

ción 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 calificadoras 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».

Este criterio en la interpretación del 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ha sido confirmado por virtud de la reciente modificación de este precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad.

En el presente caso, el Registrador no pone en duda la suficiencia de las facultades de la apoderada para el acto realizado, según el juicio hecho por el Notario. Tampoco expresa en su calificación objeción alguna a la reseña que dicho Notario del documento del que nacen las facultades representativas; y este último extremo es fundamental para la resolución del presente recurso. En efecto, si el Notario expresa en la escritura que se le exhibe el documento notarial de poder otorgado en Inglaterra que se identifica, y el Registrador no achaca defecto alguno a esa reseña identificativa del documento extranjero, resulta claramente contradictorio que dicho funcionario calificador se base en determinadas consideraciones sobre las consecuencias de la inexistencia de archivo protocolar de matrices u originales de los documentos notariales en dicho país, y sobre el valor que, en su opinión, puede atribuirse al simple traslado o copia de ese documento extranjero (cuando, de la referida reseña que contiene la escritura calificada resulta que es el documento de poder original lo que se ha exhibido al Notario autorizante), para concluir exigiendo que se incorpore a la matriz de la escritura calificada dicho documento de poder. Esta última exigencia resulta contraria a la norma del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; sin que, por el hecho de que se trate de un documento notarial extranjero que se caracterice por la inexistencia de protocolo o archivo de originales pueda apoyarse, como pretende el Registrador, en la interpretación del apartado 3 de dicho precepto, pues según la Resolución de esta Dirección General de 12 de abril de 2002 (en consulta sobre el alcance del mencionado precepto legal) la obligación legal de unir a la matriz «los documentos complementarios de la misma» no se refiere a los documentos auténticos de los que nazcan las facultades representativas referidos en los apartados 1 y 2 del artículo 98 «que más que complemento son la base imprescindible del juicio notarial de suficiencia de la representación, sino los documentos –normalmente no protocolares– relativos a otros requisitos o presupuestos que, además de aquellos documentos auténticos que han de ser objeto de mera reseña, sean necesarios para la validez de la actuación representativa (testimonios judiciales de determinadas autorizaciones, certificaciones sobre requisitos impuestos por las normas administrativas, certificaciones de acuerdos expedidos por órganos de personas jurídicas, etc.». Cuestión distinta es que, precisamente en atención a las mencionadas características del documento extranjero reseñado, el Notario pueda, si lo estima conveniente (v.gr., para mejor conservación), unirlo a la matriz por él autorizada, como permite el citado artículo 98.3, sin que, por lo demás, sea obligatorio en tal caso trasladarlo a las copias que de la misma expida.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto 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, 29 de mayo de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12421

RESOLUCIÓN de 29 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Benalmádena don Manuel Montoya Molina contra la negativa del registrador de la propiedad accidental n.º 2 de Mijas, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por el Notario de Benalmádena don Manuel Montoya Molina contra la negativa del Registrador de la Propiedad accidental del Registro número 2 de Mijas, don Miguel Gallardo Piqueras, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 13 de mayo de 2005 don Manuel Montoya Molina, Notario de Benalmádena, autorizó una escritura de compraventa por virtud de la cual la sociedad «Estrategias Andaluzas de Promociones, S.L.» vendía a los esposos de nacionalidad británica don Martín M. y doña Jeannette M. determinados inmuebles. Según expresa el Notario en dicha escritura, en nombre y representación de los compradores interviene doña María del Pilar F. C. «a virtud de poder que le tienen conferido para comprar o, en su caso, ultimar las operaciones de compra de cualquiera bienes inmuebles en España o participaciones indivisas de los mismos, pudiendo efectuar tal compra por el precio y de acuerdo con las condiciones que tengan a bien estipular, satisfacer las cantidades respectivas al contado, anticipadamente o a plazos y, en su caso, constituir las garantías reales y personales (incluso la hipotecaria o condición resolutoria) que fueren menester, en escritura otorgada en Northampton, Inglaterra, el día 13 de agosto de 2004, ante el Notario público con vecindad y ejercicio en la citada población, don Christopher James Vaughan, que se me exhibe en castellano y debidamente apostillado». Asimismo, y además de la manifestación de la apoderada sobre la vigencia de la representación que alega, se añade por el Notario lo siguiente: «A mi juicio son suficientes las facultades representativas acreditadas para el otorgamiento de esta escritura de compraventa».

II

La citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad número 2 de Mijas el día 24 de noviembre de 2005 y fue calificada negativamente con base en los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

«Registro de la Propiedad número 2 de Mijas

Visto por don Antonio Gallardo Piqueras, Registrador de la Propiedad número dos Mijas, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 19706/2005, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, por D. ..., de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes

Hechos

Primero.–El documento objeto de la presente calificación fue presentado por el anteriormente nombrado a las 13.42 horas del día 24 de los corrientes, asiento 135 del Diario de Presentación número 67.

