III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24251 *Resolución de 28 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ferrol, por la que se deniega la práctica de una nota marginal de imposibilidad jurídica de una cláusula estatutaria, por no aportarse la documentación adecuada para ello y por no estar prevista dicha nota marginal por legislación alguna.*

En el recurso interpuesto por doña C. L. C. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ferrol, don Eduardo Rouco Couzo, por la que se deniega la práctica de una nota marginal de imposibilidad jurídica de una cláusula estatutaria, por no aportarse la documentación adecuada para ello y por no estar prevista dicha nota marginal por legislación alguna.

Hechos

I

Mediante instancias privadas suscritas por doña C. L. C.P., como titular de un elemento privativo de la propiedad horizontal, solicitaba la práctica de una «nota marginal de imposibilidad sobrevenida de la reserva estatutaria de la norma 1).a) relativa en 15876 y la finca uno o 57.972», del término de Ferrol «de división por venta de en semisótano de garajes, pues no puede quedar eternamente pendiente de su ejecución (agotamiento), no es inherente a facultad promotora alguna y si debe ajustarse al prorrateo real que exige (o criterio de proporción real de LPH); pues si sobrevenidamente una 2.ª división por venta requiere modificación de estatutos [que cambie el prorrateo exigido] y el acuerdo de la Junta General (excepcionalmente arrebatado por 1).a) (…) sobrevenidamente hay imposibilidad jurídica por LPH y material que hace al 1).a). inejecutable».

II

Presentadas dichas instancias en el Registro de la Propiedad de Ferrol, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asunto: Calificación negativa en relación a la instancia presentada bajo el Asiento de Presentación 1973/2026, completada por la instancia presentada bajo el número de entrada 5216/2026, de 12 y 13 de mayo de 2026, suscritas por doña C. L. C. P.

a. Hechos:

1.º Se presentan los citados escritos de doña C. L. C. P. por el que, además de otros asuntos, se solicita que se practique “nota marginal de imposibilidad sobrevenida de la reserva estatutaria 1) a) en [la finca] 15876 y la finca uno o 57972, de división por venta de en semisótano de garajes, pues no puede quedar eternamente pendiente de su ejecución (agotamiento), no es inherente a facultad promotora alguna y si debe ajustarse al prorrateo real que exige (o criterio de proporción real de LPH); pues si sobrevenidamente una 2.ª división por venta requiere modificación de estatutos (que cambie el prorrateo exigido) y el acuerdo de la Junta General (excepcionalmente

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

arrebatado por 1).a), sobrevenidamente hay imposibilidad jurídica por LPH y material que hace al 1).a). injecutable".

2.º Consultados los Libros del Registro resulta que la citada norma estatutaria 1.a) dice lo siguiente: "El propietario de las fincas números uno y dos, podrán sin consentimiento de la Junta de Condueños: a) Dividirla en dos o más independientes prorrateando la cuota de participación entre las resultantes".

El asiento solicitado no puede practicarse por los siguientes motivos:

b. Fundamentos de Derecho:

1.º En el caso de que se pretenda la práctica de una nota marginal "de imposibilidad jurídica (…)" relativa a tal norma estatutaria, esta no se puede realizar porque:

1.1.º No se presenta la documentación adecuada para ello, es decir, la documentación judicial y/o administrativa, expedida por la autoridad competente, ex art. 3 de la Ley hipotecaria y 33 y concordantes de su Reglamento), sin que sea posible practicarse tal asiento por simple solicitud del titular de una de las fincas, al no ser un caso previsto expresamente en la normativa registral.

1.2.º La nota marginal solicitada no es una de las establecidas por la legislación hipotecaria ni la doctrina de la Dirección general de fe pública y seguridad jurídica.

En este sentido, principio de especialidad hipotecaria, recogido, entre otros en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, que exigen que los derechos y situaciones que acceden al Registro estén perfectamente delimitados en su configuración, características y consecuencias.

1.3.º No consta el consentimiento de los demás propietarios de las fincas afectadas, de acuerdo con el principio de tracto sucesivo, recogido, entre otros, en el artículo 20 de la Ley hipotecaria, según el cual:

"1.º 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.

2.º 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".

2.º En el caso de que lo que se pretenda sea la cancelación (o modificación) de la norma estatutaria por su "imposibilidad sobrevenida", no consta el consentimiento de la comunidad de propietarios, para la modificación estatutaria pretendida, en la forma y con los requisitos señalados por la Ley de propiedad horizontal, (especialmente en lo que se refiere a los acuerdos que se deben adoptar, las mayorías para ello, su formalización, etc.).

Por todo ello, se deniega la práctica de los asientos solicitados.

Ferrol, a la fecha de la firma electrónica

Contra esta calificación (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eduardo Rouco Couzo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Ferrol a día veintisiete de mayo del dos mil veintiséis».

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. L. C. P. interpuso recurso el día 4 de junio de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«En calidad de interesada y propietaria de la finca privada registral 57.972/3G interna a la finca registral 57.972 al tomo 1969, libro 794, folio 225, semisótano de garajes desde 1999 o finca uno desde 1998, del edificio de mi dirección en el Registro de la Propiedad de Ferrol, donde la plaza tres del subfolio generado en 1999 consta inscrita a mi propiedad desde el 5 de febrero de 2009, generando la 3.ª inscripción del asiento de la plaza número tres, la cual sufrió rectificación no íntegra en 2010 generando inscripción 4.ª de rectificación y rectificación íntegra histórica en 2026 (por asiento 645/2026 de independizado uso exclusivo) generando 5.ª inscripción con notas marginales: marginal 1 (cancelación de reserva estatutaria 4), a) de medianería y arrimo por fallecimiento de titulares promotores) y marginal 2 (por asiento 1267/2026 de depósito de plano del semisótano de sentencia civil de firmeza en 2013),

Al registrador de la Propiedad de Ferrol

ante este Registro de Ferrol compadece y, como mejor proceda en Derecho conforme a los artículos 19 bis, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, presenta con este escrito, para su elevación a la DGSJFP recurso gubernativo (art. 324 y ss. LH) contra:

– La cualificación negativa recaída sobre el Asiento de Presentación 1973/2026 complementado con entrada 5216/2026 (de fechas 12 y 13 de mayo de 2026, notificada a mí con C.S.V. (…) el 28/05/2026), por falta de congruencia externa con los Asientos de presentación 1267/2026 y 645/2026 por omisión respecto a la ejecución imperfecta en 1999 de la norma estatutaria 1)a, causante de la división en 1999 en la finca 57972 de tres partes consolidadas en 1999, que demuestra o corrobora el depósito del plano que realiza el Asiento de Presentación 1267/2026 y la rectificación íntegra de la registral 57972/3G del Asiento 645/2026 o, subsidiariamente, por falta de motivación suficiente de congruencia interna por no indicar a quien afecta y como se perjudica y/o modifica a la PH de DG de 1998, por la advertencia o publicidad registral de la ejecución imperfecta en 1999 de la norma estatutaria l) a) (de división interna en elementos, o partes, independientes en la finca uno, o semisótano, con prorrateo de la cuota entre esos independientes). La cualificación del asiento 1973/2026 está íntimamente relacionada con la consolidación del Asiento 640/2026 (de elemento independiente privativo rectificado para explicitar el inherente uso exclusivo en la registral 57972/3G, una de las tres partes de la finca 57972 dividida internamente y enajenada y única rectificada en acuerdo a su título constitutivo de 1999) y con la consolidación del Asiento 1267/2026 (de depósito de plano semisótano en anotación marginal 2.ª las fincas 57972, 57972/2G y 57972/3G y de la extinción de la cláusula estatutaria 4), a) por muerte de la promotora en anotación marginal 1 en las fincas 15876, 57972, 57972/26 y 57972/36). En base a los Asientos 1973/2026 y 645/2026, complementándolos para su entendimiento ocurre: la entrada 4.435/2026 causante del certificado C.V.S, (…) (del 12/05/2026 notificado a mí el 28/05/2026), que rectifica al C.V.S. (…) (del 05/05/2026 notificado a mí el 06/05/2026).

– De no proceder la previa solicitud subsidiaria ni la desestimación absoluta de ella y si proceder estimar mi solicitud de Asiento 1973/2026, por congruencia externa del Asiento 1973/2026 con el 1267/2026 y congruencia interna parcial de la cualificación del del propio asiento 1267/2026 (despachada parcialmente el 4/5/2026 con C.S.V […] y notificada el 6/5/2026 que no conozco en la plenitud de su acto hasta el certificado C.V.S. […] del 12/05/2026 notificado a mí el 28/05/2026) también recurro la cualificación 1267/2026 por considerarla en incongruencia interna únicamente por su omisión respecto a la ejecución en 1999 de la norma estatutaria 1) a) (de división interna en elementos, o partes, independientes en la finca uno existente privada en 1998, o semisótano registral 15876, con prorrateo de la cuota entre esos independientes),

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

cuando el asiento 1267/2026, junto al 645/2026, son precedentes registrales que en acto propio reconocen, publicitando en la certificación C.V.S. (…) (compartida por ambos para el pleno conocimiento de lo que ambos suponen) la reconfiguración interna de la planta semisótano 57972 en 1999 como dividida internamente en tres partes consolidadas que el plano testimoniado muestra.

A saber las partes consolidadas registralmente en 1999 son: “la parte no enajenada” en la finca 57972 (así se publicita hasta dos veces en descripciones de inscripción 2.ª y 3.ª de la finca 15876 en el C.V.S. […]) que además no fue dividida internamente y la parte enajenada y dividida internamente de la 57972 de: “aproximada tercera parte expresamente concretada con el uso exclusivo sobre la plaza de garaje señalada con el número tres pormenorizada en superficie y linderos que la delimitan” o registral 57972/3G (dejando fuera del uso exclusivo de la superficie de la plaza tres a la zona común de maniobra considerándola lindero, así se publicita hasta dos veces en descripciones de inscripción 5.ª y deducible presunta 4.ª de la finca 57972/3G en el C.V.S. […]). Además el Registro publicita a una enajenada y no dividida “tercera parte indivisa en la planta semisótano... que se concreta en la plaza de garaje número dos” o registral 57972/2G (así publicitada su descripción hasta dos veces, en descripciones de inscripción 2? y deducible presunta inscripción 1.ª de la finca 57972/2G en el C.V.S. (…), es pues un uso enajenado e independizado de uso proindiviso la plaza dos no concretado dentro del espacio que podemos entender como “no dividido internamente en la 57972 quitando de la 57972 el espacio enajenado y dividido de 57972/3G o plaza tres”. El uso independizado de la plaza dos colinda mediante línea inclinada con la plaza tres según linderos pormenorizados de la plaza tres. Pero, la plaza número dos no puede considerarse, a falta de voluntaria rectificación en base a su título constitutivo de 1999, parte alguna enajenada y dividida en la finca 57972 (solo es uso enajenado y no concretado, por ser cuota indivisa no es propiedad concreta; eso sí, es para uso independiente asignado de plaza dos en proindiviso.

El propio Asiento 1267/2026 reconoce, por su plano testimoniado y la publicidad registral actual: la consolidación de la parte enajenada como dividida finca interna privada independiente 57972/3G o plaza tres dentro de la finca semisótano o 57972, la consolidación de un espacio restante resultado de quitar de la finca 57972 la parte 57972/3G, publicitado registralmente como una “parte no enajenada”, donde en proindiviso está el enajenado el uso independizado en la plaza dos en proindiviso (que es uso enajenado pero no es parte o espacio) y la no enajenada cuota indivisa cautiva en la 57972 (que ni es uso, ni es parte o espacio), ambos dominios no concretados están en el compendio del espacio que el plano (que testimonia el asiento 1267/2026) señala para la marcada plaza dos (de espacio inconcreto en la publicidad registral), y la marcada plaza uno (inexistente registralmente).

Pero dicho Asiento 1267 haciendo el depósito registral del plano de 2010 en marginal 2, también reconoce en dicho plano de la 57972 a tres partes divididas y consolidadas materialmente en la planta semisótano marcadas en dicho plano como plazas: uno, dos y tres (colindantes y consecutivas que dan a zona común de maniobra y la dejan fuera de ellas). De todas ellas solo la parte de marcada plaza tres es acorde por la ejecución de la norma 1), a) a la descripción en el título de 1999 constitutivo de su registral 57972/3G y desde 2026 acorde la descripción registral de forma íntegra y literal a ese título constituyente; si bien en incongruencia interna el asiento 1267, que realizó necesariamente la marginal 1 de cancelación de norma estatutaria 4), a) (de medianería y arrimo de normas estatutarias que figuran en la finca 15876) se descubre que omitió, inexplicablemente, referir la extinción por ejecución (agotamiento) de la división interna de la 57972 por la ejecución de la reserva estatutaria 1), a) y su imposible reiteración en iguales condiciones a como se constituyó la reserva estatutaria en 1998.

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

Por todo ello, en tiempo y forma, formulo estas solicitudes en recurso gubernativo con base en los siguientes:

Hechos

Primero. Lo solicitado en asiento 1973/2026 respecto a norma estatutaria 1), a) en semisótano.

Mediante las instancias presentadas bajo el Asiento de Presentación 1973/2026 y complementada con la entrada 5216/2026, la recurrente solicitó la práctica de nota o anotación marginal (humildemente consideró sería una anotación marginal 3 de advertencia o publicidad a fincas 57972, 57972/2G, 57972/3G y 15876 a la vista de las marginales 1 y 2) relativa a la constancia de la ejecución en 1999 de la reserva estatutaria 1), a) en el semisótano y la imposibilidad material y jurídica de reiterarla tal como se inscribió en 1998 y en mismas condiciones de la DH en 1998 en dicha planta.

Pues, a mi entender, se requiere tras la ejecución de la norma 1), a) en 1999 para cualquier nueva segregación por norma 1), a), e incluso agrupación por norma 1), b) de fincas internas en el semisótano acuerdo de la Junta General.

Estatutariamente por norma 1), a) se preveía, sin previo acuerdo de la Junta General, la restructuración por división interna de la planta privada semisótano de 1998 en elementos de superficie de uso exclusivo independizados, internamente divididos como privados (la división en independizados usos exclusivos es propiedad privada plena), que no modificasen la DH de 1998 de 5 pisos privativos, entre ellos el piso-local semisótano, La ejecución de la norma 1), a) ocurre en 1999 de forma imperfecta, pues se conoce la existencia de solo un título constitutivo de la plaza registral tres como espacio de propiedad privativa plena, internamente dividido en el semisótano como subparte independizada, pero que accedió, en inexactitud registral histórica, como si fuera plaza independizada para uso proindiviso (carente de el uso exclusivo que debe tener todo espacio internamente dividido, para que sea de propiedad de dominio pleno). Por error histórico registral desde 1999 hasta 2026 se ha publicitado implícitamente de forma artificial a la planta semisótano como planta proindivisa con solo dos usos independizados de plazas registrales dos y tres proindivisas (desde 2010 a mayo de 2026 la independizada plaza tres proindivisa se publicita a más de mero uso exclusivo consentido).

Segundo. Literalidad de la norma estatutaria 1), a) de división interna del semisótano y su ejecución en 1999 en el título constitutivo de 1999 de la registral 57972/3G.

La citada norma estatutaria 1), a) establece literalmente:

“El propietario de las fincas números uno y dos, podrán sin consentimiento de la Junta de Condueños: a) Dividirla en dos o más independientes prorrateando la cuota de participación entre las resultantes”.

