constar que la primera se extiende en el reverso del folio notarial 7G7136029 de la primera copia objeto de calificación, mientras que el otro expositivo V, referido a la división del edificio en régimen de propiedad horizontal comienza en el anverso del folio notarial 7G7136031. Pues bien, en la declaración de obra nueva expone el fedatario que el edificio se compone de las siguientes plantas: sótano, baja, primera, segunda, y ático, y en relación con la planta segunda señala literalmente: “Una planta segunda. En esta planta hay dos viviendas. Tiene una superficie construida de ochenta y dos metros, diecinueve decímetros cuadrados”. Por otra parte, en relación a la planta ático señala literalmente: “Una planta ático. En esta planta hay una vivienda. Tiene una superficie construida de cuarenta y tres metros, cincuenta y cinco decímetros cuadrados”. Sin embargo, al dividir horizontalmente el inmueble en su conjunto, enumera como elementos de propiedad privativa correspondientes a la planta segunda los tres siguientes:

a. La finca número cuatro de orden de la división, identificado como “planta segunda, letra A”, con una superficie construida de 33,85 m<sup>2</sup>.

b. La finca número cinco de orden de la división, identificado como “planta segundo, letra B”, con una superficie construida de 33,47 m<sup>2</sup>.

Ambas viviendas, que según la declaración de obra nueva, deben ser las únicas en esta planta, comprenden una superficie total de 67,32 m<sup>2</sup>, inferior en 14,87 m<sup>2</sup> a los 82,19 m<sup>2</sup>, que igualmente según la declaración de obra nueva, comprende dicha planta segunda.

c. Además de los dos elementos anteriores se cita como situado también en la planta segunda, el elemento número seis de orden de la división, identificado como “planta segundo, letra C”, con una superficie construida de 43,55 m<sup>2</sup>. Curiosamente estos 43,55 m<sup>2</sup> que según la escritura corresponden a la superficie total de la vivienda “segundo C” si se atiende al contenido de la declaración de obra nueva corresponden a la planta de ático y a una vivienda, al parecer construida en dicha planta que tiene precisamente 43,55 m<sup>2</sup>. Por tanto, de la escritura calificada no resulta claro si la vivienda “segundo C” —número seis de orden de la división, se encuentra en la planta segunda, o en la de ático. Tampoco permite conocer con claridad si esta vivienda, que según la división es dúplex, con dos plantas (una en la planta segunda y otra en la superior, “... que se comunican entre sí por medio de una escalera” tiene una superficie global de 43,55 m<sup>2</sup> o si dicha superficie corresponde tanto a la planta segunda como a la superior o de ático.

Además de este conjunto de contradicciones, ha de reafirmarse el dato de que según la declaración de obra nueva y la división, se ignora si existe realmente una vivienda en la planta de ático, o una parte integrante de la vivienda segundo C o número seis de orden de la división, puesto que tal vivienda de la planta de ático no aparece recogida en la división en régimen de propiedad horizontal. Es más, si la edificación situada en la planta de ático (que según la descripción de la obra nueva integra una vivienda) la realidad es que dicha hipotética vivienda carecería de acceso.

De todo ello resulta un segundo defecto (de carácter subsanable), cuyo fundamento de Derecho se encuentra en los artículos 396 del Código Civil, Artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1.960 modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, y artículo 8 de la Ley Hipotecaria.

