

facultad del Notario autorizante, de modo que una y otra exigencia son, en todo caso, imprescindibles y no quedan cumplidas por la mera transcripción o incorporación, total o parcial, del documento representativo aportado con omisión de la expresión de dicha valoración, circunstancia ésta que —además de comportar un estéril encarecimiento y no excluir, en su caso, la responsabilidad civil y disciplinaria del Notario— obligaría a negar al documento así redactado la cualidad de escritura pública inscribible a los efectos de lo establecido en los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, por no cumplir los requisitos exigidos por la legislación notarial respecto del juicio notarial de capacidad y legitimación de los otorgantes —cfr. artículos 98.1 de la Ley 24/2001 y 17 bis, apartado 2.a), de la Ley del Notariado.»

De ello resulta claramente la distinción entre, por un lado, la reseña y la valoración exigidas por el artículo 98.2 y, por otro, la técnica notarial del testimonio, copia o transcripción, total o parcial, pues la exigencia legal tiene diferente alcance hasta el punto de no quedar cumplida con la transcripción de las facultades representativas.

A mayor abundamiento, según el inciso segundo del párrafo quinto del apartado 5 de la tantas veces citada Resolución de 12 de abril de 2002 «Tampoco serán exigibles fórmulas sacramentales ni la afirmación por parte del Notario de que al expresar la suficiencia de las facultades (ámbito) representativas haya nada omitido que desvirtúe el juicio de suficiencia». Es claro pues que la forma o manera de expresar la suficiencia de las facultades se aparta por completo de la técnica notarial aplicable a los testimonios o transcripciones parciales que exigen siempre la dación de fe específica de que en lo omitido no hay nada que altere, desvirtúe o de algún modo modifique o condicione lo transcrito —cfr. artículo 246 del Reglamento Notarial.

9. No obstante, el rigor que debe siempre exigirse a toda actuación notarial por su trascendencia, hace recomendable rechazar la expresión lacónica de juicios de suficiencia sin una referencia concreta a la razón o razones en que el Notario basa su apreciación. De ahí que cuando el Notario asevere la suficiencia del poder deba hacerlo por referencia expresa a su contenido en congruencia con el de la escritura que autoriza.

Ahora bien, esta concreción podrá hacerla el Notario apoyando su juicio o valoración en una referencia o relación de la esencia de tales facultades o en una transcripción somera pero suficiente de las facultades atinentes al caso, de la misma forma que, aunque según quedó expuesto son figuras distintas, los testimonios notariales pueden ser literales o en relación —cfr. artículo 246 del Reglamento Notarial.

Así, por ejemplo, si el Notario ha comprobado que el apoderado está plenamente facultado para disponer de todo tipo de bienes a título oneroso o gratuito, será suficiente con reseñar que está facultado para vender sin tener que copiar literalmente las facultades.

En este sentido la Resolución de 12 de abril de 2002 consideró contenido de la «reseña identificativa» la indicación de una relación o transcripción somera pero suficiente de las facultades representativas —cfr. párrafo segundo del apartado 8.

Por todo lo dicho, no cabe entender que la exigencia legal impuesta por el nuevo artículo 98.2 implique necesariamente, en todo caso, la copia o transcripción literal de las facultades representativas.

10. Llegado a este punto queda por resolver si en la escritura de cancelación hipotecaria que motiva este recurso el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas está correctamente formulado. El Notario, de las distintas posibilidades anteriormente indicadas, en lugar de apoyar su juicio en una copia literal de las facultades, opta por emitirlo en relación con la naturaleza del negocio incluido en la escritura y que previamente califica debidamente de cancelación hipotecaria. Es cierto que el Notario podría haber reiterado que las facultades de los apoderados eran para cancelar hipotecas pero no se alcanza a comprender la diferencia que existe entre ésta fórmula y la utilizada, en la que se señala expresamente que las facultades son para formalizar la escritura calificada previamente de cancelación de hipoteca.

En conclusión, examinado el contenido de la escritura presentada a inscripción, la calificación del Registrador no puede ser confirmada toda vez que, de un lado, no existe ninguna contradicción entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades de los apoderados y el contenido de la escritura y, por otra parte, del propio título resultan los elementos necesarios para que el Registrador pueda cumplir con su función calificadora.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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, 3 de mayo de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de León.

**12583** *RESOLUCIÓN de 6 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Dionisio Espinosa Santamaría, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Burgos número 4, don José María Barba González, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Dionisio Espinosa Santamaría, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Burgos número 4, don José María Barba González, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y aceptación y adjudicación de herencia.

