

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4324 *Resolución de 7 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia nº 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don P. J. C. P. y doña I. D. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 28 de septiembre de 2016 por don Máximo Catalán Pardo, notario de Valencia, número 2.778 de protocolo, se declaró la construcción de una vivienda unifamiliar sobre el solar resultante tras el derribo la edificación existente en la finca registral número 15.413 del Registro de la Propiedad de Valencia número 3.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Acreditada la autoliquidación del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, previo el examen y calificación preceptivos de la precedente escritura autorizada el 28 de septiembre de 2016, por don Máximo Catalán Pardo, Notario de Valencia, número de protocolo 2.778, y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y en base a los siguientes: Hechos 1.–En la precedente escritura los consortes don P. J. –únicamente P. según el Registro– C. P. y doña I. D. R., como titulares registrales con carácter de la finca registral número 15.413 de Pueblo Nuevo del Mar consistente, en una planta baja recayente a la calle (...) con una superficie de ciento cinco metros cuadrados, que forma parte de Edificio en Valencia, calle (...), teniendo fachada a la calle (...), en la que está señalada con el número (...); previa la declaración de derribo de dicha planta baja declaran construida por antigüedad una vivienda unifamiliar sita en la calle (...), compuesta de planta baja, plantas primera y segunda, y planta tercera, que ocupa una superficie de ciento nueve metros con catorce decímetros cuadrados, en los términos que se describe en la escritura. 2.–Examinados los libros del Registro resulta que la citada planta baja finca registral 15.413 de la sección de Pueblo del Mar se describe de la siguiente forma: “Urbana.–Planta baja recayente a la calle (...), con una superficie de ciento cinco metros y una cuota del treinta y nueve por ciento, que forma parte del edificio en Valencia, calle (...), teniendo fachada a la calle (...), que está señalada con el número (...), que se compone de dos plantas bajas, una que tiene su entrada por la calle (...) y la otra por la calle (...), y junto a esta última un patio pequeño con escalera que da acceso a un piso alto y porche. Ambas plantas tiene corrales que sirven de patio de luces para el piso alto. En el corral de la planta baja recayente la calle (...), existe un pozo artesiano para el servicio de agua de toda la casa, así como el colector de todos los desagües de la finca, del que nace la tubería general que desemboca en la alcantarilla. Mide una superficie de ciento setenta y cinco metros, treinta decímetros y cincuenta y cinco centímetros cuadrados. En dicho edificio la citada planta baja que es objeto de la presente tiene una cuota de 39 por ciento, la planta baja recayente a la calle (...) –finca registral 17.903– una cuota del 22 por ciento–

y el piso alto con su porche –finca registral 14.650– una cuota del 39 por ciento, todos en elementos comunes. Dicho edificio –finca matriz– consta inscrito bajo el número 766 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar. Fundamentos de Derecho: 1.º La planta baja recayente a la calle (...) –finca registral 15.413– respecto de la cual se declara el derribo y obra nueva construida por antigüedad de una vivienda unifamiliar de planta baja y tras altas y que además ocupa una superficie del solar de la finca matriz, forma parte de un edificio constituido en régimen que se denomina propiedad horizontal “de facto” constando inscritos los otros departamentos que integran el edificio, es decir, los recayentes a la calle (...) –bajo los números de fincas registrales 17.903 –en cuanto a la planta baja– y la 14.650 –en cuanto al piso alto con su porche–, formando parte como elementos comunes de dicho edificio los corrales y el pozo, tal y como resulta su apartado 2.º de los hechos. Dicho régimen de propiedad horizontal “de facto” queda constituido, entre otros supuestos, desde el momento mismo en que los pisos o locales, susceptibles de aprovechamiento independiente, pasan a pertenecer por cualquier título a personas distintas, y por tanto está sujeto a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal. Como resulta de las sentencias y Resoluciones de la Dirección General que, juego se reseñarán, estamos ante edificio en régimen de propiedad horizontal denominada “de facto”, es decir que nació antes de la publicación de la Ley de Propiedad Horizontal, pero que se rige por las disposiciones de la misma, conforme establece el artículo 2.b), la cual establece los requisitos necesarios para la configuración y modificación de dicho régimen, que afectan tanto a los departamentos de propiedad privativa como al derecho de copropiedad de los elementos comunes que se determinan, en el artículo 396 del Código Civil, sin que la aplicación de las normas legales correspondientes queden a la voluntad de las partes. Y por tanto, para poder declarar el derribo de la planta baja, y la construcción de una edificación consistente no solo de planta baja sino además de tres plantas altas –apropiándose por tanto del vuelo que constituye elemento común–, así como ocupar la parte edificada mayor superficie del suelo de la finca matriz –también elemento común de la misma–, es necesario no solo, el consentimiento unánime de todos los propietarios de los departamentos que integran el edificio al implicar una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, sino además expresar los negocios o actos jurídicos en virtud de los cuales los titulares de la expresada planta baja –finca registral 15.143– se apropian de elementos comunes del edificio como son el vuelo y el suelo, de conformidad con el artículo 397 del Código Civil, y además todo ello en base a los principios registrales de salvaguardia judicial de los asientos registrales, recogido, en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria según el cual “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”; el principio de legitimación registral recogido en el artículo 38 de la citada ley según el cual “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”; el principio del tracto sucesivo del artículo 20 de la misma ley, según el cual “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue, o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada” y principio de legalidad en su modalidad de calificación registral recogido en el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria según el cual “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”; y artículos 2, 5, 15, 16, 17 y siguientes y disposición transitoria Primera de la Ley de Propiedad Horizontal,

