

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1423** *Resolución de 9 de enero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por un notario de Torredembarra, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vinaròs, por la que se suspende la referencia de un elemento común en los estatutos de una escritura de constitución de un edificio en régimen de división horizontal.*

En el recurso interpuesto por el notario de Torredembarra, don Ricardo Cabanas Trejo, contra la nota de calificación de la registradora la Propiedad de Vinaròs, doña María del Rosario Marín Padilla, por la que se suspende la referencia de un elemento común en los estatutos de una escritura de constitución de un edificio en régimen de división horizontal.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Torredembarra, don Ricardo Cabanas Trejo, de fecha 4 de agosto de 2011, con el número 1451 de orden de su protocolo, se procedió a otorgar la constitución de un edificio -con dos bloques- en régimen de propiedad horizontal; concurre la circunstancia de que la declaración de obra nueva del conjunto había sido autorizada e inscrita unos meses antes de la escritura objeto de este expediente; en la escritura referida, se procede al otorgamiento de la constitución en régimen de división horizontal, con la formulación de los estatutos por los que se regirá la comunidad de propietarios, en cuyo artículo primero se definen los elementos comunes de la forma siguiente: «Son elementos comunes el solar, la cubierta y las piscinas situadas en la misma, estructuras, fachadas, vestíbulos, escaleras y ascensores, antenas y en general, las instalaciones y servicios situados fuera de los elementos privativos que se destinen al uso comunitario o a facilitar el uso y goce de dichos elementos privativos»; ocurre que en la escritura de declaración de obra nueva, realizada meses antes de la que nos ocupa, no se mencionan en la descripción las piscinas referidas.

##### II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Vinaròs y fue objeto de inscripción el día 29 de septiembre de 2011, que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Previo examen y calificación de este documento, al que se une justificante de presentación a efectos de liquidación, por lo que resulta del mismo, y del contenido del Registro a mi cargo, la Registradora que suscribe, acuerda: –Con la salvedad que se dirá referida a los estatutos– Practicar la inscripción de su título de constitución en régimen de propiedad horizontal, a favor de la entidad mercantil Grupo Eurocasa XXI, S.L. en el tomo 1.916 libro 621 de Vinaròs, folio 60, finca registral 37.877, inscripción 7.<sup>a</sup>, e inscripción de dominio de los sesenta y seis elementos del régimen, a favor de dicha entidad en los sitios que se indican a continuación: Finca: N.º 37877 del municipio de Vinaròs, inscrita en el Tomo: 1.916, Libro: 621 de Vinaròs, Folio: 60, Inscripción 7.<sup>a</sup> IDUFIR: 12009000318448. Referencia catastral: 5341927BE8854S0001ZM. Finca: N.º 44019 del municipio de Vinaròs, inscrita en el Tomo: 2.359, Libro: 787 de Vinaròs, Folio: 65, Inscripción 1.<sup>a</sup> IDUFIR: 12009001432150. Referencia catastral: 5341927BE8854S0001ZM. Finca: N.º 44020 del municipio de Vinaròs, inscrita en el Tomo: 2.359, Libro: 787 de Vinaròs, Folio: 68, Inscripción la. IDUFIR: 12009001432167. Referencia catastral: 5341927BE8854S0001ZM. Finca: N.º 44021 del municipio de Vinaròs, inscrita en el Tomo: 2.359, Libro: 787 de Vinaròs, Folio: 71, Inscripción 1.<sup>a</sup>