Segundo.–En el título presentado, la representación de los Señores M. resulta de determinado documento de poder, otorgado en país extranjero, sin que la ley del lugar de otorgamiento del mismo exija al funcionario autorizante la llevanza de archivo protocolar de matrices u originales de los documentos otorgados, y sin que se acompañe copia del referido documento de poder.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. El documento público extranjero, aun cuando sólo deba reunirse para su validez, los requisitos de forma que en cada caso imponga la ley material a la que se remite el criterio de conexión establecido por la regla de conflicto del artículo 11 del Código civil, para producir en España los

mismos efectos que la escritura pública española, ha de hallarse dotado de requisitos análogos a los exigidos por la ley del foro para esta última; o, lo que es lo igual, no puede identificarse en los documentos extranjeros la simple idea de su validez, fruto de la concurrencia de las formas previstas por el artículo 11 del Código, con la producción de los efectos que la ley reserva, de modo especial, a los documentos revestidos de las solemnidades propias de la intervención notarial. Para ello es necesario, como afirma de modo general la doctrina del Derecho internacional, que las formas que concurran en el documento extranjero sean equivalentes, en sentido amplio, a las exigidas por la ley del foro al documento público español para producir en el ámbito interno los efectos que le son propios (vid., a tal fin, las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de junio de 1999 y 15 de marzo de 2000).

Una exigencia que no sólo debe entenderse referida a las formalidades que han de observarse en el momento de otorgamiento del documento extranjero, sino que se extienden a los requisitos de validez y autenticidad que han de reunir las copias o traslados de su contenido. Y ello puesto que, aun cuando el documento extranjero en sí, por reunir en el momento de su otorgamiento formas equivalentes a las exigidas por el Derecho material español, pueda ser considerado en España como público a los efectos de su inscripción, no tendrá la misma consideración la copia o traslado de su original, si la misma no aparece revestida de requisitos análogos a los que el Derecho del foro impone a las copias auténticas para su consideración como tales. Y así, no tendrá carácter auténtico el traslado de contenido librado sin firma del funcionario autorizante (al modo de la copia simple) o la mera referencia a ese mismo contenido, en que el funcionario correspondiente se limite a reseñar la existencia del título original (al modo de la simple protocolización). Y, por todo ello, no puede atribuirse el carácter de copia auténtica al simple traslado del documento extranjero que carezca legalmente de matriz o archivo de originales, análogo al protocolo notarial español; no solo por la merma de seguridad que la falta de esa incorporación lleva consigo, sino porque la referencia a archivos y registros originales constituye, junto a la naturaleza del funcionario interviniente, el elemento esencial determinante de la consideración de cualquier documento como público, conforme a la regla contenida en el número 6.º del artículo 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por lo que, en el ámbito registral español, no teniendo el documento extranjero calificado la consideración de auténtico, no puede sobre la base del mismo procederse a la práctica de la inscripción, por exigencias derivadas del principio hipotecario de legalidad, contenido en los artículos 3 y 4 de la Ley Hipotecaria y 35 y siguientes del Reglamento para su ejecución. Una deficiencia que, sin embargo, puede fácilmente ser subsanada mediante la incorporación de aquel documento extranjero a la matriz del documento principal y sus copias autorizadas, realizada por el Notario español autorizante de dicho título, al amparo de la norma contenida en el número 3 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Administrativas, Fiscales y del Orden Social, conforme al cual «deberán ser unidos a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la Ley»

En su virtud,

Resuelvo suspender la inscripción solicitada.

Mijas, a 30 de noviembre de 2005. Fdo.: Antonio Gallardo Piqueras.»

III

La citada calificación negativa, de fecha 30 de noviembre de 2005, fue notificada el 20 de diciembre de 2005 vía fax al Notario autorizante de la escritura –según reconoce éste–. Mediante escrito con fecha 12 de enero de 2006, que causó entrada en el referido Registro el día 16 del mismo mes, dicho Notario interpuso recurso contra tal calificación, el que alegó:

1.º Las innumerables Resoluciones de este Centro Directivo sobre la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001; 2.º Que en la escritura calificada consta tanto la reseña identificativa del documento acreditativo de las facultades representativas como el juicio notarial de su suficiencia, y es congruente dicho juicio con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda pedir en ningún caso que se transcriba, acompañe o incorpore el documento del que nace la representación alegada.