Tercero.—Según la declaración de obra nueva, en la planta de sótano existen seis cuartos trasteros, que en la constitución en régimen de propiedad horizontal se adscriben como anejos a cada una de las viviendas formadas por la división. Pues bien, en el artículo dos de los “Estatutos y Normas de la Comunidad de Propietarios del Edificio”, que también constan en un nuevo apartado y del “Exponen” (que comienza en el reverso del folio notarial 7G7136035 de la copia calificada) se señala literalmente que los trasteros “podrán configurarse como elementos privativos independientes, siempre que se respete su correspondiente cuota de participación en los elementos comunes determinada en el título constitutivo de la propiedad horizontal”. En efecto, no existe inconveniente en que los anejos puedan configurarse como elementos privativos, lo que supondrá, en su caso, una modificación del Régimen de Propiedad Horizontal, y ello exigirá la atribución a los nuevos elementos independientes de la correspondiente cuota de participación. En el título que se califica podría señalarse el criterio al que habría de ajustarse, en su caso, la fijación de tales cuotas. Pero lo que es imposible es que las cuotas sean “las determinadas en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal”, que es precisamente el que se está calificando, y en el que no aparece en absoluto la atribución de cuotas actuales o posibles a los seis trasteros anejos. Esta contradicción estatutaria implica un tercer defecto (también de naturaleza subsanable) puesto que se refiere a un régimen de atribución de cuotas inexis-

tente, que tiene los mismos fundamentos de Derecho que los señalados para el segundo defecto de la presente nota

Cuarto.—Como antes se señalaba, don Pablo Corredor Castillo comparece para certificar, según el último inciso del “Exponen” IV (Requisitos Urbanísticos) “que la obra nueva declarada en construcción se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia”. La manifestación que en forma de certificación lleva a cabo el señor Corredor Castillo es absolutamente incorrecta. En efecto, la interpretación del artículo 46.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, da lugar a la exigencia de un ajuste necesario entre la descripción de la Obra Nueva en construcción contenida en el título y el Proyecto para el que se concedió la correspondiente Licencia. Sin embargo, la certificación incluida en la escritura calificada señala que “la obra nueva se ajusta al Proyecto...”. Esta redacción supone un defecto subsanable evidente puesto que incumple la literalidad del precepto. En efecto lo que pretende el citado artículo 46.2 no es que el certificado garantice que la obra se ajuste el Proyecto, extremo que resulta totalmente lógico puesto que si no se diere tal ajuste el levantamiento del edificio incurriría en una infracción urbanística notoria, cuya vigilancia y sanción corresponde al órgano urbanístico competente y no al Registro de la Propiedad. En tal sentido, lo que establece el repetido artículo es que el ajuste del que certifica el Arquitecto ha de producirse entre la descripción documental de la Obra y el contenido del Proyecto para el que se concede la Licencia. Este ajuste lo que pretende es que el Registro y su contenido se ajusten a los edificios legalmente autorizados, naturalmente, mediante el control de la descripción del edificio.

Esta redacción supone un cuarto defecto, también subsanable, que se fundamenta en el artículo 46.2 y concordantes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y en el artículo 21 de la Ley del Suelo.

La explicación de la forma de actuar del Arquitecto compareciente nace, probablemente, de la imposibilidad de certificar que la descripción del edificio dada en la escritura se ajusta al Proyecto, toda vez que la escritura contiene dos descripciones diferentes, al [sic] y como se indica en el defecto segundo antes señalado por lo cual, posiblemente, se evita la utilización de la palabra “descripción”.

Contra la precedente calificación puede interponerse recurso en el plazo de...

Madrid, 11 de diciembre de 2006.—El Registrador (Firma ilegible. Existe sello con el nombre y apellidos del Registrador).»

Dicha calificación fue notificada al Notario autorizante de la escritura calificada el 11 de diciembre de 2007, según afirma el Registrador (y pretende justificar mediante el acompañamiento de copia del que denomina «reporter» de determinada comunicación mediante telefax). El Notario recurrente manifiesta que dicha calificación no le fue notificada por ninguno de los medios establecidos legalmente en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

El mencionado Notario solicitó la calificación sustitutoria en el Registro de la Propiedad de Algete. El Registrador titular de dicho Registro, don Reynaldo Vázquez Lapuerta, mediante escrito con fecha 8 de mayo de 2007, desestimó el recurso por entender que la calificación había sido notificada válidamente por telefax a dicho Notario y por haber caducado el 24 de febrero de 2007 el referido asiento de presentación.