IDUFIR: 12009001432174. Referencia catastral: 5341927BE8854S0001ZM. Finca: N.º 44022 del municipio de Vinaròs, inscrita en el Tomo: 2.359, Libro: 787 de Vinaròs, Folio: 74, Inscripción 1.ª IDUFIR: 12009001432181. Referencia catastral: 5341927BE8854S0001ZM. Finca: N.º 44023 del municipio de Vinaròs, inscrita en el Tomo: 2.359, Libro: 787 de Vinaròs, Folio: 77, Inscripción 1.ª IDUFIR: 12009001432198. Referencia catastral: 5341927BE8854S0001ZM. Finca: N.º 44024 del municipio de Vinaròs, inscrita en el Tomo: 2.359, Libro: 787 de Vinaròs, Folio: 80, Inscripción 1.ª IDUFIR: 12009001432204. Referencia catastral: 5341927BE8854S0001ZM. Finca: N.º 44025 del municipio de Vinaròs, inscrita en el Tomo: 2.359, Libro: 787 de Vinaròs, Folio: 83, Inscripción 1.ª IDUFIR: 12009001432211. Referencia catastral: 5341927BE8854S0001ZM. Finca: N.º 44026 del municipio de Vinaròs, inscrita en el Tomo: 2.359, Libro: 787 de Vinaròs, Folio: 86, Inscripción 1.ª IDUFIR: 12009001432228. Referencia catastral: 5341927BE8854S0001ZM. Finca: N.º 44027 del municipio de Vinaròs, inscrita en el Tomo: 2.359, Libro: 787 de Vinaròs, Folio: 89, Inscripción 1.ª IDUFIR: 12009001432235. Referencia catastral: 5341927BE8854S0001ZM. Finca: N.º 44028 del municipio de Vinaròs, inscrita en el Tomo: 2.359, Libro: 787 de Vinaròs, Folio: 92, Inscripción 1.ª IDUFIR: 12009001432242. Referencia catastral: 5341927BE8854S0001ZM. Finca: No 44029 del municipio de Vinaròs, inscrita en el Tomo: 2.359, Libro: 787 de VINARÓS, Folio: 95, Inscripción 1.ª IDUFIR: 12009001432259. Referencia catastral: 5341927BE8854S0001ZM. Finca: N.º 44030 del municipio de Vinaròs, inscrita en el Tomo: 2.359, Libro: 787 de Vinaròs, Folio: 98, Inscripción 1.ª IDUFIR: 12009001432266. Referencia catastral: 5341927BE8854S0001ZM. Finca: N.º 44031 del municipio de Vinaròs, inscrita en el Tomo: 2.359, Libro: 787 de Vinaròs, Folio: 101, Inscripción 1.ª IDUFIR: 12009001432273. Referencia catastral: 5341927BE8854S0001ZM (... , continúa hasta la finca 44.084) Y suspender la inscripción en cuanto a la referencia en el artículo primero de los estatutos, de la inclusión de unas piscinas en la cubierta del edificio a la que se atribuye el carácter de elemento común por falta de previa inscripción de dicha piscina en la cubierta del edificio en la obra nueva que consta registrada o la aportación de las licencias municipales pertinentes, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: (...) En el presente caso en el Registro de la Propiedad la obra nueva consta inscrita con la siguiente descripción: «Urbana.–Edificio compuesto por dos cuerpos de edificación, denominados Bloque A y Bloque B, sito en término de Vinaròs, Castellón, calle (...), números 18 a 22. Edificado sobre un solar de dos mil trescientos cuatro metros, treinta y tres decímetros cuadrados, siendo la superficie ocupada por la edificación de mil quinientos ochenta y un metros, cuarenta y seis decímetros cuadrados. Cada bloque se compone de plantas sótano, baja, primera segunda, tercera y bajo-cubierta. Bloque A.–La planta sótano se destina a plazas de aparcamiento y trasteros, con un total de treinta y seis plazas de aparcamiento y diecinueve trasteros, con una superficie construida de mil ciento cuatro metros, setenta y un decímetros cuadrados. La planta baja se destina a ocho viviendas, con una superficie construida de ochocientos metros, veinticinco decímetros cuadrados. La planta primera se destina a ocho viviendas, con una superficie construida de ochocientos treinta y seis metros, setenta y dos decímetros cuadrados. La planta segunda se destina a ocho viviendas, con una superficie construida de ochocientos treinta y seis metros, setenta y dos decímetros cuadrados. La planta tercera se destina a siete viviendas, con una superficie construida de ochocientos metros, sesenta y ocho decímetros cuadrados. Y la planta bajo-cubierta, tiene una superficie construida de treinta y dos metros, noventa y dos decímetros cuadrados. La superficie total construida del Bloque A es de cuatro mil cuatrocientos doce metros cuadrados. Bloque B.–La planta sótano se destina a plazas de aparcamiento y trasteros, con un total de treinta plazas de aparcamiento y trasteros, con una superficie construida de mil metros, noventa y tres decímetros cuadrados. La planta baja se destina a nueve viviendas, con una superficie construida de setecientos ochenta y un metros, veintiún decímetros cuadrados. La planta primera se destina a nueve viviendas, con una superficie construida de ochocientos veintitrés metros, dieciocho decímetros cuadrados. La planta