## Hechos

### I

El 17 de noviembre de 2001, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Burgos don Alberto Sáenz de Santa María Vierna se procedió a la liquidación de la sociedad de gananciales, aceptación y adjudicación de la herencia de don Sebastián O.G., fallecido bajo testamento. Entre los bienes relictos del causante se encuentra una participación indivisa de 5/321 en un Local comercial destinado a garaje y trasteros.

### II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Burgos número 4, fue certificada con la siguiente nota: «Presentada escritura de liquidación de la sociedad conyugal, aceptación y adjudicación de herencia por fallecimiento de don Sebastián O.G., autorizada el 17 de noviembre de 2001 por el Notario don Alberto Sáenz de Santa María Vierna, con el número 1.541 de su protocolo, a las once treinta horas del 16 de enero de 2002, con asiento de presentación número 854 del «Diario 13», se ha procedido previo examen y calificación de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes de su Reglamento, a inscribir la finca urbana inventariada con el número catorce del edificio, sito en esta ciudad de Burgos, comprendido entre las calles de San Pedro de Cardeña y de Diego Luis de San Vitores, señalada con el número 44 al tomo, libro, folio, inscripción que consta al margen de la descripción de dicha finca, y a suspender la inscripción de 5/321 partes indivisas del local comercial número uno destinada a garaje y trasteros en la planta baja del edificio antes referido —«Esta participación indivisa del 5/321 atribuye a sus titulares el aprovechamiento separado de la plaza de garaje número 42»— por el defecto subsanable de no incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma como establece el artículo 53 apartado D del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. De conformidad con los artículos 396 y 401 del Código Civil, 3 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8 de la Ley Hipotecaria para que pueda hablarse de propiedad separada de un Régimen de Propiedad Horizontal, no basta con definir una cuota abstracta respecto de todo, sino que precisa, además, la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad, y en cuyo goce se concreta esa participación abstracta (Resoluciones de 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 de enero de 1998, etc.). No se extiende anotación de suspensión por no haberse solicitado. El interesado podrá solicitar que se inscriba la compraventa y se suspenda la subrogación o que ambas se suspendan (artículo 464 del Reglamento Hipotecario). Contra esta calificación cabe interponer recurso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, a partir de su notificación. El recurso puede presentarse en este Registro u oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre (artículos 322 a 329 de la Ley Hipotecaria). Burgos, 28 de enero de 2002. El Registrador. F.do. José María Barba González.»

## III

Don Dionisio Espinosa Santamaría interpuso recurso gubernativo contra la citada calificación y alegó: Que no hay diferencia entre la escritura presentada y lo inscrito anteriormente en el Registro de la Propiedad sobre la finca descrita. Que las normas jurídicas no tienen carácter retroactivo y, por lo tanto, no cabe la aplicación del artículo 53 sobre la declaración de obra nueva y declaración de propiedad horizontal, es decir sobre el título anterior. Que el artículo 86 del Reglamento Hipotecario, según redacción de 1998 que reproducía el artículo 53, fue declarado nulo por Sentencia del Tribunal de fecha 31 de enero de 2001.

## IV

El Notario autorizante de la escritura informó: Que la participación atribuyó a sus titulares el aprovechamiento separado de la plaza de garaje número 42. Que hay que distinguir dos cuestiones: 1.<sup>a</sup> La inscripción de una cuota indivisa de una finca registral ya inscrita en el Registro, es perfectamente inscribible *per se* de manera que en ningún caso puede negarse a los nuevos titulares la protección registral que ya se dispensaba al titular anterior. Por tanto, debe ser obviamente inscrita a favor de los nuevos titulares, y más aún tratándose de una herencia, en la que el causante fallece y los bienes relictos deben transmitirse a sus herederos en el mismo estado en que se hallaban en el instante del fallecimiento. 2.<sup>a</sup> La concreción de esa cuota indivisa en un aprovechamiento separado de una plaza de garaje individualizada. Como es sabido, la posibilidad de abrir folio independiente a los cuotas que llevan adscrito el uso de una plaza de garaje proviene de la reforma operada en el artículo 68 del Reglamento Hipotecario por Real Decreto de 12 de noviembre de 1982. Que fue el Real Decreto de 4 de julio de 1997 el que exigió [artículo 53, apartado b)] una descripción de las dimensiones físicas de la plaza de garaje. Criterio que fue seguido al pie de la letra por el Real Decreto de 4 de septiembre de 1998, al dar nueva redacción al artículo 68 del Reglamento Hipotecario. Posteriormente, el Tribunal Supremo en sentencia de 31 de enero de 2001 declaró nulo de pleno derecho el párrafo que a este caso afecta del artículo 68 citado, y hay que entender que el precepto de idéntica redacción del Real Decreto de 1997 es igualmente nulo de pleno derecho y este precepto es el único fundamento en que se apoya la nota de suspensión del Registrador de la Propiedad.