Interesando en este caso su aplicación en 1999 en la finca uno, semisótano o registral 57972, reestructurándola internamente y dándole uso garaje por primera vez en 1999 sin afectar a la DH de 1998, creando la interna división de parte/s independiente/s consolidada/s privativa/s ante terceros para el uso garaje. El título de 1999 de la 57973/3G inscrito el 25 de octubre de 1999 dice ser de compra de aproximadamente una tercera parte de la planta semisótano, con lo cual implícitamente por norma estatutaria 1), a) da a entender que puede existir dividida con título constitutivo, o a dividir sin título constitutivo, otra parte de 2/3 u otras dos partes cada una de aproximadamente una tercera parte de la planta 57972 (semisótano).

Pero en 1999 solo constaban inscritos por primera vez: “independientes usos proindivisos de plazas números dos y tres” (ojo, no “terceras partes” y sí “usos proindivisos” inscritos), aparentando artificialmente que la “parte no enajenada” en 1999 era el compendio de toda la planta 57972 donde se encuentran los enajenados usos proindivisos de las plazas registrales dos y tres (dentro de esa parte “no enajena”, de superficie total de la planta semisótano, solo estaban enajenados como independientes

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

"usos de dos plazas proindivisas" los de las dos plazas registrales dos y tres). Aparentándose implícitamente por ello, tras las ventas de 1999 de plazas dos y tres, ser cotitulares del semisótano los originales de dicho semisótano (original piso-local privativo), junto y en proindiviso a los titulares de esos usos proindivisos enajenados en el semisótano; todos eran dueños de todo, pues el dominio en el semisótano de cada uno era sin concreción y solo dos de ellos por sus títulos de adquisición usaban espacios señalados como plazas dos y tres por mero acuerdo de consentimiento interno.

Vamos, según esta implícita publicidad de 1999 el promotor seguía teniendo dominio en toda la planta semisótano, aunque no tan plena como la tuvo antes de las ventas de 1999 por pasar de tenerla en dominio concretado pleno a tenería en proindiviso o dominio sin concreción tras las ventas de 1999. Pero realmente de forma artificial, en inexactitud, se publicitaba que en 1999 no había ocurrido ejecución de la norma estatutaria 1), a) en el semisótano; no se había ejecutado por ella la división interna de elementos independiente funcionales de dominio pleno concretado. Reitero, vamos, no había plazas privativas pues por inexactitud registral solo se habían independizado dos usos de plazas proindivisas siendo por ello implícitamente publicitada en inexactitud el semisótano como una planta proindivisa.

Los Notarios y Registradores saben que publicitar en el Registro en inexactitud registral la verdadera naturaleza de una finca no es engañar, ya que la inexactitud se puede rectificar voluntariamente e individualmente por el titular afectado (por el título constitutivo cualificado en error registral subsanable) y sin precisar acuerdo de partes. Esa rectificación realmente no alteraría sin consentimiento de otros la naturaleza de la finca, pues cuando por su título constitutivo la naturaleza verdadera era otra a la en inexactitud publicada y registralmente siempre debió haber sido publicitada la verdadera, la rectificación no altera la naturaleza que siempre debió ser y por ello no precisa consentimiento alguno.

El Registro publicitó desde 1999 que independizó usos de plazas proindivisas dos y tres. Pero el título constitutivo de 1999 de la plaza tres se presentó en 1999 al registro en inexactitud y siete días después de haberse inscrito el título constitutivo de la registral plaza dos. Accedió el de la tres precisamente en inexactitud por haber accedido 7 días después de la inscripción de la dos y siendo la tres limítrofe en una línea inclinada con plaza dos, por ello, el título de la tres que se presentó e inscribió en inexactitud registral en el mismo día 25/10/2026, siendo un título constitutivo que realmente permitía publicitar registralmente dentro del semisótano a la plaza tres como privada independizada como aproximada tercera parte dividida internamente con uso exclusivo concretado en su título con pormenorizada superficie y límites se publicitó como cuta indivisa de plaza registral tres en error de exactitud registral rectificable por ese mismo título.

Por ello la plaza tres, por su título constitutivo de 1999 constituido en acuerdo a la norma estatutaria 1), a) que reproduce, se dividió internamente en el semisótano como parte privada fuera de la zona de maniobra, con una cuota interna propia de aproximadamente 33,33% (por ser aproximadamente una tercera parte del semisótano 0 1/3 de su total superficie no común) sobre la zona interna común de maniobra, en acuerdo a la norma estatutaria 1), a).

Pero la división de la norma 1), a) en el semisótano que se aplicó de forma perfecta en 1999 para dividir internamente la plaza tres, se aplicó imperfectamente respecto a la restante parte del semisótano, diferente a la zona de maniobra, a dividir mediante futuro título constitutivo, como demuestran:

– que solo haya dos títulos constitutivos de plazas registrales dos y tres de 1999, en los cuales cada una es de aproximadamente una tercera parte de la planta semisótano, faltaría por ello presunto título constitutivo de otra aproximada tercera parte restante de la planta-local semisótano de inexistente o ficticia plaza uno. Pero sabiendo que la plaza tres es plaza privada interna en el privado semisótano por su título constitutivo, pudiera ser que la dos, que aparenta ser también tener título constitutivo para plaza privada interna, hubiera sufrido en 1999 una cualificación parcial (admitida por su titular) que solo

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

le permitiera ser publicitada como cuota indivisa, en cuyo caso faltaría un presunto título constitutivo de otra parte equivalente aproximadamente a dos terceras partes restantes de la planta-local semisótano de inexistente que acogiera al uso proindiviso de la plaza dos.

– La rectificación íntegra de la 57972/3G en 2026 por asiento 645/2026 (para la concordancia registral al título constitutivo), que ha perfeccionado registralmente ante terceros a solo una parte dividida en 1999 resultante de la imperfecta división interna del semisótano por norma 1), a), la que corresponde a la privada plaza tres, separada en 1999 por división del resto de espacios del semisótano. Resalto que el Registro ha cambiado su publicidad para la registral plaza tres desde mayo de 2026 reconociendo que en 1999 se independizó el espacio privado internamente dividido de la plaza tres de inherente uso exclusivo. Ya no la publicita como un independizado "uso proindiviso", tal como fue publicitada de 1999 a 2010, tampoco como un independizado "uso proindiviso de mero uso exclusivo tolerado" como fue publicitada de 2010 a 2026 por haberse rectificado en 2010, no íntegramente, por solo incorporar al Registro la pormenorización de su superficie y linderos, y finalmente desde mayo de 2026 se publicita registralmente, en concordancia integra a su título constitutivo de 1999 y la previa publicidad de la registral plaza dos, como: "aproximadamente tercera parte dividida internamente en el semisótano independizada en espacio del semisótano pormenorizado en superficie y linderos con explicita concreción de uso exclusivo en título constitutivo".

– El plano testimoniado por el Asiento 1267/2026 muestra tres espacios materiales rotulados como Plaza 1, Plaza 2 y Plaza 3, de los cuales solo es publicitado y protegido ante terceros en el Registro, desde 2026 por rectificación para la íntegra concordancia con su título de 1999 (que ya debió haber ocurrido en 2010), el correspondiente a la plaza tres como independizada "aproximada tercera parte internamente dividida en el semisótano en pormenorizada superficie de limitada concretada de uso exclusivo por su título constitutivo de 1999", o plaza privada tres (evidentemente le corresponde materialmente en la planta el espacio en dicho plano rotulado Plaza 3). Desde 1999 la plaza dos, como independizado "uso en proindiviso" de la plaza señalada con el número dos hace uso del espacio en plano rotulado Plaza 2, pero la publicidad registral no ha publicitado ante terceros donde materialmente se realiza el uso de la proindivisa plaza dos en el semisótano hasta el testimonio registral en mayo de 2026 de dicho plano.

El plano testimoniado por el registro en 2026, por anotación marginal 2 en 57972, 57972/2G y 57972/3G, es de espacios materiales delimitados físicamente en el semisótano por sentencia civil a consentir por todos los titulares y cotitulares en el semisótano, parte de ellos, concretamente los espacios rotulados Plaza 2 y Plaza 3, están en concordancia respectiva con los espacios descritos en títulos constitutivos de 1999 de plazas registrales dos y tres (el espacio de la Plaza 3 se publicita registralmente en protección a los titulares de la privativa en dominio pleno plaza tres y el espació Plaza dos es el de uso adquirido por titulares de plaza dos y no se publicita como parte adquirida registralmente pues solo es uso adquirido).

Los Notarios y Registradores saben que el título constitutivo debe ser acorde a la realidad material previa o permitir que el negocio jurídico que describen pueda materializarse físicamente, y la publicidad los títulos constitutivos debe llevar a que la realidad material representan sea publicitada en el Registro para proteger al titular registral que inscribe a su dominio pleno.

Tercero. Aunque títulos constitutivos de plazas dos y tres son semejantes descriptivamente, realizados el mismo día 30/07/1999, ante el mismo notario de Ferrol Sr. Míguez con números de su protocolo correlativos y respectivamente 1917 y 1919, el de la Plaza dos se presentó al Registro en 1999 y tras su estudió, que duró dos meses, se inscribió el 18/10/1999 parcialmente sin ocurrir error de inexactitud y, siete días después, el 25/10/1999 se presentó y inscribió también parcialmente pero ocurriendo error de inexactitud registral.

Durante todos estos años últimos 16 años consideré que el título constitutivo de la plaza dos entró en inexactitud registral en 1999 (al igual que ocurrió con el de la plaza

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

tres) y consideré que podría acceder de forma íntegra al Registro por rectificación posterior (al igual que ha ocurrido con el de la plaza tres en mayo de 2026, pero que ya debió haber ocurrido en 2010). Ha sido, preparando este recurso, que descubro mi error de apreciación, al percatarme de que el título constitutivo de la plaza dos de 1999 se inscribió el 18/10/1999 tras dos meses de estudio en el registro, 7 antes de la presentación e inscripción, el 25/10/1999, del título de 1999 constitutivo de la privativa plaza tres.

Hasta ahora pensé que, pudiendo, a mi entender, el titular de la registral plaza dos rectificar la que presumí inexactitud registral con la que, a mi entender, se inscribió en 1999 su título constitutivo, lo lógico era que solicitara cuanto antes la rectificación; me era incomprensible que llevase más de 27 años sin proceder a ello (incluso recientemente se lo he solicitado por burofax). Ahora ya está claro: descubro que es que, en su caso, al revés que ocurrió con la registral plaza tres, no hubo inexactitud Registral en 1999 sino cualificación parcial (se tardó 2 meses desde que se presentó el título el 19/8/1999 hasta que se inscribió el 18/10/1999) y no habiendo inexactitud, no hay nada que rectificar y él debe saberlo. El titular de la plaza dos solo puede tras 1999, solicitar en una notaría que se subsane su título para adecuarlo a lo que se publicita por él el Registro desde 1999 (pues aunque aparenta ser de plaza dos privativa solo pudo acceder a la fe pública ante terceros parcialmente como cuota indivisa individualizada de uso asignado en la plaza señalada como dos), debería subsanar por el bien de sus sucesores por tracto Y para la correcta gestión de la planta semisótano en respeto de LPH. Todo esto, presuntamente, el titular de la plaza dos bien lo supo, así como su vendedor promotora en 1999 y no se conoció en el civil del garaje.

Realmente el título constitutivo de la plaza dos de 1999, aunque dice que es una tercera parte de la planta semisótano (de forma semejante al de la plaza tres que la dice de aproximadamente una tercera parte), ocurre que presenta una pormenorización de linderos donde uno de sus linderos es en línea inclinada con plaza tres y otro directamente la plaza uno (mientras los linderos de la plaza tres solo tienen de colindante en línea inclinada a la plaza dos). En base a ello el título constitutivo de la plaza dos precisó, para poder ser publicitado de forma íntegra en el Registro en 1999 (lo que requería igualmente cualquier rectificación registral que se pretendiera) tener previa cobertura con registrales plazas tres y uno. Por ello el asiento realizado el 18/10/1999 (día de la 1.ª inscripción) para la registral cuota indivisa de asignada plaza dos, al no encontrar el Registrador de 1999 una cobertura con previas registrales plazas tres y uno (tras 2 meses de estudio desde su asiento de presentación) solo pudo cualificar parcialmente a su título constitutivo, no como privada plaza dos y sí como cuota indivisa de uso independizado. Ahora me parece evidente lo que el Registrador de 1999 sesudamente encontró, que el título constitutivo de la plaza dos carecía de previa cobertura registral para sus dos linderos: en línea inclinada con plaza tres y el directamente con plaza uno. La registral plaza tres no existió registralmente hasta el 25/10/1999, después de la registral cuota indivisa de plaza y jamás ha existido registralmente la plaza uno.

Por ello, el título constitutivo de la plaza dos, aunque pretendió serlo de una privativa plaza dos, jamás ha podido acceder íntegro al Registro y jamás podrá acceder para realizar rectificación registral íntegra alguna. No hubo inexactitud registral en la inscripción del 18/10/1999 del título notarial de la registral cuota indivisa de asignada plaza dos. Por ello es publicitada registralmente como cuota indivisa de independizado uso indiviso de así nada plaza dos y jamás podrá ser publicitada de ninguna otra forma pues su cualificación parcial fue correcta sin “error de inexactitud registral histórica” alguno.

Por lo contrario el titular, corrijo, los históricos titulares de la registral plaza tres fueron más afortunados (entre los que me encuentro aunque muy afortunada no me siento tras este calvario de 17 años), pues el título constitutivo de la Plaza tres entró al Registro para primera inscripción siete días después, el 25/10/1999, a que el Registro contase ya con el soporte de una previa registral plaza dos (aunque fuera publicitada como una

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

independizada cuota indivisa de uso proindiviso de la plaza señalada con el número dos). Por ello, al tener en 1999 el título registral de la plaza tres previa cobertura registral para su lindero con plaza dos (en línea inclinada con ella), debió tener entrada íntegra el mismo día 25/10/1999, pero se ve que esta premura de cualificación en el mismo día de presentación, hizo que se diera a la plaza tres una entrada parcial semejante a la estudiada durante dos meses para la plaza dos, pero: evidentemente en error registral de inexactitud en el caso de lo cualificado e inscrito en la plaza tres.

Se creó en 1999 una inexactitud registral histórica rectificable para la privativa plaza tres en acuerdo a su título constitutivo y el soporte registral previo de registral plaza dos. Aunque la plaza tres se publicitó desde 1999 a 2010 como una independizada cuota indivisa de asignado uso proindiviso de la plaza señalada con el número tres, lo fue en inexactitud y pudo ser rectificada en 2010, pero fue una rectificación incompleta pues solo se incrementó su publicidad registral con sus pormenorizados metros y linderos (entre ellos el en línea inclinada con plaza dos) y aunque tras 2010 paso a ser publicitada como una independizada cuota indivisa de uso proindiviso de la plaza señalada con el número tres, añadiendo en mero uso exclusivo consentido (por dicha pormenorización), mantuvo la inexactitud histórica. Además, admitida en 2010 esa rectificación no íntegra y descubierta como tal en 2026, nada impidió a que en 2026 se haya realizado, por fin, la rectificación íntegra que debió haber ocurrido en 2010, para que el Registro publicite a la registral plaza tres en concordancia íntegra a su título constitutivo como: independizada “aproximada tercera parte internamente dividida en el semisótano de uso exclusivo concretado por título constitutivo con pormenorizada superficie y linderos” o, acortando, privativa plaza tres dividida internamente en dominio pleno de su titular registral.