artículos 396 y 397 del Código Civil, Resoluciones del Centro Directivo de 18 de julio de 1995, 5 de junio 1998, 19 de febrero de 1999, 23 de mayo de 2001, 26 de septiembre, 5 de octubre, y 12 de diciembre de 2002, 11 de marzo de 2004 y Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de febrero 1971 y 25 de mayo de 1984. 2.º Debe acreditarse el cambio de numeración de la calle (...), ya que como dice la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de mayo de 2012, reiterada por resoluciones de 6 de julio de 2012 y 5 de febrero de 2016 “el cambio de nombre y/o número de la calle, como el de polígono, y parcela, no son datos que puedan modificarse con la simple afirmación de parte interesada, puesto que son datos de policía, cuya modificación depende de la competente autoridad administrativa y debe acreditarse ante el Registro”. Y, además, de conformidad con los artículos 9 y párrafo 2 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y 51, regla tercera, y 437 de su Reglamento, artículos 3 y 11 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo y 27 de septiembre de 2002. Acuerdo, en esta fecha, suspender la inscripción solicitada al ser defectos de carácter subsanable. Contra la expresada calificación (...) Valencia, 29 de noviembre de 2016 El Registrador (firma ilegible) Fdo. Ana María del Castillo González».

III

Contra la anterior nota calificación, don P. J. C. P., y doña I. D. R. interpusieron recurso el día 19 de enero de 2017 mediante escrito en el que alegan, en síntesis, lo siguiente: «(...) Recurso que basamos en los siguientes hechos: I.–En relación al primer correlativo de la calificación registral, nos remitimos al tenor literal de la escritura pública otorgada ante el notario de Valencia Don Máximo Catalán Pardo en fecha 28 de septiembre de 2016, escritura que damos íntegramente por reproducida. Razón por la que discrepamos con dicho correlativo de la calificación por cuanto en la misma al remitirse a la referida escritura calificada utiliza la terminología edificio (“que forma parte de un Edificio”) mientras que la escritura pública otorgada no utiliza dicho término, sino que utiliza el término casa (“es parte de una casa”), lo cual se corresponde a su vez con los términos utilizados en la escritura pública de declaración de obra y compraventa otorgada el 3 de enero de 1956 (“casa” o “finca”) y que se inscribió con tales términos de “casa” o “finca”, pero nunca “edificio”, en el Registro de la Propiedad en cuanto a la declaración de obra nueva por transformación al folio 244 vuelto del tomo 166 del Archivo 21 de Pueblo Nuevo del Mar, Finca 766, inscripción 5.^a, y por lo que respeta a la venta de la planta baja recayente a la Calle (...) al folio 245 vuelto del mismo tomo y libro dichos, inscripción 6.^a. Insistimos el término, “edificio” es un término sobrevenido que utiliza la calificación impugnada, y cuya utilización no sabemos a qué razón puede responder, pero que en ningún caso se corresponde con los término de la escritura presentada para su inscripción, ni de las inscripciones antes expresadas a las que nos remitimos para su comprobación. II.–(...) III.–El sustento jurídico de dicha calificación negativa de que nos encontramos ante una propiedad horizontal “de facto”, ha sido expresamente rechazado por los tribunales en procedimiento judicial seguido precisamente entre todos los titulares registrales de las fincas que se citan en la calificación impugnada. En concreto dicho rechazo se ha producido mediante la Sentencia de fecha 20 de enero de 2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Valencia recaída en el Procedimiento Ordinario 474/2011, como por la Superioridad confirmando íntegramente la anterior mediante Sentencia dictada es fecha 6 de septiembre de 2012 por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia, en el Rollo de Apelación n.º 303/2012, y por último por Auto de inadmisión del recurso de casación de fecha 17 de septiembre de 2013 de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en el Recurso nº 2902/2012 (...) IV.–A su vez cabe resaltar que dicha Calificación Negativa hoy impugnada, está en la línea del informe no vinculante emitido por la Sra Registradora de la Propiedad en fecha 22 de diciembre de 2010 (...) V.–Para que no sean solo los argumentos de mera negación de esta parte recurrente frente a la calificación negativa efectuada, que lógicamente podía interpretarse como no objetivos e interesados, frente a