segunda se destina a nueve viviendas, con una superficie construida de ochocientos veintitrés metros, dieciocho decímetros cuadrados. La planta tercera se destina a ocho viviendas, con una superficie construida de setecientos ochenta y siete metros, un decímetro cuadrado. Y la planta bajo-cubierta, tiene una superficie construida de treinta y seis metros, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados. La superficie total construida del Bloque B es de cuatro mil doscientos cincuenta y dos metros, cinco decímetros cuadrados. Linda mirando al frente desde la Calle (...): A la derecha, (...); a la izquierda, finca registral número 27.705, propiedad de Preman, S.L.; al fondo, (...); al frente, calle de su situación". Constando la licencia de fecha catorce de Marzo de dos mil siete, el certificado de conformidad de la obra nueva con el proyecto expedido por el Arquitecto Don J. M. M. R., Colegiado número 4.037/1 del Colegio de Arquitectos de Cataluña, de fecha veintinueve de Mayo de dos mil siete, y la terminación de obra declarada el día cuatro de Agosto de dos mil once, según los certificados de final de obra de el Arquitecto Don E. G. P. y el Arquitecto Técnico Don J. L. S. R. Como se desprende de lo anterior no consta la existencia de piscinas en la cubierta del edificio, solo consta una superficie construida de treinta y metros cincuenta y cuatro decímetros cuadrados en planta bajo cubierta. Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. Resulta del documento presentado la existencia de una obra que ha dotado al inmueble de unas características que antes no tenía, es decir, unas piscinas. Como reiteradamente tiene declarada la doctrina de la D. G. R. N. se necesita, dado que la Propiedad Horizontal presupone siempre la previa inscripción del edificio que se divide horizontalmente, cuando exista discrepancia entre la edificación descrita en el Registro y la que se describe en la escritura de división horizontal, la previa inscripción de la correspondiente alteración. Respecto a las declaraciones de obra nueva se regulan en los artículos 346 del Código Civil, en la Ley de Propiedad, en el artículo 8.4 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, y 45 y ss. Del R. D. 1093/97 de cuatro de julio además de en la Ley del Suelo. Si se trata de una obra nueva actual se exigen los requisitos de licencia y certificado técnico de los artículos 46 y 48 del R. D. citado; si se trata de una obra nueva antigua deberá acreditarse adecuadamente la antigüedad de la obra, artículo 52 R. D., y cumplimentar las notificaciones del artículo 54. Podría darse el caso de que en el primitivo proyecto estuviese prevista la existencia de tales piscinas por lo que con el complemento de la obra nueva el técnico debería certificar la conformidad de la obra con el proyecto. Es defecto subsanable. No procede anotación de suspensión. Se prórroga el asiento de presentación conforme al artículo 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación (...) Vinaròs, a veintinueve de Septiembre del año dos mil once. La registradora (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos de la registradora)».

## III

El 14 de octubre de 2011, -un día después de la interposición del recurso- tuvo entrada en el Registro, -vía fax, pero sin constar el número desde el cual se realizó el envío- escrito suscrito por el representante-administrador único de la entidad mercantil otorgante de la escritura de división horizontal, en el que se solicitó la intervención de un registrador sustituto; se inició el procedimiento de calificación sustitutoria que correspondió al registrador de la Propiedad de San Mateo; el 15 de octubre de 2011 se confirmó por el registrador sustituto la iniciación del procedimiento de la calificación sustitutoria, sin que a la fecha de emisión del informe reglamentario por la registradora titular, se haya tenido conocimiento de nueva calificación, ni se haya requerido por el registrador sustituto la aportación de ningún dato o documento.