Ahora, tras haber luchado 16 años por esta rectificación (de forma ardua, dolorosa y sin descanso, sufriendo usos conflictivos en la planta y críticas a mi empeño), solo me queda acudir a un notario para que subsane mi título de adquisición del 23/01/2009 y de su llamada “Complementaria de Otra” del 02/03/2010, de números de protocolos respectivamente 119 y 406 del notario de Ferrol Sr. Otero. Lo preciso por mi propio bien y mis sucesores en tracto y para que la administración en el semisótano sea en respeto de la LPH (no solo del CC) y la DH pueda realizar acuerdo en unanimidad. Mis título de adquisición de 2009 y su complementario de 2010 (complementario que no firmamos ni yo, ni mi marido y al que no se llamó a vendedores), deben ser subsanados notarialmente para la concordancia con la Fe Registral y su Seguridad Jurídica que debió ocurrir ya en 1999, que debió ocurrir en 2010 y que finalmente ocurre en 2026 y dejen de describir a la plaza tres como: “tercera parte indivisa representada por la plaza de garaje número 3 situada en el semisótano y pormenorizada en superficie y linderos” (donde siquiera se menciona que está independizada como registral 57.972/3G), para describirla, en subsanación notarial en acuerdo al título constitutivo de 1999 acorde a la publicidad registral desde mayo de 2026, como: “aproximadamente una tercera parte de la planta semisótano expresamente concretada con el uso exclusivo sobre la plaza de garaje señalada con el número tres, independizada internamente en registral 57972/36”.

Cuarto. Lo que queda por dividir en el semisótano ante la imperfecta división interna ocurrida en 1999 por norma 1), a) mediante presunto futuro título constitutivo para la llamada registralmente “parte no enajenada”, que precisa saber de la Fe Registral y su Seguridad Jurídica: quien puede continuar la división iniciada en 1999 por dicha norma estatutaria en el semisótano o ya no puede ocurrir y que supone, si se puede reiterar la ejecución de la norma 1), a), si dicha reiteración requiere previamente ejecutar la norma 1), b) y si para dicha reiteración se precisa acuerdo o no de la Junta General o ya no procede esa reiteración.

La distribución de espacios del mencionado plano fue sentenciada en 2013 a que se materializase físicamente en la planta (costó pero se logró), haciendo con ello que la realidad material del semisótano desde 2013 sea acorde al negocio jurídico de división por norma 1), a) que ocurrió solo con el título constitutivo de 1999 de la plaza registral tres. La ejecución de la norma 1), a) en el semisótano mediante el título constitutivo de la

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

plaza tres la dividió internamente separándola del resto del semisótano y, desde luego, de la interna común zona de maniobra (en la que la parte de la registral plaza tres participa según su propia cuota interna correspondiente a ser 1/3 de la planta, por ello del 33,33%). La parte restante del semisótano, que no es la parte enajenada y dividida internamente por título constitutivo (privativa plaza tres), ni es la zona de maniobra, es la otra "parte no enajenada" (así se la describe registralmente en inscripciones 2.ª y 3.ª del semisótano o registral 57972) y carece de título de constitución que realmente la divida e independice en el semisótano.

La división ejercida por norma 1), a) con el título constitutivo de 1999 de la registral plaza tres solo dividió a la plaza tres y dejo al resto del semisótano como la otra "parte no enajenada".

La otra "parte no enajenada" del semisótano, es de aproximadamente dos terceras partes de la planta semisótano (dos tercios que no constan en título constitutivo alguno, pero debe serlo por ser la parte que resta del semisótano al quitarle aproximadamente una tercera parte que corresponde a la dividida y enajenada plaza tres). Dentro de esa otra "parte no enajenada" se encuentra el enajenado uso proindiviso de la registral plaza dos (ojo, es publicitado registralmente como un "uso enajenado" y no como "parte enajenada"), o cuota indivisa de valor de un tercio del semisótano, que solo puede entenderse en dominio no concretado dentro, no del todo semisótano, sino de esa otra "parte no enajenada" (de dos terceras partes del semisótano).

Pero dentro de la otra "parte no enajenada" no solo está un individualizado uso proindivíso (de la plaza señalada con el número dos que participa de esa otra parte en cuota indivisa de un tercio (pues la plaza es privativa y no puede ser participada por ese uso). La otra "parte no enajenada" es de espacio conocible en el mencionado plano testimoniado, siendo el resultado de unir al espacio rotulado como "Plaza 2" y al que se rotula "Plaza 1".

La otra "parte no enajenada" jamás dividida internamente en el semisótano tendría de ser dividida una cuota propia interna en la zona de maniobra de aproximadamente 2/3 o 66,67% y estaría en cotitularidad proindivisa de la promotora (titular de la cuota indivisa cautiva en la finca 57972), o sucesores de su tracto y titulares de la registral plaza dos o cuota indivisa independizada como 57972/26, Entre ambos cotitulares en proindiviso de la "parte no enajenada" deben elegir representante en acuerdo al CC (se la divida o no por título constitutivo). Es otra "parte no enajena" compartida desde 1999 en proindiviso entre promotora y titulares de la registral plaza dos, en comunidad romana del CC, y requieren de representante para decidir entre ellos y solo en su zona proindivisa acuerdos de uso y para que les represente en asuntos internos del semisótano ante al titular de la parte enajenada como divida internamente plaza tres. Si bien, la división de la plaza tres se perfeccionó por rectificación registral en mayo de 2026, la otra "parte no enajenada" carece de título que perfeccione la única división interna en dos partes ocurrida en 1999 por norma estatutaria 1), a).

Es necesario en 2026 saber quién puede realizar el título constitutivo de división de la "parte no enajenada" que además precisa que previamente se subsane notarialmente al título de la registral plaza dos de 1999 para que esté en concordancia con la realidad registral publicitada (que no puede mutarse) y no ocurra que el título constitutivo de la plaza dos a falta de su subsanación entre en incongruencia con el título que se genere para la división de la "parte no enajenada". Es preciso saber, no solo quien, sino saber con cual norma estatutaria puede sustentarse título constitutivo de división de la otra "parte no enajenada" (parte restante en el semisótano, fuera de zona de maniobra y resultante de quitarle la dividida internamente plaza tres). Evidentemente la división de 1999 por norma estatutaria 1), a) ocurrió imperfectamente en el semisótano pues lo partió en dos partes (una de menor de la privada plaza tres y otra "parte no enajenada" doble de graden que la parte de la plaza tres); por ello es vital para la seguridad jurídica saber si la norma 1), a) puede o no, retomarse en 2026 y por quien, reiterarse en 2026 sin previamente aplicar la norma 1), b) y por quien, y si de reiterarse puede ocurrir sin el

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

acuerdo de la Junta General o no y porqué (retirar el consentimiento de Junta General es medida absolutamente excepcional en LPH).

La división del semisótano sustentada en la norma estatutaria 1), a) en dos partes consolidadas en 1999, ocurrida en 1999 de forma imperfecta, lo que por fin descubro en 2026 (siempre pensé hasta la realización de este recurso que se habían consolidado en 1999 tres partes iguales cuando solo se consolidaron dos partes desiguales). Desiguales pues, la "parte enajenada" es la dividida plaza tres y tiene cuota propia interna del 33,33% (1/3) y la "parte no enajenada" de llegarse a dividir tendría cuota interna propia del 66,67% (2/3) para cumplirse que la cuota de la planta privada semisótano, que si bien se mantiene en el 20% en la DH de los 5 pisos del edificio, es prorrateada internamente entre sus dos partes internas (por LPH en acuerdo a su superficie y otros beneficios que valorados les puedan ponderar la superficie) como exige la norma estatutaria 1); a).

Este muy prolongado, arduo y dificultoso estudio que me ha permitido descubrir que: la división interna de la plaza tres tuvo título constitutivo en 1999 válido y de acceso integral al Registro acorde a la norma estatutaria 1), a), mientras que la otra "parte no enajenada", aún pendiente de dividir por norma 1), a), pero consolidada como la de la plaza Tres, carece de título válido para dicha división, contiene un "uso enajenado" de plaza dos con título constitutivo de 1999 que debe ser subsanado notarialmente para concordancia registral. Pues, aunque el título de la plaza dos es muy parecido al de la plaza tres, jamás podrá volver a presentarse en el Registro para rectifica nada, simplemente por no existir en el registro de previo soporte registral de su lindero de plaza uno.

Quinto. La hipotética y compleja forma de gestión administrativa del semisótano y sus dos partes (la enajenada y la no enajenada), donde solo la "parte enajenada" está dividida desde 1999 (57972/3G); pero ambas partes divididas en 1999 por norma 1), a) se encuentran consolidadas desde 1999 y deben respetarse en caso de que la "parte no enajenada" se pueda, o, no dividir y se quiera, o no, dividir registralmente; la gestión del semisótano es por LPH en todo caso pues por LPH se dividió la "parte enajenada" (57972/3G) en 1999 por su título constitutivo.

El representante (pudiera ser por turnos rotativos y en respeto de CC) de cotitulares en la otra "parte no enajenada" (donde está el registral uso proindiviso de la plaza dos y la indivisa cuota cautiva del semisótano) y el titular de la "parte enajenada" (de la privativa plaza tres o 57972/3G o dividida internamente plaza tres), ambas partes en el semisótano, tienen cotitularidad de la zona común de maniobra a razón de respectivas cuotas internas de 2/3 y 1/3 pero, no en comunidad romana de CC, sino en LPH pese a la imperfecta división interna en el semisótano.

Los asuntos de Junta General de la DH del edificio deben ser votados en la Junta General por el sub/presidente del semisótano por LPH (puede ser por turnos rotatorios entre representante de "parte no enajenada" y titular de "parte/enajenada". El sub/presidente del semisótano (ya sea el titular de la cuota indivisa cautiva en el semisótano o el titular de la independizada cuota indivisa de asignado uso de plaza dos o el titular de dividida plaza tres, el que por turno correspondiera y siempre y cuando se hubiera llegado a acuerdo de representante por turno en la "parte no enajenada"; pues de no existir acuerdo de representante el acuerdo del semisótano será por solo decisión del titular de la dividida internamente plaza tres), que llevará al semisótano los puntos de Junta General para que sean votados internamente en el semisótano, según mayorías requeridas por LPH según lo requiera el asunto del edificio (lógicamente con asistencia del Administrador-Secretario del edificio) y el resultado de lo votado por el semisótano en asuntos del edificio será llevado a la Junta General, con el peso del voto del 20% del semisótano, por dicho sub/presidente.

Puede ser que, resulte más conveniente, debido a la imperfecta división del semisótano, que Presidente de la Junta General del Edificio y el Administrador-Secretario en vez de convocar a asuntos de la Junta General a un más que dudoso por imposible sub/presidente del semisótano, decida convocar a la Junta General al titular de

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

la “parte enajenada” (y dividida internamente plaza privativa tres) y al representante de la “parte no enajenada” (sucesores del tracto de la promotora y titulares de la cuota indivisa de uso asignado de plaza dos), para según sus votos y sus pesos internos en el semisótano decidir lo votado internamente en el semisótano y ponderarlo en el 20% del piso-local para aplicarlo a la votación del tema correspondiente de la Junta General.

Ni que decir tienen que ninguna de estas formas de votación apropiadas a la LPH se ha realizado en el semisótano del edificio desde que en 2013 se tiene a la actual Administración, sino al contrario ha pretendido ya por 13 años que el voto del semisótano en junta General fuera por representante, cuando yo siempre me he negado, resultando que ha sido imposible acuerdo alguno para decidir internamente en el semisótano al representante del mismo durante 13 años. A resultas de que la actual Administración, en acuerdo a Presidentes de la Junta General ocurridos (yo y mi marido llevamos 13 años sin serlo y tampoco lo fue nunca la promotora) durante los últimos 13 años estos cargos de la DH ocurridos han pretendido obviar la interna división en dos partes ocurrida en 1999 en el semisótano por norma 1), a) de LPH y tratar a todo el semisótano como si fuese planta proindivisa sin serlo, con el agravante de conocer del civil de 2013 que es planta semisótano es de confluencia de derechos a falta de la perfección de su sub/ comunidad horizontal (o perfección de su subdivisión horizontal).

Descubro que efectivamente se ha pretendido por Presidentes asesorados por la Administración rebajar mis derechos por LPH en el semisótano como si tuvieran que ser por CC, donde soy la única propietaria de plaza privativa (57972/3G) para igualarme a los restantes titulares en esta planta que son cotitulares de la “parte no enajenada” y precisan de representan ante mí en el semisótano y todo ha sido basado en el error de inexactitud histórico de la publicidad registral y la falta de seguridad jurídica que ha mantenido para el negocio jurídico del título constitutivo de la registral plaza tres, hasta la actual rectificación íntegra de mayo de 2026 la cual ya debió haber ocurrido en la no íntegra rectificación del 11/02/ 2010 (de 4.ª inscripción de rectificación en 57972/3G).

En dicho civil de 2010 a 2013, fue parte la promotora y no presentó título alguno constitutivo de ficticia Plaza 1, inexistente registralmente y también fue parte el titular de la cuota indivisa del uso proindiviso independizado de la plaza dos que presentó su título constitutivo de 1999 que aparentaba de privativa plaza dos. Ninguno de ellos se opuso a que el título de la privativa plaza tres de 1999 otorgara ese derecho de dominio pleno en la “parte enajenada” del semisótano de registral 57972/3G pero tampoco se presentaron como cotitulares en proindiviso de la “parte no enajenada” y tampoco presentaron título constitutivo de su división. Los titulares de la cuota indivisa del independizado uso de la plaza dos defendían a la planta semisótano como proindivisa pero pretendían una usucapión incongruente en una planta indivisa y la promotora titular de la cuota indivisa no enajenada y cautiva en la “parte no enajenada” del semisótano defendía que en 1999 había dividido tres plazas y vendido solo la dos y la tres. No entendimos, desde entonces, que el fallo de Ferrol, que aparentaba ir contra el título constitutivo de la plaza dos de 1999, no fuera recurrido por sus titulares constituyentes y nosotros, recurriendo lo que iba contra el título constitutivo de nuestra plaza tres, tuviéramos que defenderles un espació acorde al título de la plaza dos en la planta del semisótano cuando disputaban el espacio por título constituyente de plaza tres nos correspondía en uso exclusivo, Ahora está más que entendido los titulares constituyentes del título de la gaza dos presuntamente supieron en 1999 que su inscripción Y así debió comunicar dicha consultoría, de forma que su dominio era sin concreción sujeto a donde, en la realidad material de la planta? apareciera señalado el número dos; les hicimos un enorme favor sin saberlo.

Hubo presunta ocultación de la promotora en el civil del garaje, presunta falta a la verdad pues efectivamente por título de constitución de 1999 de la plaza dos pretendió dividir en el semisótano dicha plaza, pero presuntamente sabía que registralmente no pudo inscribirse como plaza dividida y privativa. La promotora sabía que jamás se dividió por ella en título constitutivo alguno una tercera plaza distinta de la dos y de la tres en el semisótano, pero por si las moscas, tengo pedido en la notaria de números de protocolos

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

del notario Sr. Míguez, si existe alguno a nombre de la promotora cercano a los de números 1917 y 1919 de respectivas plazas dos y tres.

Sexto. La perdida en 2000 de la plena propiedad de la promotora de los 5 pisos de DH del edificio como causa de la extinción sobrevenida, a falta de ejecución, de las reservas estatutarias personales de la promotora 3) y 4).