la interpretación de la existencia de una “Propiedad Horizontal de facto” que expresa la calificación registral, nos permitimos reproducir como sustento del presente recurso, el propio contenido de la Sentencia de fecha 6 de septiembre de 2012 del Juzgado de Primera Instancia nº 18 de Valencia recaída en el Procedimiento Ordinario 474/2011 que expresa: “(...) tras el estudio de la documentación expresada, a la vista de las fotografías aportadas a autos y las declaraciones de los litigantes, se coincide con la parte demandada al considerar que no nos encontramos ante un solo edificio, sino ante dos edificios, casas, o inmuebles independientes. Y ella por las siguientes consideraciones. 1.º Porque pese a que la finca origen (registral nº 766) de la que traen causa las tres registrales (17093 y 14650 propiedad del actor, y 15413 de los demandados) contenía la descripción de la finca como una sola heredad o propiedad, lo cierto es que esta propiedad o inmueble estaba constituida por dos ‘casas’, una recayente a la calle (...), que registralmente se describe como planta baja, y las otras dos integrando la otra recayente a la calle (...), propiedad del actor, que registralmente se compone de una planta baja y un piso; existiendo, como indican los demandados, una discrepancia entre la realidad física y la registral que afecta a ambas fincas propiedad de los hoy litigantes, puesto que la primera (...) se compone de una planta baja y piso, y la segunda (...) de una planta baja y dos pisos. Esta discrepancia se extrae, pese a las descripciones que constan en el Registro de la Propiedad, de la escritura de declaración de obra nueva y compraventa otorgada el día 3 de enero de 1956 (doc. nº 4) por los hermanos C., iniciales propietarios de la finca matriz u origen (nº 766), en la que de mutuo acuerdo dividen ambos inmuebles. La finalidad no fue otra que la de vender separadamente las diferentes partes que componían el inmueble y para ella se construyó incluso un muro medianero (foto nº 2 documento nº 8 de la demanda) que dividió físicamente el corral en dos corrales, uno para el inmueble recayente a la calle [...] (propiedad del actor) y otro para el inmueble recayente a la calle [...] (demandados). Las testigos vecinas de ambos litigantes que depusieron en este juicio (...) manifestaron a la vista de las fotografías aportadas en el doc. nº 8 de la demanda que existía un deslunado con una valla o muro que limita ambas propiedades, ‘partiendo en dos los corrales’. También la existencia de planta baja y dos pisos en un inmueble (...), y una planta y un piso, en el otro (...), se desprenden de la información catastral que el propio actor aporta como documento nº 4 de la demanda, que describe los pisos que tenía cada una de las dos casas, al menos desde 1997. Y se constata igualmente la falta de concordancia entre la descripción que consta en el Registro y la realidad extrarregistral con las fotografías aportadas como documentos nº 15 a 18 de la contestación, donde es de ver que la casa del actor tiene una planta baja y dos pisos, y la de los demandados planta baja y un piso (...) Finalmente, el propio demandante Sr. S. no puede explicar porque su casa tiene planta baja y dos pisos y no consta así en la descripción registral, al igual que la que sucede con la propiedad de los demandados. 2.ª Porque así resulta de la pericial aportada por la parte demandada (doc. nº 4 de la contestación) emitido por el testigo-perito D. V. I. A., que proyectó la reforma de la vivienda unifamiliar entre medianeras situada en la calle (...) Cuarto.–El desarrollo probatorio expuesto, lleva las siguientes consecuencias jurídicas: 1.º Que no resulta aplicable la Ley de Propiedad Horizontal. Como señala la S.T.S. de 4-4-1990 que aporta el demandado y que examina un supuesto similar al planteado en autos: ‘...no existe una situación de propiedad horizontal, en los términos en que dicha institución jurídica aparece configurada en su Ley específica de 21 de julio de 1960 y en el artículo 396 del Código Civil, que presuponen siempre un solo y único edificio, con elementos privativos (pisos o locales) y elementos comunes, cuando en el presente caso se trata de dos edificios física y registralmente distintos e independientes, aunque con una comunidad de aprovechamiento sobre los ya dichos elementos, y, por otro, que el hecho de que esos dos edificios o casas, que surgieron como consecuencia de la división material de la que inicialmente era una sola, tuvieran en el año 1951, cuando tal división se llevó a efecto, comunes los cimientos, el tejado y las acometidas y desagües, no supone ella tampoco una situación de comunidad o copropiedad ordinaria, sometida a la normativa propia del condominio (artículos 392 a 402 del Código Civil), sino que configura más bien una forma especial o extravagante de comunidad de utilización o aprovechamiento, solo