El título fue presentado de nuevo el 17 de mayo de 2007, con asiento 496 del Diario 65.º; y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe parcialmente:

«Calificado nuevamente el precedente documento, el Registrador que suscribe suspende su inscripción, lo que se notifica al presentante y al Notario autorizante.

Hechos y fundamentos de derecho:...

En anterior presentación (asiento 1584 del Diario 62.º), el documento fue calificado desfavorablemente según la nota de calificación de fecha 11 de diciembre de 2006 que precede.

Pues bien, habiendo sido inscrito el título de previa adquisición, lo que subsana el defecto “primero” de los apuntados en la referida nota de calificación que precede, pero no habiendo sido subsanados el resto de los defectos (subsanables) a que la misma se refiere, en cuanto a ellos se reitera la calificación, por los mismos hechos y fundamentos de Derecho que constan en la nota de fecha 11 de diciembre de 2006 que precede.

Contra la precedente calificación puede interponerse recurso en el plazo de...

Madrid, 21 de mayo de 2007.—El Registrador (Firma ilegible. Existe sello con el nombre y apellidos del Registrador).»

### III

Dicha calificación de 21 de mayo de 2007 fue notificada al Notario autorizante el mismo día, según afirma el Registrador (y pretende justifi-

car mediante el acompañamiento de copia del que denomina «reporter» de determinada comunicación mediante telefax). El Notario recurrente manifiesta que dicha calificación no le fue notificada por ninguno de los medios establecidos legalmente en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

El mencionado Notario solicitó la calificación sustitutoria en el Registro de la Propiedad de Alcorcón. La Registradora titular de dicho Registro, doña María Pilar Albarraçín Serra, mediante escrito con fecha 19 de junio de 2007, confirmó la calificación negativa realizada por el Registrador sustituido, «por idénticos motivos que los expresados en ella».

Por escrito que tiene fecha de 3 de julio de 2007, que causó entrada en el Registro de la Propiedad número 19 de Madrid, dicho Notario interpuso recurso contra la calificación del Registrador sustituido de 21 de mayo de 2007 en el que, alegó, entre otros extremos, los siguientes argumentos:

1.º La calificación negativa emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad número 19 de Madrid no ha sido notificada al Notario autorizante por ninguno de los medios legalmente establecidos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

2.º El Registrador de la Propiedad de Algete ha denegado la función registral al no haber realizado la calificación sustitutoria solicitada, a pesar de haber hecho constar el recurrente que no había sido notificada en legal forma la calificación.

3.º La calificación negativa de 21 de mayo de 2007 tampoco le fue notificada por el Registrador de la Propiedad titular del Registro número 19 de Madrid por ninguno de los medios establecidos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria

4.º La calificación de la Registradora sustituta no cumple los requisitos legales establecidos en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, al no expresar los motivos que impiden la inscripción y no hacer constar separadamente los hechos y los fundamentos de derecho en los que se basa ni hacer constar los posibles recursos contra la misma.

5.º La escritura no adolece de defecto alguno que impida la inscripción.

A. En cuanto al primer defecto señalado en la primera calificación, aunque ya se entiende «subsanado» en la segunda calificación, que es la que ahora se recurre, debe ponerse de manifiesto que la calificación negativa de la escritura previa de ampliación de capital y aportación de inmuebles realizada en escritura otorgada ante el mismo Notario el día 31 de octubre de 2006 nunca le ha sido notificada legalmente al Notario autorizante por ninguno de los medios establecidos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Se desconoce por ello qué clase de defectos «insubsanables» pudo tener la escritura previa dicha. La gestoría que tramita la inscripción de esa escritura previa ha informado al Notario que dicho título previo está ya inscrito en el Registro de la Propiedad número 19 de Madrid, por lo que parece que dicha escritura no adolecía de ningún defecto «insubsanable» que impidiera su inscripción. El Registrador también ha reconocido en su segunda calificación que dicho defecto «insubsanable» ya está «subsanado», aunque no se aclara el medio por el que se ha realizado dicha «subsanación».