Como se viene demostrando, ante la inexactitud histórica registral de 1999, ocurre la rectificación íntegra en mayo de 2026 y únicamente para la finca independiente y privativa 57972/36; se publicita por fin lo que en 2010 debió publicitarse: finca registral inscrita en 1999 como tercera parte de la planta semisótano dividida internamente en ella, independizada como 57972/3G dentro de la 57972, concretada en plaza privada tres con pormenorizada superficie y linderos y concretada en título constitutivo con el uso exclusivo inherente al espacio dividido para dicha plaza. En 1999 se creó por división interna, de la norma estatutaria 1), a), una finca privada interna 57972/3G, dentro a su vez de la finca privada 57972, y así debió publicitarse registralmente en 1999, pero como no hay mal que por bien no ocurra, por fin se publicita desde mayo de 2026, por rectificación de la inexactitud de 1999 que pervivió, inexplicablemente, en la no íntegra rectificación de febrero de 2010.

Repito: solo está consolidada registralmente ante terceros una parte independiente privativa con cuota interna de participación en la común zona de maniobra del 33,33% (1/3), por título constitutivo de 1999: la plaza número tres o 57972/3G; es publicitada registralmente como tal gracias a la rectificación íntegra de inexactitud histórica registral en mayo de 2026, si bien dicha rectificación íntegra ya debió ocurrir en 2010.

De haber ocurrido en 2010 la íntegra rectificación, habríamos descubierto entonces lo descubierto ahora en 2026:

– Perdida registral del dominio de la promotora en 1999 en el total de la superficie del semisótano (por venta de 1999 que aplicó la división interna del dominio pleno por la norma 1), a)), que el Registro publicita por fin en 2026 para la única división interna ocurrida: la de la registral 57972/3G,

– y perdida final, en 2000, de la titularidad de la promotora en cada una y de todas las plantas de la DH (la del semisótano la perdió la promotora en 1999 por ejecución imperfecta de división de la reserva 1), a) para dividir internamente la finca 57972/3G), que por fe registral rectificada solo se puede mantener ahora en 2026 ante terceros,

Ya habría descubierto en 2010 lo que ahora descubro en 2026 y me habría ahorrado un montón de juicios (contencioso del edificio, civil del RL 34/10 y civil del garaje o habiéndolos tenido no habría acudido a ellos en la indefensión que me produjo la rectificación no íntegra de febrero de 2010 en la registral 57972/3G (de mi propiedad desde enero de 2009 publicitado registralmente en febrero de 2009).

Desde 2026 ante terceros mi finca privada independiente 57972/3G, dividida internamente en la privada 57972, arrebató ante terceros, en 1999 la plena titularidad de la finca 57972 a la promotora y titulares de la cuota indivisa de uso proindiviso de plaza dos. En 2026 los sucesores por tracto hereditario de promotora y titulares de plaza dos proindivisa carecen ante terceros del dominio interno de toda la superficie del semisótano o 57972, pues desde 1999 la que es desde 2009 mi plaza tres se separó (dividió) internamente del “resto no enajenado” de dominio proindiviso de promotora y titulares de proindivisa plaza dos en el semisótano. Se descubre ante terceros en 2026, que el dominio de la superficie de mi plaza 57972/3G, que es solo mío en plenitud desde que la adquiero en 2009 (pues así fue para mis predecesores registrales desde 1999).

Queda con ello al descubierto en 2026 ante terceros, por la rectificación registral íntegra de mi propiedad 57972/3G, que en 2000 la promotora había perdido el dominio pleno en todos y cada uno de los 5 pisos de la DH y con ello ya le era imposible tras 2000, a falta de su previa ejecución, ejecutar las reservas estatutarias personales de la promotora 3) y 4): sufrieron extinción sobrevenida por falta de ejecución, principalmente por la ejecución imperfecta de la norma estatutaria a), 1) y venta de todo en 2000 y ello debe ser advertido en el Registro.

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

Séptimo. Lo solicitado en asiento 1267/2026 respecto a norma estatutaria 1), a) en semisótano.

Los asientos ahora recurridos, ambos influyen necesariamente en la consolidación jurídica y registral del referido asiento 645/2026 de rectificación histórica integral que no recurro pues del mismo se desprende que el negocio jurídico en 1999 para la finca 57972/3G fue en acuerdo a la norma 1), a) de venta de una tercera parte privada dividida internamente como elemento independiente de inherentemente uso exclusivo, en una subcomunidad horizontal interna de la planta semisótano, aunque imperfecta por falta de concreción registral de la otra "parte no enajenada" pendiente de división. La división horizontal interna del piso semisótano en 1999 por norma estatutaria 1), a) en dos partes, sin modificar a la principal DH de 1998 y mantiene en dicha DH a la planta 57972 con su 20%.

La consolidación de la registral 57972/3G, requiere ampliación de actuación del asiento 1267/2026 para realizar, desde mi humilde punto de vista, anotación marginal 3 respecto a la ejecución imperfecta en 1999 de la norma estatutaria 1), a) (afectante como marginal 3 a las fincas 57972, 577972/26, 57972/3G y 15876) y advertencia respecto a su posible o imposible reiteración.

La finca privativa 57972, desde 199 a día de hoy y mientras no ocurra una modificación de PH en la DH de 1998, tiene un 20% de participación en lo común del edificio, pero en 1999 paso de ser de un único dominio pleno (con concreción en todo el piso semisótano) por ejecución de la norma 1), a) a ser internamente el conjunto de dos partes privativas divididas, impidiendo con ello que se vuelva a ejecutar la norma estatutaria 1), a) acompañada de su excepcionalidad de no requerir acuerdo de la Junta General.

Siendo la cláusula 1), a) estatutaria estructural interna en PH que no es modificación de la PH en la DH de 1998, desde mi humilde punto de vista, solo pudo ser aplicada la norma 1), a) una primera vez en 1999 y lo demuestra el Asiento 645/2026. La consolidación de la registral 57972/3G, requiere por ello que el asiento 1973/2026 incluya la anotación marginal dando cuenta (informativamente o en advertencia) de la ejecución imperfecta en 1999 de la norma estatutaria 1), a), pues la que la otra "parte no enajenada" (reconocida por dicho asiento afectante a fincas 15876, 57972, 57972/2G y 57972/3G) está pendiente de perfeccionarse registralmente con título de constitución como el otro elemento dividido y [sic] implícitamente consolidado desde 1999.

Debe incluirse explicación del alcance y efectos de la norma 1), a) en la certificación literal reforzada emitida respecto de las fincas registrales 57972/3G, 57972/2G y 57972 de C.V.S (…), por ser contenido estatutario aplicado en 1999 a estas fincas, y no puede olvidarse de informar cómo fue la aplicación en 1999 de la estructural clausula estatutaria 1), a) en el semisótano, si por ello sufrió agotamiento o no y por ello informar sobre su imposible o imposible reiteración.

Octavo. Pretensiones de este recurso respecto a la DH inscrita de 5 pisos de 1998 y la división interna estructural de 1999 por aplicación de la norma estatutaria 1), a) en el piso semisótano que no causó modificación HP afectante a la DH de 1998, pero solo ha dado la fe registral y la seguridad jurídica a una de las dos partes internas privativas ocurridas o finca 57.972/3G.

La solicitud presentada por esta parte no pretende cancelar unilateralmente estatutos, ni saltarse acuerdos de la Junta General, ni modificar cuotas comunitarias, sino dejar constancia registral de la imposibilidad jurídica sobrevenida de nueva ejecución de una facultad estatutaria 1), a), precisamente por haberse ejecutado en 1999 siendo de reestructuración interna de una planta en PH y sin alterar la DH de 1998. La norma que ya está a mi entender consumida material y jurídicamente desde 1999 es: la 1), a) en la finca uno o semisótano del edificio o registral 57972.

Hay que darse cuenta de que ejecutar en la registral 57972 la cláusula 1), b) (agrupación de partes divididas en elementos independientes sin consentimiento de la Junta General) requería que los titulares de las dos cuotas indivisas del semisótano (ambas sobre la "parte no enajenada") la emplearan en título notarial de configuración de

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

división interna de esta parte. La cautiva cuota indivisa en dicha “parte no enajenada” fue de la promotora hasta principios de 2025 y desde entonces es de sus sucesores por tracto y la cuota indivisa independizada con el uso proindiviso de la plaza dos o enajenado uso 57972/2G que está señalado dentro de la “parte no enajenada” es de sus titulares constituyentes en 1999 (también dueños del piso 2.º), ambos tienen la cotitularidad de la “parte no enajenada”. Fue la promotora en 1999 la que ejecutó imperfectamente la norma 1), a) con el título de compraventa-venta constitutivo de la privativa plaza tres, separando a esta “parte enajenada” internamente en el semisótano y dotándola de zona de maniobra (zona común interna del semisótano también puesta a disposición de la cuota indivisa 57972/2G de uso sobre zona señalada en “parte no enajenada”). Reitero, imperfectamente la promotora dejó sin título constitutivo a la ya consolidada “parte no enajenada” de cotitularidad suya y del titular del uso proindiviso de la plaza dos y desde 1999 esta otra “parte no enajenada” tiene pendiente su título de división y no se sabe del registro quienes pueden otorgarlo y si requieren o no acuerdo de Junta General y acuerdo interno en la planta semisótano en grave inseguridad jurídica.

La cláusula estatutaria 1), a) en el semisótano sería, a mi entender, de volverse a emplearse en abuso de uso de su excepcionalidad de “sin acuerdo de Junta General”. La excepcionalidad ya no puede mantenerse, pues el plano testimoniado por asiento 1267/2026 muestra el depósito del semisótano que es suministro general sito en el semisótano de garajes, es servicio general no nombrado en la división de 1998 ni en sus estatutos inscritos (al revés que el ascensor nombrado en estatutos, con colindantes vestíbulo y sala de máquinas sito en el semisótano).

El almacén de propano sito en el semisótano se puso en funcionamiento el 31/03/1999 como suministro (a pisos vivienda 1.º, 2.º y 3.º), siendo únicos dueños en el edificio la actual propietaria del piso 1.ª y la promotora de los restantes 4 pisos de la DH, 4 meses antes de proceder la promotora a la división del semisótano privado en sus dos partes internas privada (la “parte enajenada” como privativa 57972/3G y la “parte no enajenada” donde está señalado el “uso enajenado” 57972/2G). La “parte enajenada” 57972/3G tiene su título constitutivo de división interna y no precisaba describir en sus límites al común ascensor ni al común almacén, pero el título que se cree para la independización por división interna de la “parte no enajenada” si precisa en sus límites indicar al común ascensor y por primera vez nombrar al almacén de propano y por ello entiendo que para dicho título debe requerirse el acuerdo de la Junta General ya que tiene estos elementos comunes sitos en el semisótano y teniendo uno de ellos que referirse por primera vez.

El plano testimoniado es incorporado al Registro el 4/05/2026 (C.S.V, […] que permitió el despacho completo del Asiento 1267/2026) por el actual Registrador (NIF […]), el primero que da cuenta en fe registral y seguridad jurídica el almacén de propano como servicio general. A mi entender dicha incorporación testimonial del plano a la publicidad del Registro es muy acertada, jamás lo recurriré, muestra la zona común interna del semi sótano, la consolidada “parte enajenada” privada internamente dividida plaza tres o 57972/3G, rotulada en dicho plano como Plaza 3, y la otra consolidada “parte no enajenada”, aún no dividida a efectos de terceros, compendio de las superficies señaladas como rotuladas Plazas 1 y 2, donde la 2 es la cuota indivisa dentro de esta otra parte de uso enajenado de plaza dos o 57972/2G. Aunque el plano rotule una zona como Plaza 1, no existe registralmente ante terceros y tampoco tiene título notarial constitutivo de ficticia plaza uno.

Es plano testimoniado complementa la descripción de la planta semisótano o 57972 e imposibilita que por una nueva división en la planta por estatutaria 1), a) sustituya a las dos partes creadas en 1999 y consolidadas (la “parte enajenada” como dividida privativa plaza tres y la “parte no enajenada”), Además, permite conocer que el almacén de propano (de 6 botellas industriales de propano) tiene acceso independiente en c/ (…), que el semisótano tiene acceso de Vado en c/ (…) con puerta de 3m y que el espacio rotulado Plaza 1 carece en su frente de tos 2,20 m (por causas estructurales en el

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

semisótano) que exige la normativa urbanística para ser plaza a contemplar en licencia de Vado o de ampliación del Vado autorizado en 1999. Permite por ello conocer que el espacio rotulado como Plaza 2 corresponde al “uso enajenado” plaza dos o 57972/2G y que el rotulado como Plaza 3 corresponde a la “parte enajenada” de la plaza privativa 57972/3G.

Las normas estatutarias de 1998 que preveían la excepción de acuerdo de Junta General, la establecen bajo la existencia y respeto de lo común referenciado hasta 1999 en las normas estatutarias y DH de 1998 y, de haber existido, en planos testimoniados. A esta DH surge el plano testimoniado por asiento 1267/2026 dando cuenta por primera vez del almacén de propano como servicio general, por ello de pretenderse tras dicha testimonial registral volver a aplicar la norma 1), a) o aplicarla en la “parte no enajenada” donde quedó por aplicarla en 1999 requeriría, a mi entender, hacer renacer la exigencia del acuerdo de la Junta General. No puede pretenderse la perpetuación indefinida de la norma 1), a) pendiente de aplicar para el perfeccionamiento de la división interna en el semisótano, tampoco su eventual reiteración futura y mucho menos pretender que sea mantenida la excepcionalidad de no requerir acuerdo de la Junta General, pues ello vulneraría los principios de especialidad, tracto, seguridad jurídica y concordancia entre realidad física y realidad registral.

Noveno. Las consecuencias sufridas por la inexactitud histórica registral que se rectifica íntegramente en 2026 cuando debió haberlo sido en febrero de 2010, no se extinguen solo con dicha rectificación del asiento 645/2026, precisa que el asiento 1973/2026 y el 1267/2026 se pronuncien mediante nota al margen respecto, al menos, a la norma estatutaria 1), a).

La recurrente viene sufriendo desde su adquisición en 2009 de la finca 57972/3G una situación continuada de inseguridad jurídica derivada de la persistencia de una inexactitud registral histórica que debió quedar íntegramente rectificada, al menos, en 2010 y que, ocurriendo en 2026 por asiento 645/2026, debería completarse en el asiento 1267/2026 realizando este último nota marginal 3 de publicidad de la ejecución ocurrida de la norma 1), a) en 1999 en el semisótano y la imposible reiteración de la misma en idénticas condiciones previstas en DH de 1998. Petición que además realizado en el asiento 1973/2026.

Esa inseguridad nos requirió del civil del garaje de 2013 (iniciado en Ferrol en 2010 y perdido, pero ganado en Coruña en recurso ante Tribunal que estimó incongruente con lo solicitado lo sentenciado en Ferrol). Fue civil motivado al ser disputada nuestra propiedad privada interna en el semisótano de la plaza tres por los dueños del uso por indiviso de la plaza dos y la negativa de la promotora al plano de señalización n.º 3 sin proponer nada alternativo que respetara títulos constituyentes de la 57972/2G. 75972/3G, ambos de 1999 y de la 57972 de 1998. Me siento feliz de poder ver, por fin, que en dicho civil se jugó a dos bandas por los demandados, se oponían a nuestra propiedad como si la planta fuera proindivisa pura y pretendían usurparnos parte de nuestra propiedad como si la planta hubiera sido dividida internamente en tres plazas privativas: se aprovechaba la inseguridad jurídica de un error de inexactitud histórica registral que solo nosotros podíamos rectificar en nuestro perjuicio.