justificada en función de la utilidad que para cada una de las dos casas puedan suponer los expresados elementos comunes, y que no puede impedir que cada propietario, dentro de los límites dominicales de su propia casa, pueda hacer en ellas las obras que tenga por conveniente, siempre que las mismas no perjudiquen a la otra casa, ni impida que esta pueda seguir utilizando o aprovechándose de los referidos elementos comunes en la parte a que ella le corresponden, obras que, por otra parte, según aparece probado en autos, hace algunos años ya realizó en su propia casa el ahora recurrente, elevando incluso en ochenta centímetros una parte del tejado, sin que a ella se opusiera el propietario de la otra casa, aquí recurrido. Sentado lo anterior, el motivo ha de ser igualmente desestimado, ya que con el mismo el recurrente pretende partir de un soporte fáctico erróneo e inexistente, cual es el de que con las obras que el actor, aquí recurrido, pretende realizar en su casa se dividen los elementos comunes y se perjudican éstos y su casa (la del recurrente), cuando la sentencia recurrida declara probado que nada de eso ocurre, por la que no puede haber incidido en infracción de ninguno de los preceptos que invoca el recurrente, en la muy limitada medida en que los mismos pudieran ser aplicables a esta atípica y extravagante situación jurídica'. En el presente supuesto no nos encontramos ante un solo edificio con elementos privativos (pisos y locales) y elementos comunes, sino ante dos edificios física y registralmente distintos. Con lo que no existe una situación de propiedad horizontal, y tampoco una situación de copropiedad ordinaria, sino, como dice la referida resolución del Tribunal Supremo, una forma extravagante de comunidad de utilización o aprovechamiento que recae únicamente sobre los elementos comunes expresados: colector, pozo y tubería general, y que solo está justificada en la medida de la utilidad que puedan suponerlos referidos elementos comunes. Y para ella no es obstáculo el dictamen emitido por el Registro de la Propiedad n.º 3 de Valencia (doc. n.º 6 de la demanda), que lógicamente tiene en cuenta las descripciones registrales de los inmuebles, y que no resulta vinculante, como en el propio dictamen se hace constar. Con lo que la acción ejercitada con carácter principal -demolición de las obras efectuadas por los demandados que afectan a elementos comunes- no puede prosperar, porque no se considera de aplicación al supuesto planteado la LPH (...)” VI.–(...) VII.–De la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, sin perjuicio de remitirnos a su integridad, queremos resaltar, su Fundamento de Derecho Tercero y Cuarto, en cuanto que expresan: “Repasadas las actuaciones, se constata que la demanda se apoya, en esencia sobre la descripción de los inmuebles que refleja el Registro de la Propiedad. Lo inscrito en el Registro goza del principio o presunción de veracidad, que no obstante admite prueba en contrario, y que en virtud de lo actuado debe considerarse desvirtuado en algunos aspectos claves para la resolución de la controversia entre las partes...”. “Cuarto.–De todo ello no podemos deducir error en la sentencia recurrida, a pesar de las indicaciones que efectúa el Registro de la Propiedad sobre la existencia de unos elementos comunes. Constatada la discrepancia del registro y la realidad, no es necesario que el demandado formule reconvencción o rectificación del asiento como pretende la parte apelante de manera novedosa en esta alzada...” VIII.–El Auto de fecha 19 de septiembre de 2013 de la Sala de lo Civil Supremo del cual hemos acompañado testimonio al presente escrito, cerró definitivamente el procedimiento judicial habido entre los titulares de las fincas registrales que menciona la calificación negativa, y en su Fundamento de Derecho 3 entre otras consideraciones expresa el Tribunal Supremo en dicho Auto: “El recurrente insiste en que, tal y como recogen las sentencias de esta Sala que cita, hay situaciones como la de las fincas objeto de litigio, que reúnen todos los presupuestos para regirse por la Ley de Propiedad Horizontal aunque no se haya formalizado un título constitutivo en que así se declare. Sin embargo, para llegar a tal conclusión obvia los razonamientos que han quedado expuestos en la sentencia recurrida, que constata que la realidad física de las fincas y la registral no coinciden y señala que los documentos aportados a las actuaciones y de las declaraciones testificales, resulta que las fincas del actor y demandado no están sometidas al régimen de propiedad horizontal. Argumenta que los propietarios iniciales de la finca, que era una, la dividieron, de mutuo acuerdo para poder venderla por separado. Concluye que en el caso examinado no existe un edificio con elementos comunes y