B. Respecto del segundo de los defectos, por el que el Registrador encuentra contradictoria la declaración de obra nueva del edificio con la división horizontal, en la escritura consta perfectamente claro que el elemento número seis de la propiedad horizontal es una vivienda «dúplex» que se sitúa en dos plantas. Se expresa que el acceso a la vivienda se encuentra en la planta «segunda» y que la vivienda cuenta, además, con otra planta situada en la planta superior o de «ático».

En la planta segunda del edificio se sitúa solamente un ínfimo vestíbulo de entrada a dicha vivienda identificada como 2.º C.

Al tener la vivienda su acceso por esta planta segunda se identifica como piso «segundo C». En la planta de ático es donde se encuentra la vivienda propiamente dicha, cuyo acceso está, sin embargo, en la planta segunda. En esa planta superior o de ático están la cocina-salón-comedor-dormitorio y el baño, así como las terrazas.

Está perfectamente claro que existe una vivienda identificada como «segundo C», que tiene su acceso por la planta segunda del edificio, aunque la totalidad de dicha vivienda prácticamente está situada en la planta superior o de ático del edificio. Sólo la puerta de entrada y un ínfimo vestíbulo de la vivienda 2.º C se sitúan en la planta segunda del edificio.

El resto de la vivienda, es decir, todas las piezas «donde se vive», se encuentra en la planta superior o de ático. Es perfectamente lógico que al hacer la declaración de obra nueva se diga que en la planta segunda hay dos viviendas (segundo A y segundo B) y que se diga que en la planta de ático hay una vivienda (aunque esa vivienda tenga su acceso por la planta segunda y se denomine 2.º C).

Esta descripción del edificio coincide con la que hace el Arquitecto al redactar la Memoria que forma parte del proyecto.

El hecho de que se diga, al describir el edificio en su conjunto, que en la planta segunda hay dos viviendas no es contradictorio con el hecho de que otra vivienda (situada en el ático) tenga su entrada por la planta segunda. El hecho de que se diga que hay una vivienda en la

planta de ático no es contradictorio con el hecho de que esa vivienda sea dúplex y su entrada la tenga por la planta segunda, identificándose así como piso 2.º C.

Una lectura desapasionada de la descripción del elemento privativo número seis de la propiedad horizontal permite entender perfectamente que se diga, en la descripción general del edificio, que existe una vivienda en la planta de ático, aunque su acceso se encuentre en la planta segunda o inferior. No existe, en definitiva, ninguna contradicción entre la declaración de obra nueva y la división en propiedad horizontal. Ambos actos jurídicos se complementan perfectamente.

En la declaración de obra nueva se hace una descripción del «edificio» en su conjunto expresando el número de plantas con las que cuenta, la total superficie construida de toda la edificación y la superficie de parcela ocupada por el edificio. La declaración de obra nueva cumple todos los requisitos esenciales para su inscripción.

En la declaración de obra nueva es un dato intrascendente la expresión del lugar donde se sitúen las diferentes viviendas o el lugar por donde dichas viviendas tienen su acceso. También es intrascendente la superficie que tiene cada planta del edificio. Dichas menciones son datos incidentales que no tienen trascendencia alguna al declarar la obra nueva de un edificio.

La declaración de obra nueva tiene por objeto la descripción del «edificio» en su conjunto, aunque es posible que al expresar las plantas de las que se compone se indique, incidentalmente, las viviendas que hay en esas plantas o la superficie construida de cada planta del edificio.

El acto jurídico de la declaración de obra nueva cumple perfectamente todos los requisitos necesarios para la inscripción y describe perfectamente el edificio en construcción (número de plantas, superficie total edificada y superficie de parcela ocupada por el edificio).