## IV

El 13 de octubre de 2011, don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Torredembarra, autorizante de la escritura, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente:

1.º Con carácter previo conviene reparar en la forma en que se ha llevado a cabo la inscripción, suspendiéndose la de una cláusula de los estatutos referida a piscinas en la cubierta, pero con inscripción del nuevo régimen. Ninguna solicitud de inscripción parcial se hace en el título, ni resulta de la relación de hechos de la calificación que así se haya pedido por el interesado. Consecuentemente, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322.III de la Ley Hipotecaria y 434.V del Reglamento Hipotecario, lo procedente era calificar negativamente la inscripción de todo el título por razón de esa cláusula, que el interesado muy bien puede considerar fundamental. A la vista de esa calificación negativa de una cláusula concreta, el interesado podría pedir la inscripción parcial, pero también interponer un recurso, o lo que resulta más relevante a estos efectos, solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones.

2.º Dicho esto, puesto que el problema se reduce a que la piscina simplemente mencionada en el artículo 1 de los estatutos sociales, no figuraba previamente en la descripción del edificio según la obra nueva, realmente no se entiende la invocación que hace de los artículos 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, 24 de la Constitución Española y 38, 40 y 20 de la Ley Hipotecaria. Y se le escapa al recurrente la relación que la piscina pueda tener con el derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, o con la exigencia de unanimidad para modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal, y por eso deja estos argumentos sin contestar. Todo el problema se reduce a determinar si la piscina que aparece mencionada en la relación de elementos comunes, ha de figurar antes en la descripción del edificio. Vale la pena preguntar por qué no el ascensor, que también aparece en la misma relación, o las antenas, o la torre de conversión. Ninguno de esos elementos consta en la descripción del edificio, pero son elementos comunes según el artículo 1 de los estatutos, y parece que se han inscrito sin problemas. El problema sólo es la piscina en la cubierta. El único argumento de la registradora que guarda relación con el caso se refiere a la necesidad de que no existan discrepancias entre la edificación inscrita y la que ahora se divide horizontalmente, limitándose a decir que es una doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, pero sin cita de resoluciones. Tampoco es exactamente así, pues ha de tratarse de una discrepancia relevante, como prueba la Resolución de 19 de febrero de 2005 al decir: «no puede presuponerse que el edificio, tal y como ahora se describe, sea distinto del que figura inscrito por el hecho de que haya sido modificada en algunos puntos su configuración interior, ni que la reparación o rehabilitación del mismo, objeto del préstamo hipotecario, haga nacer un edificio distinto que el que figura inscrito, si su configuración exterior es la misma, aunque se hayan realizado algunas modificaciones interiores, las cuales pueden venir impuestas por las exigencias físicas que presupone la constitución en régimen de propiedad horizontal» (doctrina reiterada en la Resolución de 27 de diciembre de 2010). En el presente caso la mejor prueba de que dicha disparidad es por completo irrelevante nos la ofrece la misma funcionaria que ha inscrito sin problemas la división horizontal. El problema no está en el edificio como tal, sino en una exigencia singular de tracto por la cual, si en los estatutos de una propiedad horizontal se habla de la piscina como uno de los elementos comunes, dicha piscina ha de figurar antes en la inscripción de la obra nueva. Con ello se olvida que el título constitutivo de la propiedad horizontal ha de contener una descripción del inmueble y de las instalaciones y los servicios con que cuente (artículo 5.1 de la Ley de Propiedad Horizontal), que es justamente lo que ahora se ha hecho al relacionar los elementos comunes, entre ellos la piscina, único que ha encontrado obstáculo para su acceso registral. Ninguna necesidad hay de modificar la previa inscripción de la obra nueva, sólo para indicar que el edificio contará con una piscina.