## V

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado expresada en las Resoluciones de 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 de enero de 1998 entre otras, que de conformidad con los artículos 396 y 401 del Código Civil, 3 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8 de la Ley Hipotecaria, que para que pueda hablarse de propiedad separada de un régimen de propiedad horizontal, no basta con definir una cuota abstracta respecto del todo, sino que se precisa, además, la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad y cuyo goce se concreta esa participación abstracta. Que en el presente caso aparece inscrita en el Registro la cuota abstracta de 5/321 avas partes indivisas a favor de los esposos don Sebastián O.G. y doña Agustina A.N. para su sociedad conyugal. Que ahora se pretende no la inscripción de la cuota abstracta de 5/321 avas partes indivisas, lo que es posible según la doctrina expuesta, sino la inscripción de 5/321 avas partes indivisas que atribuyen a sus titulares el aprovechamiento separado de la plaza de garaje número 42, lo que no es posible sin describirla, cosa que establece no sólo la doctrina mencionada, sino también el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 y 409 del Código Civil, 326 de la Ley Hipotecaria, 68 de su Reglamento, 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 y las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de mayo de 1995 y 26, 29 y 30 de abril de 1996.

1. La situación registral de la finca a que se refiere el presente recurso es la siguiente: En un edificio en régimen de propiedad horizontal figura como elemento privativo número 1 un local destinado a garaje y trasteros. Dicho local se rige por unas normas especiales en las que se establece que las participaciones indivisas darán derecho a la utilización que a su número corresponda, quedando divididas las plazas mediante líneas divi-

sorias pintadas en el suelo, y que la titularidad de plazas de aparcamiento se plasma en una parte indivisa del local.

Se presenta en el Registro escritura de partición de herencia en la que se inventarían y adjudican 5/321 partes indivisas del local número 1 expresándose que «esta participación indivisa del 5/321 atribuye a sus titulares el aprovechamiento separado de la plaza de garaje número 42».

El Registrador suspende la inscripción de la adjudicación de la participación indivisa antes expresada por «el defecto subsanable de no incluirse en el título la inscripción pormenorizada de la misma como establece el artículo 53, apartado D (*sic*) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio».

Recorre el interesado alegando, entre otras razones, que el artículo 68 del Reglamento Hipotecario, que reproducía el 53 del Real Decreto 1093/1997 fue declarado nulo por la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001.

2. No es cierto que haya de considerarse nulo el artículo 53 repetido, pues, además de que el único artículo declarado nulo —en sus párrafos segundo y tercero— es el 68 del Reglamento Hipotecario, la causa de dicha declaración de nulidad (*vid.* la Sentencia expresada) de tales párrafos es la falta de habilitación legal para incorporar al Registro bases gráficas, lo que en los mismos se establece como obligatorio. Por ello, el artículo 53 tantas veces aludido, que no aborda el tema de dichas bases gráficas, y al que en ningún momento se refiere la Sentencia, ha de considerarse no afectado por la misma.

3. Además, como ha dicho ya este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), en el supuesto debatido, lo que tenía el causante sobre el local garaje, y ahora se adjudica, es una cuota indivisa única que lleva implícita el uso exclusivo de una porción abstracta de la superficie total de aquél, por lo que, aún en el supuesto de que se considerara que el uso exclusivo supusiere un cierto modo de propiedad separada, la falta de descripción del objeto a que se refiere tal uso exclusivo podría producir la no inscripción del uso, pero nunca impide la inscripción de la cuota indivisa perteneciente al causante; y todo ello sin que, por los estrechos cauces en que se mueve el recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria) se entre ahora en el tema de si, para tal constancia del uso exclusivo, sería necesario, además, acuerdo de la Junta de Propietarios.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

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, 6 de mayo de 2002.- La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 4 de Burgos.

**12584** RESOLUCIÓN de 7 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Asunción Barral Morán contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Mateo, don José Luis Gómez-Fabra Gómez, a practicar una anotación preventiva de demanda de recurso contencioso-administrativo, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Asunción Barral Morán contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Mateo, don José Luis Gómez-Fabra Gómez a practicar una anotación preventiva de demanda de recurso contencioso-administrativo, en virtud de apelación de la recurrente.

## Hechos

## I

Doña Asunción Barral Morán, actuando en su propio interés y en interés de varios propietarios de apartamentos situados dentro y fuera del recinto del Puerto Deportivo Las Fuentes y de ciertos locales y atraques del Puerto, suscribió el día 23 de febrero de 2001 una instancia privada con firma legitimada notarialmente solicitando del Registrador de la Propiedad de San Mateo que sobre la finca registral 14.591 (concesión administrativa) del citado Registro, se practicara, conforme a los artículos 67 a 72 del Real Decreto 1093/1997, anotación preventiva de la demanda de recurso