Es intrascendente la mención realizada al declarar la obra nueva a las viviendas que existen en el edificio, ya que dichas viviendas, como elementos privativos, se describen en el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Es intrascendente también la mención realizada al declarar la obra nueva a la superficie que tiene cada planta del edificio, ya que en la obra nueva se debe hacer constar únicamente la superficie edificada total del edificio, la cual será la suma de la superficie edificada en sus diferentes plantas.

En la división horizontal se hace una descripción pomenorizada de las diferentes viviendas o elementos privativos del edificio. Es aquí donde se hace constar la identificación de las viviendas, la planta donde se sitúan y la planta por la que tienen su acceso, así como su superficie. La descripción que se hace del elemento número seis de la propiedad horizontal es perfectamente lógica y no es contradictoria, sino complementaria, de la descripción general del edificio.

Está perfectamente claro que la vivienda dicha 2.º C que constituye el elemento número seis tiene en total 43,55 metros cuadrados. Es la totalidad de la vivienda la que tiene es superficie y, al dividirse el edificio en régimen de propiedad horizontal, se expresa con la debida claridad la superficie total de esa vivienda que es el elemento privativo número seis, sin que exista obligación alguna de expresar la superficie de cada planta de la vivienda descrita.

Está claro que una ínfima parte de esa vivienda 2.º C (el vestíbulo de entrada) se sitúa en la planta segunda del edificio y que otra parte de la vivienda (toda ella prácticamente) se sitúa en la planta de ático o superior, a la que se accede por una escalera privativa de dicha vivienda.

Existe evidentemente un acceso a dicha vivienda 2.º C que se sitúa en la planta segunda, accediendo luego por medio de una escalera privativa a la planta de ático, donde se sitúa la vivienda propiamente dicha.

La lectura del conjunto de la escritura (artículo 1.285 del Código Civil) permite comprender perfectamente la descripción del edificio que se hace en la declaración de obra nueva y la descripción de sus diferentes viviendas que se hace en la división en régimen de propiedad horizontal. Cualquier cláusula o disposición de una escritura debe interpretarse siempre en el sentido más adecuado para que produzca efectos y para que el acto sea válido. Es perfectamente inscribible la descripción del edificio que se hace constar en la declaración de obra nueva y es perfectamente inscribible la descripción del elemento número seis que se hace en la división en régimen de propiedad horizontal.

No existe ninguna contradicción entre ambos actos jurídicos (obra nueva y división horizontal) que se complementan y se aclaran perfectamente en el conjunto de la escritura. Cada acto tiene un contenido propio, la declaración de obra nueva describe el edificio en su conjunto y la división horizontal describe los diferentes elementos privativos del edificio. Para conocer la descripción del edificio debe atenderse a la declaración de obra nueva y para conocer la descripción de las diferentes viviendas debe atenderse a la división horizontal. No existe el defecto segundo que aprecia el Registrador.

C. Respecto del tercero de los defectos que aprecia al Registrador relativo a la norma contenida en el artículo 2 de los Estatutos y Normas de la Comunidad de Propietarios, es evidente que en dicha norma estatutaria

se permite que los propietarios de las viviendas puedan hacer divisiones, segregaciones, agregaciones o agrupaciones. Dicha facultad puede ejercitarse no sólo en relación a las viviendas propiamente dichas, sino también respecto de los seis trasteros que originariamente son anejos.