3.º Tampoco hay que hacerse cuestión de la legalidad de la piscina y de la necesidad de que el arquitecto certifique su conformidad con el proyecto, pues la piscina podrá existir ahora, o todavía no y tratarse sólo de un elemento que se instalará más adelante, sin que la inscripción de esta cláusula pretenda determinar la exigencia en su día de la correspondiente licencia fuera necesaria (Resolución de 18 de enero de 2002). Por otro lado, hay muchos tipos de piscinas que no se incorporan por accesión a la finca, como las de elevadas de madera, que son perfectamente desmontables. No incumbe a la funcionaria ponerse a especular ahora sobre el tipo de piscina donde finalmente chapotearán los vecinos del inmueble, (sic) sino sólo Inscribir la cláusula donde el propietario único del edificio tiene interés en dejar claro que la piscina, la que sea, cuando exista, si es que llega a existir, es elemento común.

V

Mediante escrito con fecha de 25 de octubre de 2011, la registradora de la Propiedad emitió el informe correspondiente y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil; 3, 5 6, 7, 10, 11, 12, 14 y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de febrero de 1995, 19 de febrero de 2005 y 27 de diciembre de 2010.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una cláusula de los estatutos de una escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal en la que concurren las circunstancias siguientes: que en la misma se recogen las participaciones en los gastos y aprovechamientos de las piscinas que estén o que en su día y si procede se ubiquen sobre las cubiertas de los edificios, que serán en todo caso consideradas como elemento común; que en la escritura de declaración de obra nueva que fue autorizada e inscrita tiempo antes de la que hoy nos ocupa, no aparecen descritas esas piscinas aunque sí las cubiertas de los edificios como comunes, lo que no se recoge tampoco en la licencia que se incorporó a la citada escritura de declaración de obra nueva que se inscribió; la cuestión debatida es por lo tanto, la de si se pueden incluir en los estatutos reguladores de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, las normas de uso y disfrute de determinados elementos comunes, aunque estos no hayan sido descritos en la declaración de obra nueva correspondiente.

2. De los artículos 396 del Código Civil y del 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, se deducen las claves para diferenciar los elementos de propiedad separada de los comunes; pero lo cierto es, que así como en el apartado a) del artículo 3 se definen las indicaciones que sirven de base para analizar y calificar un elemento como privativo, no ocurre lo mismo con los elementos comunes, por eso, tanto la doctrina como la jurisprudencia han seguido el criterio de considerar como comunes todos aquellos elementos e instalaciones que no estén descritos en el documento público como privativos –Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 1993–; así pues, sólo puede reclamarse individualmente lo que de forma concreta figure como privativo en el Título de constitución de la Propiedad Horizontal, –Resolución de 5 de junio de 1998– de ahí que en la Ley de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, se incluyó en la lista de elementos comunes que hace el artículo 396, una reserva para cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles; así pues, no se trata de una lista cerrada, por lo que cualesquiera elementos –incluso las piscinas– pueden formar parte de las instalaciones comunes.

Pero esto no significa que todos los elementos comunes deban ser descritos en el título de constitución de la división horizontal; ni tampoco que no se puedan regular los gastos de mantenimiento y las formas de aprovechamientos de los que no figuren descritos o de otros que en el futuro puedan completar o mejorar las instalaciones y

elementos comunes; si bien para su incorporación –en su caso- a los que existen, será necesaria la autorización de la comunidad; y además, de tratarse de elementos cuya construcción precise de requisitos administrativos, será necesario para su habilitación que se cumplan aquéllos; esto no es obstáculo para que en los estatutos se recojan las formas de disfrute, mantenimiento, gastos y otros pactos, para cuando se produzca la habilitación o adquisición de esos elementos comunes. Así pues, no siempre se encuentra la descripción completa de todos los elementos comunes en la escritura de división horizontal, ni es necesario, debido al carácter común de todos los elementos que no están asignados específicamente al conjunto de los individuales. En definitiva, serán comunes del inmueble, aunque no figuren de forma expresa en el título, todos los servicios y elementos comunes que realmente cuente el edificio y no sean designados privativos, se mencionen o no específicamente en el artículo 396 del Código Civil, pues la realidad material se impone. En definitiva, pueden existir elementos comunes que no se describan en la declaración de obra nueva del inmueble.