Rectificado en mayo de 2016 es evidente que en la planta semisótano hay una “parte enajenada” dividida y privativa, que es nuestra plaza 57972/3G, y hay otra “parte no enajenada”, donde está el “uso enajenado” de la plaza 57972/2G, y esta otra parte no es aún privativa plena de nadie, pues no ha sido dividida y pero si tiene dominio sin concretar, en proindiviso de los dueños del uso 57972/2G y sucesores por tracto de la promotora. Es felicidad tener por fin esta seguridad jurídica, saber que el título constitutivo de 1999 de la plaza dos que pretendía ser de plaza privativa debería ser subsanado notarialmente para su concordancia registral pues realmente constituyó una cuota indivisa de uso proindiviso independizado de plaza dos, ya que accedió en 1999 al registro cualificado de forma parcial, y que nuestro título de adquisición que se dijo cuota indivisa de uso proindiviso independizado de plaza tres, tras la rectificación registral íntegra atendida por fin en mayo de 2026 por el título constitutivo de 1999 de la plaza

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

privativa tres, lo podemos subsanar notarialmente para que esté en concordancia con la realidad registral que se debió mostrar en la 1? inscripción de 1999.

Pero la inseguridad jurídica histórica registral sufrida realmente no es asunto que se pueda dar por zanjado solo con lo cualificado en el asiento solo con el asiento 635/2026 (uso exclusivo) y el 1267/2026 (plano testimoniado), debe atenderse correctamente mí solicitud de asiento 1973/2026 (¿ejecución de la norma estatutaria a), 1)?) y ampliar la cualificación del asiento 1267/2026 (plano testimoniado + ¿ejecución de la norma estatutaria a), 1)?). De no atenderse este recurso seguramente y realmente me avocará a otro civil por disputas en lo que es: zona de maniobra, la ilegalidad del estacionamiento en la zona rotulada Plaza 1 a falta de ampliación de la licencia de Vado o pretensiones de violentar mi propiedad de inherente uso exclusivo por titulares de uso proindiviso de la plaza dos estacionando pegados a la línea de colindancia o incluso que surjan pretensiones de modificaciones en la división de 1999 por norma 1), a) que sean atendidas registralmente sin garantías a terceros a fin agilizar el tracto registral.

Esta inseguridad jurídica debe ser acotada al máximo por el Registro de la Propiedad, dando fe pública de la ejecución de la norma en 1999, concretamente ejecutada ante terceros el 25/10/1999 con la registral 57972/3G de título constitutivo (junto a compra de piso 3 2) del 30/07/1999 con número de protocolo 1919 del notario Sr. Míguez de Ferrol (título de protocolo 1919 presentado a las rectificaciones de inexactitud histórica, inexactitud mantenida en rectificación de 2010, por no ser íntegra, obtenida íntegra de 2026 volviendo a presentar el título 1919). Esta inexactitud que afecta a titulares de 57972/3G se enmarañó cuando el 18/10/1999 se inscribió parcialmente (sin error de inexactitud) la 57972/2G, por presentación del título constitutivo (junto a compra de piso 2.º) del 30/07/1999 con número de protocolo 1917, título que debió llevarse al civil subsanado a la realidad registral que permitió inscribir.

La prolongación hasta 2026 de dicha discordancia entre realidad física y realidad registral en la planta semisótano ha favorecido situaciones de conflictividad respecto de los usos en la planta semisótano y ha dificultado la correcta aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal sobre elementos privativos y comunes en dicha planta, pero lejos de resolverse con la rectificación de 2026 en la 57972/3G va a continuar por la indeterminación respecto a la ejecución de la norma 1), a), de quienes tienen derecho a ejecutarla por tracto hereditario, si eso es posible, o de forma sobrevenida imposible, precisamente por lo rectificado en 2026 que debió ser publicitado sin inexactitud en 1999 y lo testimoniado por plano en 2026, y si persiste la condición de exceptuar el acuerdo de la Junta General del edificio en la hipotética reiteración de esta norma 1), a) en el semisótano de persistir como norma estatutaria de la DH de 1998 Sin resolverse la publicidad registral de la ejecución de la norma 1), a) en el semisótano, sintiéndolo mucho el Registro no da la seguridad jurídica que dice otorga a terceros registrales que rectifican, en su derecho, errores de inexactitud registral históricos en el semisótano del edificio e incluso en otro de los restantes 4 elementos privativos de la DH de 1998.

Solo debe y puede acotarse la inseguridad jurídica a titulares de la 57972/3G anotando marginalmente la advertencia de que la norma 1), a) se ejecutó en el semisótano ante terceros el 25/10/1999, aunque de forma imperfecta, pero consolidando dos partes (una dividida internamente o “parte enajenada” y otra aún a dividir ante terceros o “parte no enajenada”); además advirtiendo que es imposible la reiteración de la norma 1), a) tras 1999 en idénticas condiciones de su inscripción en 1998 y muy especialmente tras el testimonio registral en 2026 del plano testimoniado mencionado.

Esta explicitud registral de la ejecución en 1999 de la norma 1), a) en el semisótano no es más que historia de la finca y redunda significativamente en la seguridad jurídica de los negocios jurídicos inscritos ante terceros rectificados y futuros a ocurrir en dicho semisótano Y no solo para terceros en dicho semisótano, sino también de terceros en resto de elementos privados del edificio o terceros que quieran adquirir en el edificio. La planta semisótano fue creada privativa en 1998 ante terceros, previsto que tuviese división interna en 1998 ante terceros por norma 1) a), creada en uso garaje en 1999 ante terceros (desde el 18/10/1999 por inscripción de la enajenada cuota

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

indivisa 57972/2G) y con división incompleta de aproximadamente una tercera parte de la internamente privada plaza tres en 1999 ante terceros (desde el 25/10/1999 por inscripción, rectificada en mayo de 2026 al volver a presentar el título constitutivo de 1999 de la finca 57972/3G pese a que ya se había presentado en febrero de 2010), y sin previsión registral en 1998 ni en 1999, de realizar en la planta semisótano el existente, desde marzo de 1999, almacén de propano como servicio general a la DH de 1998, que refleja el mencionado plano publicitado en mayo 2026 por anotación marginal.

Todos estos usos en la planta 57972: almacén de propano en servicio general y garaje, ocurren en 1999 tras la división horizontal de 1998 que contempla a la planta semisótano como uno de sus 5 elementos privativos de DH. El uso de garaje en 1999 en el semisótano de 1998 se preveía en la DH de 1998 por su licencia urbanística de 1995 y se publicitó registralmente en octubre de 1999. El de almacén de propano nunca fue previsto, pero se realizó en marzo de 1999 previo a la publicidad registral del uso garaje, y se publicita registralmente por primera vez desde mayo de 2026.

El almacén de propano, por pagos de suministro a la suministradora contratada por REPSOL GLP España, es para albergar a 6 botellas de propano de uso industrial de 35 kg de gas propano por botella (70 a 75 kg/botella llena) y con uso activo simultaneo de tres botellas. El almacén es abastecido desde el 31/03/1999, bajo n.º de póliza (…) a titularidad de la propietaria del piso (…) Dicha póliza 0156003792 aprovechando el cambio de suministradora en Repsol GLP se transforma en n.º de póliza (…) por acuerdo del punto 5.2 del acta comunitaria de diciembre de 2014 a nombre de la Comunidad de Propietarios. Me opuse a dicho acuerdo primero votando en contra y luego civilmente pues a mi entender era preciso previamente obtener LPO al carecer la DH inscrita de LPO por tener vigente expediente de infracción urbanística grave en IU 631/98, no siendo imposible la LPO al ser cualificado el edificio conforme a ordenación el PERi (…). Perdí en Ferrol y en Coruña con costas, pues el presidente del tribunal al que recurrí en Coruña, Sr. Seoane Spiegelberg (actualmente magistrado del Tribunal Supremo) sentenció que no veía por qué un edificio que lleva funcionando de esta manera no podía seguir funcionando de esa misma manera (se sobreentiende sin LPO y con IU 631/98 grave en ejecución forzosa no ejecutada, actualmente por 22 años, en el ámbito del PERi, planeamiento que recientemente descubro de muy graves indeterminaciones volumétricas de edificios y en sus perímetros, entre los cuales está el edificio (...) Ya sé que este conflicto no fue causado por inexactitud registral o falta de anotación marginal de seguridad, pero es prueba de una comunidad que está en conflicto continuo a la que no le convienen otros derivados por falta de seguridad jurídica en la fe pública.

Décimo. La rectificación en mayo de 2026 permite descubrir que la acción promotora terminó en 2000 debido a que en 1999 la promotora aplicó “a medias” la norma 1), a) en el semisótano (división interna imperfecta donde solo se realizó título constitutivo para la “parte enajenada” plaza tres o 57973/3G, quedando la otra “parte no enajenada” sin título constitutivo cautiva en la planta sin perfeccionar su división), de forma que en consecuencia las reservas estatutarias de la promotora 3) y 4), a falta de su ejecución, se extinguieron en 2000 y ello es historia registral de la finca que debe ser constar en el Registro.

He de resaltar que entre los elementos comunes existentes desde la división horizontal de 1998, nombrados en las normas estatutarias, está la planta común independiente de bajo cubierta o +1, donde actúan las reservas personales de la promotora: 3) de asignar huecos de trasteros como anejos de plantas (o también llamadas pisos, los 5 de la DH), actividad de promoción que solo podía ejecutar la promotora de conservar en su propiedad integra en al menos uno de los 5 pisos divididos, en idéntica situación de posible ejecución ocurría en la norma personal de la promotora estatutaria 4), a) de medianería y arrimo [que, además de incumbir a la común planta +1, también incumbe a las plantas uno o semisótano 57972, y dos o registral 57973] y la norma 4), b), 1) y 2) de modificación de la división horizontal de 1998 en plazo de 10 años para darle a esa planta común bajo cubierta o +1 la individualización

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

e independencia, evidentemente con metros y linderos desconocidos en 1998 a conocer registralmente en un futuro, y antes de los 10 años, de una sexta planta con asignación de cuota a costa de parte de las otorgadas a los 5 pisos en la división de 1998.

Las normas estatutarias 3) y 4),b, 1) y 2) fueron alternativas en la común planta de semisótano de trasteros +1 durante un cierto tiempo: la norma 4), b), 1) y 2) se interpretó, en inducido error por la imperfecta ejecución de la norma 1), a) en 1999 en el semisótano sumado a la inexactitud registral para la plaza tres, como caducada en 2013 (así se anotó marginalmente a mi solicitud) cuando realmente se extinguió, a falta de ejecución, en 2000 por haber perdido la propiedad plena de los 5 elementos de la DH por ventas. La alternativa norma 3), que realmente no seguía vigente al momento de la artificial caducidad de la 4), b), 1) y 2), pues en 1999 el titular de todo el semisótano lo divide internamente imperfectamente (con división por venta de una tercera parte 57972/3G), perdiendo el pleno dominio de toda la integridad de la planta semisótano, de forma que perdiendo finalmente por venta en 2000 el pleno dominio de los 5 elementos de la DH la promotora ya no podía realizar la reserva 3), sin embargo, artificialmente fuimos inducidos al error de considerarla alternativa a fa d), b), 1) y 2) y por ello tener mismo plazo de caducidad de 10 años, y cuando el Registrador que admitió anotar la caducidad de la 4), b) 1) y 2) lo rechazó para caducidad de la 3), lo solicitamos judicialmente en el civil del RL 34/10 y lo obtuvimos.

Las normas 3) y 4) de reservas personales del promotor aparentaron, por la aparente inejecución de la norma estatutaria 1), a) en el semisótano, pues no consta registralmente la publicidad de su ejecución imperfecta en 1999, poder ser ejecutables más allá de 2000 pese a que la promotora tras el año 2000 había perdido la titularidad plena de los 5 pisos de la DH de 1998. Tras el año 2000 la promotora no podía ya ejecutar en legalidad ninguna de las normas 3) y 4), sin embargo, la norma 4), a) tiene marginal 1 de 2026 (por asiento 1267/2026) que publicita la cancelación de la misma en la planta semisótano por muerte de la promotora. No hay más remedio ante esto de realizar anotación marginal 3 que publicite que realmente la norma 4), a) se extinguió en 2000, a falta de su ejecución, por la pérdida de la promotora del pleno dominio en 2000 de los 5 elementos privativos de la DH pues había ejecutado la norma 1), a) en el semisótano en 1999.

La inscripción 2.ª de folio real electrónico del 21/05/2026 de la finca 57972, publicita a los titulares originales de toda la planta semisótano en 1998, después de sus ventas de 1999, donde solo una de ellas de una tercera parte dividida (publicitado ante terceros con la 57972/3G), por fin tras 27 años, literalmente dice: “...dueños..., en la parte no enajenada, según la inscripción primera” a los promotores del edificio. Realmente debería decir a los promotores dueños de la parte no enajena y no dividida, en cotitularidad con los dueños de la cuota indivisa 57972/2G. Puesto que, en 1999, tras las ventas de la tercera parte de la 57972/3G dividida internamente en la planta, los titulares originarios, que además eran los promotores, pasaron a ser titulares de solo la parte no enajenada pero también no dividida. En 1999 los promotores originales dueños de toda la planta 57972, tras sus ventas de 1999, ya no eran propietarios plenos del piso semisótano (solo de 2/3 no divididos internamente, donde 1/3 de esos 2/3 lo mantenían en cotitularidad con los dueños de la cuota indivisa enajenada 57972/2G), y como en 2000 vendieron el último piso de los 5 de la DH en el que aún mantenían plena propiedad (el bajo comercial o piso-local dos o 57973), ocurre que en 2000 se les acabo la posibilidad de promocionar con aplicación de reservas estatutarias del promotor a elemento alguno de la DH del edificio. En los 5 elementos de la DH, tras el año 20000 ya no podían ejercer derechos personales del promotor en zonas comunes, pues habían perdido la plena propiedad de pisos a los que aplicar esas reservas estatutarias pues ejecutaron en 1999 imperfectamente la división de la norma 1), a) por venta de solo una de sus dos partes internas y vendieron en 2000 el último de los 5 elementos privados de la DH de su plena propiedad.

Por ello, los promotores en 2000, no siendo dueños en plena propiedad de ninguno de los 5 pisos de la DH dejaron de poder ejecutar cualquier reserva personal en

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

elementos comunes del edificio para la promoción de los 5 elementos privados de la DH de 1998. En 2000 se sobrevino jurídicamente y materialmente imposible ejecutar la reserva estatutaria 3) (asignar huecos de trasteros a pisos) y la reserva 4), a) (medianería y arrimo en plantas: -1 o semisótano registral 57972 o piso uno y en la planta 0 o bajo comercial registral 57973 o piso dos) e incluso la 4), b), 1) y 2), alternativa a la 4), a), pues los derechos personales del promotor se extinguen a falta de haber sido legalmente ejecutados: por muerte del promotor o por transcurso del plazo de caducidad establecido o por perdida de titularidad plena en todos y cada uno de los elementos de la DH inscrita; se extingue realmente por el motivo que de estos tres antes ocurra.