Es perfectamente lógico que se establezca que en la realización de tales actos el titular del elemento o elementos afectados deba respetar la correspondiente cuota de participación en los elementos comunes del edificio que determina el título constitutivo de la propiedad horizontal. Lo que se pretende es aclarar que la libérrima facultad de hacer segregaciones, divisiones, agrupaciones o agregaciones tiene un límite: no se pueden modificar las cuotas de los demás elementos privativos pertenecientes al resto de los propietarios del edificio. La interpretación que realiza el Registrador es forzada y absurda. El posesivo «su» que aparece en la expresión «siempre que se respete su correspondiente cuota de participación en los elementos comunes determinada en el título constitutivo de la propiedad horizontal» del artículo 2 de los Estatutos puede perfectamente no ir referido a los «trasteros», sino a los «elementos privativos» de los cuales dichos trasteros son anejos. Esa interpretación es más racional y favorece que la norma estatutaria sea válida y pueda producir efectos. El artículo 1284 del Código Civil establece que si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto.

Por ello, debe prevalecer la interpretación que refiere el posesivo «su» a los elementos privativos y no a los trasteros. Además, no es necesario que, ya desde un primer momento, los trasteros deban tener una cuota determinada. Los trasteros nacen como anejos y no necesitan tener cuota prefijada en el título constitutivo de la propiedad horizontal. Esa cuota la podrán tener los trasteros en el futuro y se la podrá atribuir en el futuro el propietario de la vivienda respecto de la cual se desvinculen.

Si el elemento privativo número seis, por ejemplo, tiene una cuota de 23,51%, el propietario de dicha vivienda puede desvincular el trastero y atribuirle una cuota del 2%, quedando la vivienda con una cuota de 21,51%. En dicha segregación o desvinculación de trastero se habrá respetado «su» correspondiente cuota de participación. En el futuro podrán existir trasteros que sean elementos privativos independientes que tendrán «su» cuota de participación en los elementos comunes. Esos trasteros podrán también agruparse, por ejemplo, a otros colindantes siempre que al agruparlos se respete «su» correspondiente cuota de participación en los elementos comunes.

Los Estatutos y Normas de Comunidad están llamados a regir la comunidad durante un largo período de tiempo, es decir, son normas que no sólo se aplican a la realidad presente del edificio, sino a la posible realidad futura del mismo. En el futuro podrán perfectamente existir en el edificio trasteros independientes con «su» cuota de participación en los elementos comunes. Por ello puede también tener perfecta lógica la norma establecida y es perfectamente aplicable al futuro de la comunidad de propietarios, aunque el posesivo «su» se refiriese a los trasteros hoy anejos y no a los elementos privativos. Dichos trasteros podrán tener, en el futuro, su cuota de participación si han sido desvinculados de las viviendas.

Es curioso observar que el Registrador, de todas las posibles interpretaciones posibles de norma estatutaria, opta por la más absurda e ilógica. Son perfectamente posibles otras interpretaciones de la norma establecida que la hacen perfectamente válida y aplicable, bien entendiendo que el posesivo «su» se refiere a los elementos privativos y no a los trasteros, o bien entendiendo que la norma regula futuros trasteros que ya se hayan desvinculado y tengan «su» cuota de participación.

No existe por todo ello el defecto tercero alegado por el Registrador.

D. Respecto del defecto cuarto alegado por el Registrador, debe entenderse que la declaración que realiza el Técnico compareciente en la escritura, como arquitecto autor del proyecto y director de las obras, cumple todas las exigencias legales para permitir la inscripción de la declaración de obra nueva. En el expositivo IV de la escritura se expresa que el Arquitecto, autor del Proyecto y director de las obras de construcción del edificio, comparece en el acto del otorgamiento de la escritura y certifica que la obra nueva declarada en construcción en la escritura se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. El técnico compareciente en la escritura reitera en la disposición primera que la edificación, cuya obra nueva se declara en construcción y que ha quedado descrita en la propia escritura, se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. El certificado técnico cumple todos los requisitos legales. No se entiende realmente el fundamento del defecto cuarto alegado por el Registrador.

La lectura de la escritura y el contenido de la declaración del técnico compareciente en la misma nos hacen llegar a la conclusión de que no existe dicho defecto cuarto. No es necesaria una fórmula sacramental para la declaración del técnico y los términos en los que está redactada la escritura permiten entender que la certificación técnica, realizada mediante la comparecencia personal del arquitecto en la escritura, cumple todas las exigencias legales para la inscripción de la obra nueva que se declara.