privativos, sino dos edificios física y registralmente diferentes, por lo que no existe una situación de propiedad horizontal, pese a que aparezca un colector, y una tubería general de aprovechamiento común...". VIII [sic].—En virtud del contenido de las resoluciones judiciales expresadas, debe estimarse el presente recurso interpuesto contra la calificación negativa de fecha 29 de noviembre de 2016».

IV

La registradora de la Propiedad de Valencia número 3 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 9, 40, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 396 del Código Civil; 2, 5, 17 y la disposición transitoria primera de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2006, 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 13 de enero de 2011 y 11 de abril y 31 de mayo de 2012.

1. Es objeto de este expediente decidir procede la inscripción de una declaración de obra nueva terminada sobre una finca registral cuando resulta de los asientos del Registro que dicha finca forma parte integrante de una edificación con elementos privativos y comunes, constando incluso asignación de cuotas de participación en los mismos en las respectivas inscripciones, oponiendo la registradora que es preciso para ello el consentimiento unánime de todos los propietarios de los departamentos que integran el edificio al implicar una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, así como expresar los negocios o actos jurídicos en virtud de los cuales los titulares de la expresada planta baja se apropian de elementos comunes del edificio como son el vuelo y el suelo sin intervención de los titulares de los demás elementos que integran dicha edificación.

El segundo defecto de la nota de calificación, relativo a la necesidad de acreditar el cambio de numeración de la calle, no es objeto de recurso (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

Los recurrentes alegan que no existe la situación de propiedad horizontal, en primer lugar porque en el Registro se utiliza la expresión «casa» y no «edificio» y, en segundo lugar, porque así lo han dictaminado los tribunales de Justicia, aportando con el escrito de recurso una serie de resoluciones judiciales que se han pronunciado sobre la cuestión.

2. El recurso tal y como se plantea no puede ser estimado. En primer lugar la alegación relativa a la terminología empleada en la nota de calificación carece de trascendencia a efectos jurídicos, puesto que una «casa» es un tipo de «edificación» o «edificio».

Lo relevante a los efectos de la aplicación de un régimen de propiedad horizontal no es tal denominación sino, tal y como resulta de los asientos registrales en el presente expediente, que de conformidad con los artículos 396 del Código Civil y 2 de la Ley sobre propiedad horizontal exista, de una parte, un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre espacios suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente y, de otra, una copropiedad de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes, con atribución a cada elemento de una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Aunque la propia Ley utilice la expresión «pisos o locales», no hay duda que el régimen de propiedad horizontal con frecuencia se establece también entre otro tipo de edificaciones que constituyen una unidad aunque no sean propiamente edificaciones por pisos, como ocurre, por ejemplo, en las denominadas divisiones horizontales tumbadas. Además, las disposiciones de la Ley sobre propiedad horizontal son aplicables a situaciones ya existentes con anterioridad a su entrada en vigor (cfr. disposición transitoria primera de la Ley sobre propiedad horizontal).

Por todo ello, constando en el Registro esta situación, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales en tanto no se declare su inexactitud (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). De este modo lo procedente es, a la vista de las alegaciones del recurrente, aportar al Registro la documentación pública que permita practicar las rectificaciones pertinentes para acomodar el Registro a la realidad (cfr. artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

3. En segundo lugar, no pueden tomarse en consideración ninguna de las resoluciones judiciales que se aportan junto con el escrito de recurso. En el recurso contra la calificación la apreciación documental ha de limitarse a los mismos documentos que se tuvieron a la vista al calificar, según reiteradísima doctrina sentada por esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 14 de octubre de 2006, 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 13 de enero de 2011 y 11 de abril y 31 de mayo de 2012, entre otras muchas). Así lo prescribe el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

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, 7 de abril de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.