Los promotores pierden la titularidad concretada en el inherente uso exclusivo de toda la pormenorizada superficie y linderos de los elementos privados de la DH, en este caso por la venta interna en 1999 de una tercera parte de la propiedad plena del elemento semisótano por ejecución imperfecta de la norma 1), a) (que subyace ya por 27 años para ser perfeccionada) y en 2000 por la venta íntegra del bajo comercial siendo el último elemento privativo del que conservaron titularidad plena. Pese a ello el Registro da a entender, por su publicidad reciente, que la actividad promotora de la norma 4), a) en la división de 1998 cesó en 2025 por la muerte de los promotores, cuando evidentemente cesó en 2000 por la pérdida por ventas, totales o parciales, de la propiedad plena de los 5 pisos privativos de la DH. Si bien el plazo de ejecución de la norma personal 4), b), 1) y 2) de la promotora era de 10 años, solo podía ejercerla si mantenía propiedad plena de alguno de los 5 pisos y esa condición que le permitía tal actividad promotora la perdió en 2000, aunque hubiera empezado a realizar en ilegalidad la norma 4), b), 1) y 2) (ilegalidad que quedó patente en el contencioso del edificio y civil del RL 34/10, pues iniciar en ilegalidad no es ejecutar una norma estatutaria, que solo puede ejecutarse en legalidad aunque se ejecute de forma imperfecta o parcial). Y si bien la norma estatutaria 3) aparentaba, sin plazo de caducidad dado, a ser solo cancelable por muerte del promotor, el que fuera alternativa a la norma 4), b) le permitió ser publicitada por caducidad por sentencia del civil del RL 34/10. Por ello, hay que realizar nota marginal de advertencia y publicidad que publicite que realmente la norma 3) se extinguió a falta de su ejecución, al haberse ejecutado en 1999 imperfectamente la norma 1), a) en el semisótano y vendido en 2000 el último de los 5 elementos privativos de la DH en pleno dominio de la promotora.

Este resalte respecto a normas estatutarias de derechos personales del promotor lo hago para hacer constar el grave perjuicio que vengo sufriendo desde mi compra en este edificio en 2009, por la publicidad de normas estatutarias del promotor confusas y alternativas, unas con plazos y otras sin ellos, que quieren darse a entender publicitadas como perpetuas para el promotor con independencia de su plena titularidad de los 5 elementos privativos de la DH, que siendo personales del promotor y no ejecutadas en legalidad solo se extinguen a su muerte, o por transcurso del plazo de caducidad expresado, o por venta de todos los elementos de la DH antes de subdivisiones internas por ventas acorde a norma estatutaria de división que solo afectan a propietarios que los adquirieran en plena propiedad privada para dividirlos, incluidos los promotores. En este caso los derechos estatutarios personales del promotor se extinguieron por perdida de propiedad integra de todos los 5 pisos de la división de 1998 que promocionar, lo que ocurre tras 2000.

Por ejemplo la norma 4) pone explícitamente: “...se reserva la promotora, con carácter exclusivo y aún en caso de la venta de pisos...” complementando en la 4),b), 1) que explícitamente pone: “...podrá por sí solo, y aunque estuviera vendido todo o parte del edificio, proceder al otorgamiento de escritura de obra nueva y división horizontal...” si bien la limita a un plazo máximo para su ejecución en legalidad de 10 años y la norma 3) pone explícitamente: “…, reservándose la promotora el derecho de asignarlos como anejos a los pisos que crea conveniente, en el momento de la escritura de compra-venta o incluso con posterioridad,...”. Estas expresiones de los estatutos (…) crean confusión: dan a entender que la promotora puede mantener sin ejecutar sus derechos personales de promotor indefinidamente hasta su muerte, aun habiendo vendido todos

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

los 5 elementos de la DH, pero esto registralmente no se admite y la pérdida del pleno dominio Plementos privativos de la DH por la promotora pueden hacer que, de forma sobrevenida por sus propias ventas de pisos ventas de divisiones internas en local semisótano, ya no pueda ejecutar sus reservas, en este caso ya no podía tras el año 2000.

Mantener el derecho personal de la promotora, el 4), a), tras la venta de la titularidad plena de los 5 elementos del edificio requeriría no solo haber establecido para ella un plazo de caducidad dado, sino también haber iniciado su ejecución en legalidad dentro del mismo y de morir sin haber ejecutado en plenitud dentro de dicho plazo lo heredaran sus legales herederos. No es el caso, realmente la norma 4), a) se extingue de forma sobrevenida en 2000, por perdida de la titularidad plena de los 5 elementos de la DH inicialmente de la promotora, ya que en 1999 del elemento semisótano se vendió internamente una dividida tercera parte en ejecución imperfecta de la norma 1) a), y se quedó el promotor a título de propietario (no título de promotor) con dos terceras partes de la 57972 ante terceros (eso no es la plena titularidad de local semisótano de la DH). Si bien en ese resto no vendido de 2/3 del total del semisótano lo mantiene en su dominio, es un domino no concretado, en el cual realizó la venta de “una cuota indivisa de un tercio” del uso proindiviso independizado de plaza dos; así comparte domino no concretado junto al comprador del uso proindiviso independizado de plaza dos (sin mera exclusividad alguna acordada entre partes por ser publicitada sin pormenorizar superficie y linderos) de la parte del semisótano que resta de la vendida dividida internamente privada 57972/3G y la común zona de maniobra.

La inexactitud histórica registral en la subfinca 57972/3G, donde solo en 2026 se rectifica íntegramente, por rogación ante el descubrimiento del defecto de la rectificación de 2010, para publicitarla como una parte dividida internamente en aproximadamente una tercera parte de la planta 57972, con domino pleno para sus adquirientes como subfinca independiente 57972/3G, tal como debió serlo en 1999 (con pormenorización física y concreción en ella de uso exclusivo inherente y concretado en título notarial constitutivo de 1999) dentro de la finca privativa 57972, me han llevado a juicios: contencioso del edificio y civil del RL 34/10, civil del garaje donde no pude defender, pues lo desconocía y se me inducía a desconocerlo, que en 2000 se acabó toda la actividad promotora del constructor-promotor. Esa inexactitud unida a la falta de publicidad registral de la ejecución imperfecta de la norma 1), a) y unida a las frases de las normas estatutarias 3) y 4) llevan a una interpretación inveraz de lo que es la actividad promotora reservada estatutariamente en la DH de (...) y cuando la misma termina, a falta de su ejecución, con la pérdida en 2000 de dominio pleno de la promotora de los 5 elementos de la DH, por venta completa de cuatro de ellos y venta parcial de una parte interna dividida de uno de ellos en división interna imperfecta.

La pérdida del dominio pleno de un elemento privativo de una DH, para su titular original, independientemente de ser o no la promotora, no solo puede ocurrir por venta íntegra de ese elemento privativo, sino también por venta parcial en ese elemento privativo de elementos internos divididos por norma estatutaria de división (en ejecución perfecta o imperfecta de norma como la 1), a) en el semisótano). Puede que el elemento, vendido en una de sus partes, tras ello sigua siendo en la comunidad un elemento privativo que conserva toda su cuota, pero esta ya no es del vendedor y el mismo no ejerce su voto en la comunidad por ella, sino que lo ejerce por medio del sub presidente que se elija la subcomunidad interna de la planta. Es decir, la DH siempre conservará las cuotas de los elementos privativos pese a la perdida de titularidad plena en aquellos elementos privativos que la pierdan por norma estatutaria de división, como la 1), a). Así la promotora puede perder titularidad plena de los elementos privativos de la DH ya sea por su venta íntegra o venta parcial en aquellos que siendo privativos puedan tener ventas internas de plazas de garaje privativas, como la 57.972/3G, por ejecución de norma estatutaria de división interna como la 1), a). Vendidas esas partes internas divididas ya no puede venderse al elemento privativo de la DH en promoción, se perdió su domino pleno y se agotó la promoción en la DH por reservas de promotor no

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

ejecutadas al perder la promotora el dominio pleno de todos y cada uno de los elementos privados de la DH.

Además, la reserva estatutaria 1), a) de dividir al semisótano internamente para vender partes independientes no es reserva estatutaria de la promotora en acción promotora, es reserva para el titular pleno de toda la planta semisótano, pero se ha querido y logrado confundir a terceros registrales, e incluso presuntamente a los Registradores, entre ellos incluso al actual, en que siendo el titular original pleno de toda la planta semisótano el promotor, la división de la norma 1), a), ejecutada en la compraventa de 57972/3G era acción promotora y en los elementos internos divididos y vendidos el promotor podía, por ejemplo, asignarles individualmente anejos de trasteros [norma estatutaria 3)] cuando esto no es verdad, la norma estatutaria 3) prevé asignar anejos de trasteros a al menos uno de los 5 pisos (dos de ellos también locales) de la DH de 1998 y no a los elementos independientes que se generasen en subdivisión por venta del piso-local semisótano de garajes por norma 1), a) (ya se la ejecute de forma imperfecta o perfecta).

Ahora desde 2026 los herederos de los promotores, por tracto, de la “parte no enajenada” en 1999 y los titulares de la finca 57972/2G son publicitados por el Registro, ante terceros como yo, pero sin la suficiente exactitud registral, como cotitulares en proindiviso de la parte de la finca 57972 resultante de quitarle la parte de la finca 57972/3G y la interna común zona de maniobra. Por ello los herederos por tracto de la promotora y titulares de la cuota indivisa 57972/2G, ambos son cotitulares de la “parte no enajenada”, restando de la finca 57972 la enajenada tercera parte 57973/3G y zona de maniobra. Los dueños de la cuota indivisa de uso independizado de la plaza señalada con el número dos, la usan porque adquirieron el uso proindiviso en esa “parte no enajenada”, la usan en donde se señala el número 2 por un mero consentimiento o acuerdo interno entre estos condueños, Los promotores dueños de la “parte no enajenada” y los titulares del “uso enajenado” en dicha “parte no enajenada”, debido a que la “parte no enajenada” es de cuota propia de 2/3 y el “uso enajenado” en ella es de cuota indivisa de 1/3 es que los promotores tienen cautiva en la “parte no enajenada” la cuota indivisa de 1/3.

Ahora se pretende, sin percatarse a mi entender de ello, mantener e incrementar el perjuicio de inseguridad jurídica histórica por inexactitud al que se me sometió desde 2009, pues pese a que en 2026 ocurre la íntegra rectificación (reproduciendo la descripción literal del negocio ocurrido en 1999 en el semisótano por el título de protocolo de 1999 del notario Sr. Míguez que inscrito generó la registral 57972/36, de no pronunciarse el Registro mediante una anotación marginal, que yo llamaría marginal 3 en fincas 15876, 57972, 57972/2G y 57972/3G, relativa a que la ejecución de la norma estatutaria 1), a) en el semisótano en 1999 (de división interna de la planta semisótano), no se ataja el origen de tal inexactitud: se oculta registralmente que en el semisótano se realizó en 1999 una imperfecta división aún subyacente por norma estatutaria 1), a), lo que aparentó artificialmente que la promotora conservaba sus reservas estatuarias personales pese a que realmente perdió en 2000 del dominio pleno de todos y cada uno de los 5 elementos de la DH de 1998.

No crear publicidad de subyacente de la norma 1) a) en el semisótano iniciada en 1999, me deja sin base registral ante terceros para mantener la verdad: que en 1999 se vendieron 57972/2G y 57972/3G, donde solo la 57972/3G es reconocida por rectificación histórica registral como parte dividida internamente en la planta-piso-local semisótano (o 57972), de forma que inscrita el 25/10/1999 como 57972/3G esta tercera parte es que perdió con ello la promotora la íntegra y plena propiedad concretada en toda la superficie de la finca 57972 en acuerdo a la ejecución de norma 1), a) (demostrable por la actual rectificación íntegra de 57972/3G de 2026 por asiento 645/2026 que en la finca 57972 la promotora perdió el pleno dominio íntegro por venta de aproximadamente la tercera parte de planta, concretada en plaza señalada con el número tres, de pormenorizadas superficie y linderos y uso exclusivo concretado de dicha superficie por título constitutivo).

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

No llega solo que se publicite registralmente la rectificación de la inexactitud histórica registral para con la finca 57972/3G, se requiere que se publicite también que la finca 57972/3G surgió por la ejecución imperfecta de la reserva estatutaria 1), a) en 1999 en el semisótano consolidando dos partes internas independientes funcionalmente en el semisótano y lo que permitirá que a continuación se publicite registralmente que por ello en 2000 la promotora perdió la plena propiedad de los 5 elementos de la DH de 1998 no pudiendo ejecutar desde 2000 las reservas estatutarias 3) y 4): extinguidas en 2000 a falta de su ejecución.

La realidad registral parece publicitar, gracias a la anotación marginal 1 de mayo de 2026, que la actividad promotora hubiera podido ejecutarse desde 2000 hasta la muerte del último cónyuge promotor a principios de 2025, como si estos promotores hubieran conservado propiedad plena e íntegra de alguno de los cinco pisos hasta la muerte de ambos corroborada a principios de 2025 y esta publicidad registral falta a la verdad del historial de la finca. Lo cierto es que 26 años después de 2000, la finca 57972 gracias a su inscripción 2.ª (motivada en apertura de folio registral electrónico) con notas marginales 1 (extinción por muerte de promotora de norma 4), a) de medianería y arrimo(y marginal 2 (depósito de plano que completa, a posteriori de su aparición, la descripción de la finca 57972) y gracias a su 3.ª inscripción, se descubre por publicidad registral reciente finalmente que en verdad, en 1999 los dueños originales de la finca 57972 dejaron de serlo de toda ella para serlo solo en "la parte no enajenada" (faltaría a mi juicio explicitar en exactitud registral que es "no enajenada distinta de la enajena y dividida internamente 5797273G"). Lo que conservaron los promotores tras la venta de 1999 de la parte 57972/3G de la finca 57972, según la actual publicidad registral de mayo de 2026, es la parte de la 57972 distinta de la "parte enajenada como dividida internamente finca 57972/3G" (57972/3G internamente dividida y vendida en dominio privativo pleno) y la interna zona de maniobra.

Tras la rectificación que a mí sí me incumbía, se publicita registralmente que la finca 57972 no se mantenía en titularidad integra y plena de los promotores dueños originales por venta de la parte 57972/3G que es tercio de la planta. La imperfección de que subsista, desde que se inició en 1999, una acción divisoria por norma estatutaria 1), a) que ha dejado una parte del semisótano como "parte no enajenada" consolidada, pero sin título notarial constitutivo que la permita dividir. No me corresponde a mí, por mí misma, subsanarlo, pero si conocer de la publicidad del Registro a quien le corresponde para que pueda solicitar a la Junta General que se exija la perfección de la división subyacente en el semisótano ya por 27 años para la administración leal de la finca a la LPH.

Undécimo. La denegación de mi solicitud de asiento 1973/2026 carece de motivación y es incongruente con el asiento 1267/2026 por ello debe atenderse este recurso y en consecuencia y a continuación publicitarse registralmente de cuando realmente las reservas estatutarias del promotor se extinguieron por ineficaces al haber perdido el dominio pleno de los 5 pisos de DH.

De no admitirse mi recurso a la calificación negativa del Asiento 1973/2026 subsidiariamente solicito se explicite la motivación de que no pueda advertirse lo solicitado respecto a la norma 1), a), indicándoseme explícitamente que asientos alteraría y que titulares registrales concretos resultarían perjudicados si es que dicha rectificación excede, a juicio del Registrador y la DGSJFP, a una mera concordancia registral a la realidad acaecida en 1999.

El actual Registrador me deniega mi solicitud de asiento 1973/2026 de norma 1), a) ejecutada y de imposible reiteración en iguales condiciones que se expresan en estatutos, sin indicarme quien pierde derecho, que cuota de la DH se cambiaría en el edificio o en la subdivisión horizontal del piso semisótano acaecida en 1999 de forma imperfecta y que titular quedaría afectado y que mayorías se precisarían para realizar lo solicitado: me resulta una cualificación negativa insuficientemente motivada, además de incongruente con el plano del asiento 1267/2026 del que se pueden conocer las dos partes consolidadas en el semisótano por división de norma 1), a), siendo una de ellas

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

reconocida por la rectificación del asiento íntimamente relacionado 645/2026 para publicitar en exactitud a la parte dividida señalada como plaza número tres, registral 57973/3G en acuerdo a ejecución imperfecta en 1999 de norma estatutaria 1), a) y subyacente tras 27 años de su inicio.