## IV

Mediante escrito con fecha 13 de julio de 2007, el Registrador Sr. Arnaiz Eguren emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el 17 de julio de 2007). En dicho informe sostiene, aparte otros extremos, la validez de la notificación de la calificación por medio de telefax que, según manifiesta, ha efectuado.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396, 1283, 1284 y 1285 del Código Civil; 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal; 8, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 46.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; y las Resoluciones de esta Dirección General 11 de junio de 2004, 1 de febrero y 12 de septiembre de 2005, 19 de abril de 2006, 12 y 26 de mayo y 19 de julio de 2007, entre otras.

1. Como cuestión formal previa, y limitando la presente decisión únicamente a la calificación que es objeto de impugnación en este expediente, alega el recurrente que dicha calificación no le ha sido notificada por ninguno de los medios establecidos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria; mientras que el Registrador sostiene la validez de la notificación de la calificación por medio de telefax que, según manifiesta, ha efectuado.

Respecto de esta cuestión, basta recordar una vez más el criterio de esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 11 de junio de 2004, 1 de febrero y 12 de septiembre de 2005, 19 de abril de 2006 y 12 de mayo y 19 de julio de 2007), según el cual el telefax no es medio idóneo de notificación de la calificación negativa, pues tal notificación queda sujeta ex artículo 322, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria a lo dispuesto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; y, obvio es decirlo, en ninguno de esos preceptos se admite el fax como medio de notificación, porque no permite tener constancia de la adecuada recepción por el destinatario de la calificación efectuada así como de la fecha, identidad y contenido del acto notificado. Y según el mencionado precepto de la Ley Hipotecaria, sólo cabe efectuar la notificación de la calificación negativa al Notario por dicha vía telemática cuando éste hubiese formulado una manifestación, de la que quede constancia fehaciente, aceptándola.

En el presente caso, no existe constancia fehaciente de la manifestación del Notario ahora recurrente sobre la admisibilidad de dicha vía de notificación de la calificación. No obstante, y sin perjuicio de advertir al funcionario calificador de la improcedencia de su conducta al utilizar como medio de notificación un sistema no admitido legalmente, debe estimarse que el vicio procedimental indicado ha quedado sanado, ex artículo 58.3 de la Ley 30/1992, toda vez que dicho Notario ha reconocido que la calificación ha sido emitida por el Registrador y no se le ha impedido interponer el recurso en condiciones que implican el pleno conocimiento en tiempo oportuno del contenido de la calificación.

2. Respecto de la cuestión de fondo, según el primero de los extremos de la calificación que han de ser abordados en este recurso considera el Registrador que existe contradicción entre la declaración de obra nueva y la división horizontal a que se refiere la escritura calificada, contradicción que dicho funcionario calificador describe en los términos que han quedado transcritos en el apartado II de los Hechos de la presente resolución.

Lo que ocurre es que, a la vista del íntegro contenido del título calificado, que ha de ser analizado e interpretado en su conjunto (cfr. artículos 1283, 1284 y 1285 del Código Civil), resultan descritos y especificados inequívocamente todos los elementos y las circunstancias de los mismos –incluido el relativo a su superficie– que el Registrador debe hacer constar en los asientos registrales, conforme a los artículos 396 del Código Civil, 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y artículo 8 de la Ley Hipotecaria. Concretamente, resulta con claridad suficiente que en la planta segunda del edificio existen dos viviendas (identificadas como «Planta Segundo, Letra A» y «Planta Segundo, Letra B»), además del acceso a la vivienda dúplex (identificada como «Planta Segundo, Letra C»), la cual está situada –en la parte restante– en la planta ático, según se detalla en la exposición de Hechos de esta resolución.