IV

El Registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito con fecha de 26 de enero de 2006, que entró en este Centro el 1 de febrero.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1216, 1217, 1218 y 1259 del Código Civil; 18, 19 bis, 322, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 17 bis, 23 y 47 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de 15 de julio de 1954, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 21 de abril, 11 de junio, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.ª y 3.ª), 13, 22 (2.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 24 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 27 (1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª), 28 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 29 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) de septiembre y 4, 11 y 15 -2.ª de octubre de 2005, y 23 de enero de 2006, entre otras.

1. En el título objeto de la calificación impugnada la apoderada de los compradores alega un poder otorgado en Inglaterra ante Notario público que, según afirma el Notario autorizante de la escritura de compraventa calificada, se le exhibe y lo juzga suficiente para tal contrato, expresándolo así en dicha escritura.

En su calificación el Registrador no discute, en vía de principio, que ese documento extranjero de poder reúna, en sí mismo, las condiciones necesarias para ser calificado como documento público o auténtico a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad español (cfr., sobre tal extremo, las Resoluciones de 11 de junio de 1999 y 21 de abril de 2003). Lo que alega –y a ello debe ceñirse la decisión de este Centro Directivo en el presente recurso, ex artículo 326 de la Ley Hipotecaria– es que, al no exigir la ley inglesa al Notario la llevanza de archivo protocolar de matrices u originales de los documentos otorgados, no puede atribuirse el carácter de copia auténtica al simple traslado de ese documento extranjero, que, por tanto, carece de requisitos esenciales exigidos en la ley española a las copias auténticas para ser consideradas como tales –referencia a archivos y registros de originales, determinante de su consideración como documento público– para la práctica de la inscripción en el Registro. Y, para subsanar dicho defecto, concluye exigiendo la incorporación de aquel documento extranjero a la matriz de la escritura calificada, con base, a su juicio, en la norma del artículo 98.3 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

2. Cabe recordar una vez más que según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. el fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004, cuyo contenido se ha reiterado en las de 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero de 2005, 21, 22 y 23 de febrero de 2005 –entre otras más recientes citadas en los «Vistos» de la presente–), «para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Obviamente, las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. 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».

Este criterio en la interpretación del 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ha sido confirmado por virtud de la reciente modificación de este precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad.

En el presente caso, el Registrador no pone en duda la suficiencia de las facultades de la apoderada para el acto realizado, según el juicio hecho por el Notario. Tampoco expresa en su calificación objeción alguna a la reseña que dicho Notario del documento del que nacen las facultades representativas; y este último extremo es fundamental para la resolución del presente recurso. En efecto, si el Notario expresa en la escritura que se le exhibe el documento notarial de poder otorgado en Inglaterra que se identifica, y el Registrador no achaca defecto alguno a esa reseña identificativa del documento extranjero, resulta claramente contradictorio que dicho funcionario calificador se base en determinadas consideraciones sobre las consecuencias de la inexistencia de archivo protocolar de matrices u originales de los documentos notariales en dicho país, y sobre el valor que, en su opinión, puede atribuirse al simple traslado o copia de ese documento extranjero (cuando, de la referida reseña que contiene la escritura calificada resulta que es el documento de poder original lo que se ha exhibido al Notario autorizante), para concluir exigiendo que se incorpore a la matriz de la escritura calificada dicho documento de poder. Esta última exigencia resulta contraria a la norma del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; sin que, por el hecho de que se trate de un documento notarial extranjero que se caracterice por la inexistencia de protocolo o archivo de originales pueda apoyarse, como pretende el Registrador, en la interpretación del apartado 3 de dicho precepto, pues según la Resolución de esta Dirección General de 12 de abril de 2002 (en consulta sobre el alcance del mencionado precepto legal) la obligación legal de unir a la matriz «los documentos complementarios de la misma» no se refiere a los documentos auténticos de los que nazcan las facultades representativas referidos en los apartados 1 y 2 del artículo 98 «que más que complemento son la base imprescindible del juicio notarial de suficiencia de la representación, sino los documentos –normalmente no protocolares– relativos a otros requisitos o presupuestos que, además de aquellos documentos auténticos que han de ser objeto de mera reseña, sean necesarios para la validez de la actuación representativa (testimonios judiciales de determinadas autorizaciones, certificaciones sobre requisitos impuestos por las normas administrativas, certificaciones de acuerdos expedidos por órganos de personas jurídicas, etc.). Cuestión distinta es que, precisamente en atención a las mencionadas características del documento extranjero reseñado, el Notario pueda, si lo estima conveniente (v.gr., para mejor conservación), unirlo a la matriz por él autorizada, como permite el citado artículo 98.3, sin que, por lo demás, sea obligatorio en tal caso trasladarlo a las copias que de la misma expida.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto 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, 29 de mayo de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12422 RESOLUCIÓN de 16 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Girona don Enrique Brancós Núñez contra la negativa del registrador de la propiedad de Palamós, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