No solo la certificación del asiento 1973/2026 calificado negativo en C.S.V. (…) está a mi juicio insuficientemente motivada sino que es contraria la denegación a la publicidad del asiento 1267/2026, por lo que me percato de que además preciso, por coherencia, recurrir la cualificación del asiento 1267/2026, causante del certificado de C.S.V. (…) complementado por el certificado de C.S.V. (…) que atiende a entrada 4.435/2026 (teniendo en cuenta el asiento 1267/2026 que recurro y el asiento 645/2026 que no recurro, pues realiza la rectificación histórica qué da cuenta de parte independizada en propiedad plena e internamente dividida en 1999 de plaza tres en la planta privada semisótano) con el certificado de rectificación final de C.S.V. (…) (rectifica a la certificación C.S.V. […]), para que ambos certificados de C.S.V. a incluyan valoración de la norma 1), a) como ejecutada en 1999.

Por coherencia encuentro que si el asiento 1267/2026 considera consolidada la imperfecta división de 1999 del semisótano y complementada en su descripción por el plano que deposita y del que da testimonio registral, si bien considera la extinción de la norma estatutaria 4), a), realiza omisión respecto a la norma estatutaria 1), a).

Fundamentos de Derecho

I. Sobre la exigencia de motivación suficiente de la calificación registral.

Conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, la calificación negativa debe expresar de forma clara, concreta y suficientemente motivada los defectos apreciados, sus fundamentos jurídicos y los medios de subsanación.

La doctrina reiterada de la Dirección General exige que la calificación permita al interesado conocer con precisión el concreto obstáculo registral apreciado, evitando fórmulas genéricas o indeterminadas.

Sin embargo, la calificación recurrida afirma genéricamente que no consta el consentimiento de “los demás propietarios afectados”, así como la inexistencia de acuerdo comunitario con “las mayorías exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal”, pero omite totalmente identificar:

a) qué concretos titulares registrales resultarían afectados;
b) qué concreta titularidad registral conservaría actualmente la facultad estatutaria discutida;
c) si dicha facultad correspondería al propietario inicial, a sus herederos, a sucesivos adquirentes o a terceros indeterminados;
d) cuál sería el concreto acuerdo comunitario exigible;
e) y qué mayoría específica resultaría aplicable conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.

Tal indeterminación resulta especialmente grave en el presente supuesto, dado que precisamente la situación de inseguridad jurídica denunciada deriva de la persistencia durante décadas de una configuración registral imperfecta respecto de la planta semisótano y de las facultades derivadas de la antigua reserva estatutaria.

II. Sobre la consumación y agotamiento de la facultad estatutaria.

La facultad estatutaria de división, norma estatutaria 1), a), reconocida al propietario inicial del piso-local semisótano tenía naturaleza instrumental y finalista, vinculada a una concreta operación de división de la planta semisótano en elementos independientes internos con prorrateo de cuota a efectos internos en la planta.

Dicha facultad quedó consumada mediante la efectiva división por venta material producida en 1999, según rectificación 645/2026 de la plaza privativa tres vendida como

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

aproximadamente una tercera parte dividida internamente en elemento independiente privativo 57972/3G, con inherente uso exclusivo concretado en título notarial de constitución inscrito, sin que pueda sostenerse una perpetuación indefinida de la división en la planta 57972 y que la misma, tras posible reagrupamiento de norma 1), b) sea susceptible de reiteradas ejecuciones futuras de divisiones por ventas, ello es incompatible con la configuración física y jurídica actualmente consolidada ocurrida en 1999 aunque de forma imperfecta.

La persistencia formal de la referencia estatutaria no puede interpretarse como habilitación perpetua transmisible indefinidamente a terceros no determinados, especialmente cuando la realidad física y jurídica resultante de la división se encuentra ya consolidada. No puede interpretarse a heredar la ejecución de la norma 1), a) por ser sucesores por tracto de los originales dueños plenos del piso-local semisótano (promotora), pues dejaron de ser tales cuando se inscribió la venta de la finca 57972/3G en 1999 como parte internamente dividida y enajenada por dicho originales dueños.

La norma 1), a) se aplica en solo a pisos-locales 57972 y 57973, y no se puede aplicar a subfincas divididas internamente en ellos, la 57972/3G que se publicita registralmente como tal finca dividida internamente en 1999, ya sea a la aún no dividida internamente de la “parte no enajenada” del semisótano donde está el “uso enajenado” 57972/2G a falta de título constitutivo de tal división. La norma 1), b) podría aplicarse para reagrupar, de estar publicitadas como fincas divididas no solo la “parte enajenada” 57972/3G sino también la “parte no enajenada” de la 57972, si bien debido principalmente al almacén de propano nunca antes publicitado registralmente renace la necesidad de acuerdo de la Junta General, que la norma 1), b) exceptuaba de forma excepcional al igual que la 1), a).

III. Sobre la inexactitud registral histórica y la seguridad jurídica.

La finca registral 57972/3G ha sufrido ante mi durante más de diecisiete años una situación de inexactitud histórica registral, que no se rectificó de forma íntegra en 2010, al no reflejar adecuadamente en 2010 su verdadera naturaleza de finca independiente, dividida internamente de pormenorizada superficie delimitada físicamente y de concretado uso exclusivo inherente a toda propiedad privada que se divide, de cuota de participación de 1/3 en la zona de maniobra común de la planta inherente a ser aproximadamente una tercera parte del semisótano. Es una imperfecta subcomunidad horizontal en el semisótano privado, pues la otra “parte no enajenada” no se ha dividido internamente todavía con cuota interna de 2/3, división interna que no deshacen o afectan a la comunidad general de la DH de 1998 de 5 pisos. Yo lo sufro ya por 17 años, pero la llevaban sufriendo propietarios de la planta semisótano, notarios y registradores, terceros registrales en el edificio o potenciales a serlo ya durante 27 años, cuando los restante propietarios en el semisótano conocían sus títulos constitutivos de 1999 desacordes a la publicidad registral y que la realidad plasmada en la planta era desacorde tanto a sus títulos constitutivos como a la publicidad registral y se empeñaron en no rectificar nada de esas discordancias ni en títulos ni en el registro.

Los que nos vendieron crearon su título de herencia en base una realidad registral que jamás existió para la plaza tres (cuota indivisa cautiva en el semisótano de uso proindiviso de plaza número tres) y además inscribieron a “non domino”, el notario de nuestra venta corrigió lo expresado en el título de herencia en base a la nota simple que obtuvo del registro (dice nos vendía cuota indivisa de un tercio independizada en el semisótano de uso proindiviso de plaza número tres), cuando conocemos el título constitutivo de 1999 el notario nos complementa tras la rectificación registral de 2010 (dice nos vendía cuota indivisa de un tercio independizada en el semisótano de mero uso exclusivo consentido de plaza número tres). Pero el notario en 2010 bien vio que el título constitutivo de la plaza tres la constituía privativa en desacuerdo a lo que el registro publicitaba sin explicarnos nada al respecto. Tras la rectificación de mayo de 2026 nuestra plaza tres es privativa internamente dividida en una subcomunidad horizontal donde las partes divididas debieron ser dos, solo ocurrió la de nuestra plaza, Durante

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

años el título constitutivo de plaza tres publicitó de inexactitud el Registro y durante esos mismos años el título constitutivo de la plaza dos, que accedió parcialmente al Registro, se mantuvo por sus propietarios-constituyentes sin ser subsanado notarialmente para adecuarlo a la publicidad registral para aparentar tener derecho más pleno del que realmente tienen.

Tal discordancia prolongada entre Registro y realidad jurídica de títulos constitutivos (solo dos títulos constitutivos ciertos en 1999, y un tercer incierto como título de cobertura para esos dos de sendas dos plazas y una tercera inexistente registralmente plaza uno) ha generado inseguridad jurídica y conflictos de uso en la planta semisótano desde nuestra llegada al edificio en 2009, e incluso descubrimos existieron conflictos de uso e inseguridad de mucho antes, precisamente por la persistencia formal de configuraciones registrales ya superadas materialmente en base a títulos constitutivos y pese a ello. Pero la configuración material que supera a lo publicitado registralmente, mostrada en el plano testimoniado en 2026, no puede servir ni para facilitar el tracto de una “parte no enajenada”, ni de una “inexistente plaza uno”, que precisan de título constitutivo válido (como tiene la “parte enajenada” plaza tres) como tampoco puede servir para hacer pasar por parte enajenada a plaza dos cuando es solo “uso enajenado”. Los herederos del titular original de la planta semisótano, promotores, no pueden generar por sí mismos el título constitutivo de una presunta, e inexistente registralmente, “parte no enajenada” o de una “ficticia plaza uno” en base al plano testimoniado de la realidad material impuesta judicialmente; sería de incurrir en absoluto trato registral desigual, en indefensión.

La rectificación íntegra finalmente practicada en 2026 mediante asiento 645/2026 vino precisamente a restaurar la concordancia registral con la realidad jurídica notarial con reflejo material de la plaza número tres, o registral 57972/3G (logró la concordancia de la registral 57972/3G con su título constitutivo de 1999 y no una imposible subsanación a posteriori del título constitutivo ampliado en su negocio para ser acorde al registro, pues el registro no es constitutivo; solo los títulos que no son de constitución son subsanables notarialmente posteriori para adecuarse a la realidad registral que se presume acorde a la realidad materia por mor del título constituyente publicitaron). Es decir, debe existir título constitutivo válido que permita rectificar registralmente, o crear registralmente, subfinca dividida internamente como elemento independiente interno en el semisótano de garajes, solo con él es posible rectificar registralmente y debe ser título notarial concordante a la realidad física existente, en este caso del plano testimoniado registralmente en 2026 que es la materializada en la planta.

De esa realidad material de la planta semisótano del plano testimoniado, solo hay título constitutivo como “parte enajenada” de plaza privada 57972/3G para la zona rotulada Plaza 3 y solo hay título constitutivo como “uso enajenado” de plaza proindivisa dos que se realiza en la zona rotulada Plaza 1, la zona interna común de maniobra no precisa título alguno, la otra “parte no enajenada” conjunto del espacio rotulado como Plazas 1 y 2 están sin título constitutivo. El título notarial de constitución refleja la realidad material y por él esta accede a publicitarse en el Registro, nunca puede ocurrir que el Registro publicite una realidad dispar a la material y que por deba rectificarse la realidad material para adecuarla a la Registral y por ella deban subsanarse títulos constitutivos antiguos para adecuarlos a la publicidad registral desacorde a ellos; sería una perversión y/o presunto fraude.

Las cualificaciones recurridas en este recurso contrariamente a lo que pretenden vuelven a proyectar incertidumbre jurídica sobre la configuración actual de la planta semisótano al estar afectadas por la eventual subsistencia de facultad estatutaria parcialmente ejecutada en 1999, la concreta norma estatutaria 1), a), sin determinar o publicitarlo el Registro, no solo debe publicitar que tuvo una ejecución imperfecta en 1999 y sino también debe publicitar quién sería actualmente titular con facultad para perfeccionarla y cuál sería exactamente su alcance jurídico.

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

IV. Sobre la incongruencia de la calificación recurrida.

La resolución recurrida del asiento 1973/2026 no determina claramente si interpreta que la solicitud presentada respecto a la ejecución de la norma 1), a) y la advertencia de estar imperfectamente ejecutada, con consolidación de dos partes, una dividida y otra a dividir en el semisótano de garajes, e interpretar si es imposible o no su subsistencia o reiterarla sin acuerdo de Junta General. No motiva si se opone a:

a) una mera nota de publicidad o constancia;
b) una modificación estatutaria;
c) o una cancelación registral.

Pese a ello, aplica automáticamente requisitos propios de modificación estatutaria sin justificar jurídicamente por qué la concreta solicitud presentada tendría necesariamente tal alcance modificativo.

Una nota marginal de publicidad o constancia de ejecución imperfecta en 1999 de la norma 1), a) es plenamente compatible con el asiento 1267/2026 y el 645/2026, y no causa modificación estatutaria alguna.

V. Sobre el principio de especialidad registral.

El principio de especialidad registral exige que las titularidades y facultades que acceden o permanecen en el Registro aparezcan suficientemente determinadas en cuanto a su contenido, alcance y titularidad.

No resulta compatible con dicho principio mantener de forma indefinida una supuesta facultad estatutaria, norma 1), a) de ejecución subsistente, pasada y/o futura sin concretar:

– quién es actualmente su titular para el cual subsiste;
– cuál es su alcance real;
– ni si la misma ya quedó consumida mediante la operación divisoria material ejecutado en 1999 o debe reiterarse.

VI. Arts. 1, 9, 18, 38, 40 y 324 y siguientes de LH.

VII. Principios de legitimación registral, tracto sucesivo y fe pública registral.

VIII. Normativa de propiedad horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio) en cuanto a la modificación del título constitutivo y configuración de elementos privativos.

IX. Doctrina de la DGSJFP sobre de la imposibilidad de alterar la naturaleza jurídica de una registral mediante simple calificación o rectificación no consentida.

Súplica

Que se admita el presente recurso gubernativo y, previos los trámites legales oportunos, se revoque la calificación negativa recaída sobre el Asiento de Presentación 1973/2026 complementado por la entrada 5216/2026 0, subsidiariamente se ordene la emisión de nueva calificación suficientemente motivada, precisa y congruente con la concreta pretensión formulada.

De proceder la revocación de la calificación negativa del asiento 1973/2026 admitiendo nota marginal publicitaria o de constancia de la ejecución de la norma 1), a), sus subsistencia y su imposible reiteración en iguales condiciones de dicha norma estatutaria fue inscrita en 1998 (nota que efectivamente no será modificación estatutaria, ni cancelación registral alguna, que jamás he pretendido en mi solicitud de asiento 1973/2026), solicito se complemente el asiento 1267/2026 que recurro para ello, en coherencia al recurrido Asiento 1973/2026, por considerar que el 1267/2026 omite la ejecución en 1999 imperfecta de la norma 1), a) y su actual subsistencia, se complemente por ello con dicha anotación marginal de publicidad o de constancia de no solo la ejecución en 1999 de la norma 1), a) sino de su extinción sobrevenida por su ejecución consolidada en 1999, de tres partes físicas y materialmente divididas en la

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

planta de garajes, que se muestran en el plano testimoniado en la 1267/2026 y que el civil condenó a que se reflejaran en la realidad material y física de la planta (ojo, no recurro el plano testimoniado en el asiento 1267/2026 sino que se haya omitido en incongruencia con el mismo que en la planta en 1999 se ejecutó imperfectamente la norma estatutaria 1), a) por el título constitutivo inscrito de la venta de la registral 57972/3G).

Esto que solicito en ambos asientos respecto a la norma 1), a), oponiéndome a la cualificación negativa del 1973/2026 y solicitando la ampliación, por omisión de nota marginal informativa respecto a la norma 1), a en la cualificación del asiento 1267/2026, son para la mera concordancia de la publicidad registral con la realidad jurídica constitutiva ocurrida en 1999 en la división interna en dos parte consolidadas en la planta semisótano, que el civil del garaje tuvo en cuenta para plasmarlo materialmente y físicamente en la planta de garajes según plano testimoniado que así lo procuró.