3. Por otra parte, y en contra de lo que alega el Registrador, tampoco del artículo 2 de los estatutos de la comunidad se deriva la existencia de obstáculo que impida la inscripción solicitada. Interpretada dicha disposición estatutaria en el sentido más adecuado para que produzca efecto (cfr. artículo 1284 del Código Civil) resulta indudable que con ella se trata de autorizar expresamente que en el futuro se configuren como elemento privativo independiente no sólo las partes que se segreguen de los preexistentes sino también los trasteros anejos, de suerte que éstos puedan

quedar desvinculados por el titular sin necesidad de intervención posterior de la Junta (cfr. la Resolución de 26 de mayo de 2007); y, al crearse un nuevo elemento privativo, como nuevo objeto de derecho, ha de hacerse respetando la cuota que globalmente corresponde al elemento privativo preexistente y, por ende, disminuyendo necesariamente el coeficiente de ese anterior elemento privativo en la misma medida en que se atribuya una nueva cuota a aquel nuevo elemento privativo configurado.

4. Por último, no puede calificarse sino de excesivamente rigorista e infundada la exigencia del Registrador acerca de la expresión que haya de contener la certificación del técnico director de las obras. Y es que en el expositivo IV de la escritura calificada, después de hacer constar la sociedad indicada «que la descripción del edificio que ha quedado consignada en esta escritura y cuya obra nueva se declara en construcción se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la preceptiva licencia», se añade que el compareciente «Arquitecto director de las obras y autor del proyecto, don ..., certifica que al obra nueva declarada en construcción se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la preceptiva licencia». Además, en la disposición Primera de la misma escritura se expresa que «Dicho técnico certifica que la edificación, cuya obra nueva se declara en construcción y que ha quedado descrita en esta escritura, se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia».

De este modo resulta indudable que se cumple no sólo el espíritu sino también la letra de la norma que el Registrador alega como infringida y, por ello, no cabe sino concluir que las objeciones que alega dicho funcionario calificador parecen más inclinadas a poner trabas a la inscripción que a procurar el correcto ejercicio del derecho de los ciudadanos a obtener la protección que de los asientos registrales se deriva.

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, 14 de noviembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**21879** *RESOLUCIÓN de 21 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Isabel López Bravo, Cruz Roja Española y don Jesús Molinos Calvo, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Lerma a la inscripción de un testimonio de auto resolviendo un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca.*

En el recurso interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Blanca Gómez García, en nombre de doña María-Isabel López Bravo, Cruz Roja Española y don Jesús Molinos Calvo contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Lerma D.<sup>a</sup> Esther Sanchez Velilla, a la inscripción de un testimonio de Auto resolviendo un Expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca.

### Hechos

#### I

Se presenta en el Registro testimonio del Auto dictado en cuya parte dispositiva se acuerda «estimar la solicitud formulada por los promotores del expediente y declarar justificado el dominio de la finca descrita... ordenando la inscripción en el Registro de la Propiedad de Lerma de la escritura de división de cosa común de fecha 7 de septiembre de 1963.»

#### II

La Registradora de la Propiedad de Lerma denegó la inscripción con la siguiente nota de calificación: Hechos.–El día tres de enero de dos mil siete se presentó en este registro, a las 12:30 horas, asiento 1286 del Diario 60 por don Felipe Antón, auto 187/05 de 8 de noviembre de 2005 dictado por la juez del juzgado de primera instancia número uno de Lerma doña María Esther Fernández de León, dictado en expediente de dominio para la reanulación del tracto sucesivo 273/04 acompañado de auto aclaratorio del mismo de 25 de noviembre de 2005 dictado por la misma juez y escritura de división de cosa común otorgada el siete de septiembre de mil novecientos sesenta y tres ante el notario de Lerma don Manuel Antón García con el número 417 de su protocolo. Los citados documentos fueron liquidados del ITPAJD el día 3 de enero de 2007. En el citado expe-