En el recurso interpuesto por el Notario de Girona don Enrique Brancós Núñez contra la negativa de don Javier Guñales del Real, titular del Registro de la Propiedad de Palamós, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

El día 24 de diciembre de 2004 se presentó en el Registro de la Propiedad de Palamós primera copia de una escritura de obra nueva sobre complejo inmobiliario privado otorgada por la entidad «Inversiones Inmobiliarias Oikia, S.L.», autorizada por el notario de Girona don Enrique Brancós Núñez. En dicha escritura se declaraba la obra nueva de un complejo inmobiliario privado constituido por nueve viviendas adosadas sobre un único solar, describiéndose en la declaración de obra nueva como elementos comunes del mismo, además, una rampa de entrada a los garajes, la zona común de acceso a éstos y una escalera de emergencia para los garajes con su zona de paso. En la descripción individualizada de cada uno de los nueve elementos independientes se asigna a los mismos una porción determinada de terreno destinada a patio y jardín, y en las normas reguladoras del complejo se establece, entre otras cosas, que cada casa lleva inherente un derecho de copropiedad indivisible, igual y equivalente a la cuota de participación indicada al final de su descripción sobre el resto de elementos comunes del complejo, viales, instalaciones y servicios.

II

Dicha escritura fue calificada con nota del siguiente tenor: «Calificado el precedente documento conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción del mismo por los siguientes motivos: Porque resultando del mismo que sobre una sola parcela de terreno la Sociedad propietaria declara la Obra Nueva de nueve viviendas adosadas que se configuran como un complejo inmobiliario, se solicita expresamente su inscripción como tal, debiéndose rechazar esta pretensión porque no existe tal complejo inmobiliario, con los requisitos que el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, a cuya regulación se remite la escritura, exige para considerarlo como tal.–Efectivamente, dos son los requisitos que el citado artículo 24 requiere que se den para hablar de complejo inmobiliario: A) Estar integrado por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí. B) Participar los titulares de este inmueble o de las viviendas o locales en que se encuentran divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.–Pues bien, ninguno de los dos requisitos se dan en el presente caso: a) Respecto del primero solo hay una parcela, sobre la que se construye una unidad arquitectónica en la que no es posible separar corporalmente cada vivienda del resto de las adosadas a ella, hay por tanto una unidad arquitectónica por naturaleza, no por destino. b) Respecto del segundo, al haber una sola parcela edificada sin referencia alguna en el título a otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios ajenos a la propia parcela, tampoco se cumple el segundo de los requisitos exigidos por el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, pues no hay nada accesorio a la propiedad sobre lo que establecer una copropiedad con otra parcela independiente, que ya ha quedado dicho no existe.–De lo expuesto resulta evidente que no hay ningún complejo inmobiliario, no pudiendo por tanto denominarse así, ni pretender su regulación conforme al artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, sencillamente porque carece de sentido jurídico y práctico aplicar la normativa dictada para un complejo inmobiliario a lo que no lo es. En este sentido la resolución de la Dirección General de 21 de noviembre de 2002 dice literalmente que: «La doctrina de este centro ha preconizado la no imposición a los particulares de soluciones jurídicas específicas, si bien la solución elegida no debe desconocer las características físicas de la situación contemplada.» Siendo la realidad físicas del caso, la de una forma especial de propiedad descrita en el artículo 396 del Código Civil, que es la propiedad horizontal, de existencia necesaria para que se pueda hablar en una finca de propiedad separada de los elementos de la misma susceptibles de aprovechamiento independiente y copropiedad sobre los elementos comunes.–No siendo lo mismo la propiedad horizontal que el complejo inmobiliario; así mientras que en la primera lo característico es la comunidad sobre el suelo, manteniéndose la unidad jurídica sobre el mismo; en lo segundo lo definitivo es la creación de espacios de suelo objeto de propiedad totalmente separada.–Esta diferencia fundamental, unida a la existencia de otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios sobre los que establecer otra comunidad aparte de la propia que se establece sobre las edificaciones es lo que lleva a la resolución de la Dirección General de 14 de Junio de 2004 a afirmar la distinta naturaleza de la propiedad horizontal y el complejo inmobiliario, a pesar de que el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal extiende la aplicación de la regulación de aquella e este siempre que efectivamente sea tal complejo inmobiliario conforme al propio artículo.–Por todo lo expuesto, «la obligada expresión en la inscripción de la naturaleza del derecho que se inscribe, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, el artículo 9.2 de la Ley Hipotecaria