Mi recurso no quiere causar modificación estatutaria, ni cancelación registral, ni modificación de DH, no busco ni quiero alterar elementos comunes y privados de la DH que encontré al momento de mi compra en 2009, ni de las cuotas de los cinco elementos de la DH de 1998 y tampoco alterar la reestructuración de división interna de 1999 en la planta semisótano, donde hay dos partes divididas internamente una de aproximadamente un tercio de la planta y otra de dos terceras partes (la otra “parte no enajenada” por ello no independizada ni vendida). Solo he buscado rectificación registral y advertencia de publicidad y constancia de la realidad jurídica acaecida que debió, en exactitud registral, haber constado en 1999 y que debió haber sido la realidad material de la planta semisótano desde 1999. Solo busto reforzar la seguridad jurídica de la fe registral acorde a la historia ocurrida en la finca 57972, en la subfinca 57972/3G y en estatutos inscritos en finca 15876.

Súplica final

Puesto que por el mismo motivo, ser también mera concordancia registral a la realidad jurídica de una perdida, por venta, de propiedad privada plena de la titular promotora en todos y cada uno de los 5 pisos del edificio en 2000 se realice, de estimarlo conveniente y de oficio por la DGSJFP, a continuación de lo resuelto la/s nota/s marginal/es de publicidad y constancia de inejecución sobrevenida en 2000 de normas estatutarias 3) y 4), a) de reservas personales del promotor y de la norma alternativa de la 4), a): la 4), b), 1) y 2).

Si la norma estatutaria de división 1), a) de división interna en el semisótano realizada por venta parcial de tercera parte dividida internamente de índole privada en 1999 en la planta semisótano (57972/3G) causó que las normas estatutarias de reservas personales del promotor en la promoción de la DH inscrita en 1998 fueran de imposible ejecución, como tales, tras la última venta en titularidad plena de la promotora en los 5 elementos de la DH en 2000, fue solo por qué, por el error de inexactitud histórica de la venta de 1999 de la finca dividida internamente 57972/3G por norma 1), a), se aparentó artificialmente en errónea publicidad registral rectificable que:

– la norma de división 1), a) jamás había sido realizada como tal, cuando debe constar registralmente que se ejecutó imperfectamente en 1999 y es de imposible reiteración en las condiciones de la DH en las que se inscribió,

– se aparentase artificialmente perdurar, hasta la muerte de los promotores, la norma estatutaria 4), a), cuando realmente debe constar registralmente que quedó extinguida, a falta de su ejecución, por la pérdida de dominio pleno en 2000 de todos y cada uno de los 5 elementos privativos de la DH por la hasta entonces titular promotora, todavía en vida en 2000,

– se aparentase artificialmente perdurar hasta el complimiento del plazo dado o la muerte de los promotores la norma estatutaria 4), b), 1) y 2), y que, en error inducido por dicha apariencia artificial de imposibilidad de ejecución por haber transcurrido en 2013 el plazo dado, se practicara anotación marginal de advertencia de su extinción por

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

caducidad, cuando realmente debe constar registralmente la publicidad de que quedó extinguida, a falta de su ejecución, por la pérdida de dominio pleno en 2000 de todos y cada uno de los 5 elementos privativos de la DH por la hasta entonces titular promotora, todavía en vida en 2000,

– las normas 3) y 4), b), 1) y 2), a falta de su ejecución en legalidad, aparentaron artificialmente la primera ser ejecutable sin límite de tiempo y la segunda teniendo la nota marginal de 2013 de advertencia de su extinción por caducidad inducida por la apariencia artificiosa de que en 2013 ocurrió el transcurso de su plazo dado sin ejecutarse, llevo en error inducido a solicitar en el civil del RL 34/10 la cancelación de ambas normas y dicho civil lo admitiera declarando, ante lo complementario de ambas normas, extinguidas por inejecución que excedía a un plazo prudencial de 10 años y ordenara la constancia en registro de cancelación por caducidad, cuando realmente debe constar registralmente publicitado que quedaron extinguidas, a falta de su ejecución, por la pérdida de dominio pleno en 2000 de todos y cada uno de los 5 elementos privativos de la DH por la hasta entonces titular promotora, todavía en vida en 2000,

Así, admitido el reflejo registral de que la norma estatutaria 1), a) se ejecutó en 1999 imperfectamente, ejecución que demuestran los propios asientos 1973/2026 y 1967/2026 (recurridos ambos solo por no reflejar la ejecución de la norma 1), a)), ejecución que también demuestra el asiento 645/2026 no recurrido pero relacionado íntimamente con los recurridos, llevará necesariamente, en consecuencia y a continuación a la creación de una nota marginal registral de publicidad y constancia de que las normas estatutarias 3) y 4), de derechos personales del promotor en elementos comunes: planta +1 0 bajocubierta de trasteros desde 1998, -1 o muros de cierre del semisótano desde 1998 y del garaje en el semisótano desde 1999, y muros de cierre de la planta baja o comercial, quedaron extinguidas, a falta de su ejecución, por la pérdida de dominio pleno en 2000 de todos y cada uno de los 5 elementos privativos de la DH por la hasta entonces titular promotora, todavía en vida en 2000.

Por ello solicito igualmente a la DGSJFP que a más tras admitir lo solicitado en este mi recurso (rechazando lo solicitado subsidiariamente) de que se explicite en el Registro la publicidad nota de marginal del constancia de ejecución de la norma 1), a) en 1999, de forma imperfecta pero consolidando tres espacios en el semisótano de aproximadamente una tercera parte cada uno, todos con zona común de maniobra y la publicidad de no ser norma a reiterar, me explicite si es preciso que por rogación solicite la nota marginal de publicidad y constancia de que las normas estatutarias 3) y 4) de derechos personales del promotor quedaron extinguidas realmente por inejecución tras la perdida de dominio pleno en 2000 de todos y cada uno de los 5 elementos privativos de la DH, por la hasta entonces titular promotora, todavía en vida en 2000, o si la DGSJFP puede de oficio requerirlo en el Registro de la Propiedad de Ferrol, pues solo es constancia de los acaecido en la DH de la finca (...) y trae consigo mayor seguridad jurídica por correcta fe registral, lo requiera».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 10 de junio de 2026 ratificando su nota de calificación, considerando que la práctica de la nota marginal, además de ser innecesaria, carece del título adecuado y no está prevista por el ordenamiento jurídico, y elevó el expediente a esta Dirección.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 1.3.º, 8, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de noviembre de 2012, y las Resoluciones de la

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de diciembre de 2021, 16 de mayo, 3 de junio y 23 de julio de 2024 y 6 de febrero de 2025.

1. En la instancia calificada, la recurrente solicita la práctica de una nota marginal de imposibilidad de ejecución de una norma estatutaria que se reservaba a los propietarios de los elementos privativos uno y dos de una propiedad horizontal. La facultad reservada consistía en el derecho a dividir el local semisótano destinada a garaje, sin necesidad del consentimiento de la comunidad de propietarios, distribuyendo las cuotas entre los nuevos elementos. Dicha facultad se ejercitó con la venta de las plazas de garaje dos y tres que accedieron al Registro, con inexactitud registral que fue corregida por la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Ferrol, recaída en el procedimiento número 209/2011, en ejecución de la cual se deposita el plano de las tres plazas de garaje en el Registro. Para completar la publicidad de la situación derivada de la sentencia, la recurrente solicita la práctica de la nota marginal expresada.

2. El registrador deniega la práctica del asiento, puesto que lo solicitado implica una modificación estatutaria, sin cumplirse los requisitos exigidos para ello por la Ley sobre propiedad horizontal, sin que se haya presentado el título adecuado para ello, con consentimiento de los titulares registrales de las fincas afectadas y porque la nota marginal solicitada no está prevista por ninguna ley.

3. La recurrente alega la insuficiente motivación de la nota de calificación pues omite totalmente identificar: a) qué concretos titulares registrales resultarían afectados; b) qué concreta titularidad registral conservaría actualmente la facultad estatutaria discutida; c) si dicha facultad correspondería al propietario inicial, a sus herederos, a sucesivos adquirentes o a terceros indeterminados; d) cuál sería el concreto acuerdo comunitario exigible; e) y qué mayoría específica resultaría aplicable conforme a la Ley sobre propiedad horizontal.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, esta Dirección General debe recordar la doctrina reiterada, formulada en Resoluciones como la de 23 de diciembre de 2021 por la cual el objeto del recurso ha de centrarse exclusivamente en relación con los defectos objetados por el registrador en su nota de calificación y los términos en que ha sido solicitada la práctica del asiento, sin que puedan, por tanto, tratarse defectos o cuestiones no incluidos en esta, como los relativos a otros asientos de presentación, cuya nota de calificación negativa no ha sido recurrida. Por tanto, lo único que se dirime en el presente recurso es si es ajustada a Derecho o no, la práctica del asiento cuya solicitud ha denegado el registrador, aplicando la doctrina de la Resolución de 16 de mayo de 2024.

5. Dicho lo cual, entrando en el fondo del asunto, la solicitud de la recurrente de practicar una nota marginal que exprese que la norma estatutaria a la que alude ya se ha ejecutado y es de imposible cumplimiento implica, en contra de lo que entiende la recurrente, una modificación de los mismos, como entiende el registrador que exige el cumplimiento de los requisitos previstos por la Ley sobre propiedad horizontal. La norma estatutaria en cuestión dispone: «El propietario de las fincas números 1 y 2 podrán sin el consentimiento de la Junta de Condueños a) Dividirla en dos o más independientes prorrateando la cuota de participación entre las resultantes».

6. La solicitud de la recurrente implicaría una cancelación de ese derecho, que no solo corresponde al propietario del elemento número 1, que es la finca registral 57.972, o semisótano destinado a garajes, de la que se divide el garaje que es propiedad de la recurrente, sino también al del número 2, cuyo consentimiento también sería necesario. Ciertamente, la norma faculta al propietario del elemento 57.972, dividiéndose la finca posteriormente, en ejercicio de la facultad reservada. Ello no implica que se agote dicha facultad, pues se divide primero la finca registral 57.972/2G y luego la 57.972/3G, que accede antes al Registro. Los titulares registrales de la finca 57.972 son don A. P. M. y doña H. L. S.

7. Frente a dichos titulares registrales se interpuso demanda por la recurrente que fue resuelta por la sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña, Sección Tercera, de 26 de diciembre de 2012, en el recurso de apelación número 244/2012. En ejecución

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

de esa sentencia, se archivó en el Registro el plano resultante del deslinde de las tres plazas de garaje que fue aprobado por la Audiencia Provincial, lo que causó la inscripción 3.ª de la finca registral 57.972. Por tanto, cualquier persona con interés legítimo puede conocer por el contenido del Registro que la facultad de dividir sin consentimiento de la junta se ha ejercitado, consultando el plano depositado en el Registro.

8. La petición de la recurrente quiere complementar la ejecución de la sentencia, con una instancia privada solicitando la práctica de un asiento que, como hemos dicho implica una modificación estatutaria, en cuanto que afecta al propietario del elemento número 2, que no ha tenido intervención en el procedimiento judicial y ostenta una facultad que deriva de los estatutos y que se extinguiría, de practicarse la nota marginal solicitada. Por ello, el defecto alegado por el registrador de que no se ha presentado el título hábil para inscribir la modificación de los estatutos debe ser confirmado. Como declaró la Resolución de 6 de febrero de 2025, la facultad de hacer tales operaciones resulta de los estatutos en favor de quien sea propietario en cada momento y no en favor de una persona determinada. Por ello, la constancia registral por nota marginal de la imposibilidad técnica de ejercicio de esa facultad, requiere el acuerdo de modificación estatutaria con el consentimiento específico de los titulares de dichos componentes, como declaró la Resolución de 23 de julio de 2024.

Aplicando esta doctrina se resuelven los interrogantes planteados por la recurrente. Los titulares afectados por la nota marginal, cuya inscripción se solicita, son los propietarios de los elementos privativos 1 y 2, no habiendo tenido intervención en la cuestión el titular del elemento privativo número 2, que se vería también afectado por la nota marginal, sin su consentimiento, infringiendo el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, regulador del principio hipotecario del tracto sucesivo, como entiende el registrador en su nota de calificación. El titular de la facultad es quien sea titular registral de esos elementos privativos, ya se el actual o los posteriores, pues los estatutos utilizan la expresión «el propietario». El acuerdo comunitario exigible es el regulado por el artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal, cuando dispone: «Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación». Ciertamente, el registrador se remite genéricamente a la Ley sobre propiedad horizontal, sin concretar el precepto, pero ello no impide al recurrente poder conocer qué acuerdo se requiere y con qué tipo de mayorías.

En este sentido, hay que traer a colación la doctrina de la Resolución de 20 de noviembre de 2012 que declaró que en relación con la pretensión de que se tenga en cuenta la oposición del recurrente a la práctica de determinados asientos registrales relativos a una concreta finca que no es propiedad suya, aunque es colindante, debe de desestimarse, toda vez que no está previsto en la Ley Hipotecaria la práctica de ningún asiento registral cuyo exclusivo objeto sea el acceso al folio de una finca perteneciente a otro titular registral de la negativa de un colindante a futuras modificaciones en aquella finca. De ello se infiere que, para que pueda practicarse una nota marginal en el folio registral de la finca matriz 15.876, se requiere un acuerdo de la junta de propietarios, con el consentimiento de los titulares afectados, en este caso el del elemento dos.

9. Respecto del propietario del elemento 1, en el presente caso, se ha seguido un procedimiento judicial contradictorio en el que fue demandado. La demanda interpuesta por la recurrente fue estimada en segunda instancia, por lo que en ejecución de sentencia logró el archivo del plano de los garajes. Por tanto, la solicitud que ahora hace la recurrente trata de complementar la ejecución de esa sentencia mediante la constancia de una nota marginal en el folio de la finca registral 57.972. Sin embargo, se dirige a la institución equivocada, pues no es al registrador a quien ha de solicitar la práctica del asiento, por estar los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, sino a la Audiencia Provincial, quien debe valorar si la ejecución de lo ordenado en el juicio

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es

requiere la práctica de ese asiento solicitado en la finca registral 57.972, cuyo titular registral es el demandado.

10. Por otro lado, también alega el registrador que la nota marginal solicitada no está prevista en la legislación. Como ha declarado la Resolución de 3 de junio de 2024, entre otras, en materia de notas marginales rige en nuestro Derecho el principio de «numerus clausus», pues es claro que no cabe practicar más notas marginales que las expresamente previstas en la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario. Dado que el procedimiento registral es de orden público, no cabe que los que intervienen en el mismo lo alteren, modulen o modifiquen, sino que todos ellos, incluidas las Administraciones Públicas, deben cumplir los trámites estrictamente contemplados en la Ley. Por otro lado, del contenido del Registro resulta que dicho asiento puede ser hasta superfluo, pues lo que pretende la recurrente ya resulta de la inscripción 3.ª de la finca 57.972, que será tenida en cuenta en cualquier calificación registral. Pero, ello no es óbice para que pueda solicitarse del Juzgado la práctica de un asiento de inscripción del agotamiento del a facultad de división sin el consentimiento de la junta, si así lo considera necesario para completar la ejecución de la sentencia que había dictado.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, en los términos en los que ha sido formulada, pues no cabe la práctica de la nota marginal solicitada, al no estar prevista por el ordenamiento jurídico ni seguirse el cauce sustantivo o procesal adecuado para la práctica de ese asiento. Ello, sin perjuicio del derecho de la recurrente a instar de la Audiencia Provincial la solicitud de la práctica de un nuevo asiento, que complete la ejecución de la sentencia, ya iniciada con el depósito de los planos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-24251
Verificable en https://www.boe.es