3. Respecto a la posibilidad de hacer constar reglas de mantenimiento, uso y disfrute o gastos de conservación de esos elementos comunes que no constan en la declaración de obra nueva, la norma del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal recoge en el párrafo tercero “el Título podrá contener, además, reglas de de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso y destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad”; de lo que se deduce en primer lugar, que no es necesario que la comunidad disponga de estatutos, -podrá- puesto que se aplicaría en defecto la Ley; en segundo lugar, que no se pueden establecer reglas que vayan contra de las normas impositivas o de orden público, si bien la mención de uso y gastos o conservación de un elemento que aún no ha sido construido o adquirido –como podría ser el caso de la piscina de este expediente– no es algo contrario a las normas impositivas o de orden público; sería contrario a esas normas impositivas, por ejemplo, las cláusulas en las que se autorice a convocar juntas con menos plazo del fijado en el artículo 16, o impedir que insten las juntas más del 25% de los propietarios, o que se lleven a cabo votaciones por distintos medios de los señalados en el artículo 15, o que los acuerdos sean adoptados con quórum distinto a lo fijado en el artículo 17, entre otras cosas; en tercer lugar, que la finalidad de la inscripción de los estatutos en el Registro es la de que las normas contenidas en los mismos obliguen e terceros, que en este caso –lo que se plantea el recurrente en su escrito– son los futuros adquirentes o propietarios de elementos de la propiedad horizontal; y esto es lo que se pretende precisamente con la constancia en el Registro de la normas de uso y gastos de la piscina, que en el caso de que se habilite o se construya –para lo que necesitará en su momento los permisos pertinentes– estén obligados los propietarios a respetar los estatutos en lo que se refiere a su conservación y mantenimiento; y por último, que el único requisito de consentimiento que se exige por la Ley es el de la unanimidad de los propietarios, que en este caso concurre indudablemente al ser otorgada la escritura por el propietario único.

4. Que la circunstancia de hacer constar en los estatutos normas de regulación sobre elementos que no se describen en la declaración de obra nueva, no ofrece obstáculos jurídicos a su acceso al Registro, como consta en la Resolución de 27 de diciembre de 2010, que de sus fundamentos de Derecho resulta que «si como exige la Registradora es necesaria una declaración de obra nueva, que en el presente caso no se realiza, al menos formalmente. Las únicas diferencias constructivas que se aprecian son las relativas a que de (...) Esta Dirección General ha tenido ocasión de precisar en bastantes casos el concepto hipotecario o registral de obra nueva. Según la Resolución de 21 de febrero de 1995, que recoge la doctrina de otras anteriores, “... su acceso al Registro tiene lugar como simple constatación de un hecho y desde el punto de vista hipotecario no pasa de ser un elemento físico que completa la descripción de la finca. Si las operaciones de segregación y agrupación de departamentos no modifican la descripción registral del edificio no será necesario variarla”. Y como dice la Resolución de 19 de febrero

de 2005, “no puede presuponerse que el edificio... sea distinto del que figura inscrito, por el hecho de que haya sido modificada su configuración interior, ni que su reparación o rehabilitación del mismo... haga nacer un edificio distinto que el que figura inscrito, si su configuración exterior es la misma”».

En el mismo sentido las Resoluciones mencionadas por el recurrente en su escrito, de 18 de enero de 2002, por la que «la declaración de obra nueva es concorde con la licencia, sin que la inscripción del precepto estatutario tal como se pretende determine la exigencia o no en su día de la correspondiente licencia administrativa si se produjere la subdivisión del mismo», y la de 19 de febrero de 2005 que establece que «no puede presuponerse que el edificio, tal y como ahora se describe, sea distinto del que figura inscrito por el hecho de que haya sido modificada en algunos puntos su configuración interior, ni que la reparación o rehabilitación del mismo, objeto del préstamo hipotecario, haga nacer un edificio distinto que el que figura inscrito, si su configuración exterior es la misma, aunque se hayan realizado algunas modificaciones interiores, las cuales pueden venir impuestas por las exigencias físicas que presupone la constitución en régimen de propiedad horizontal».

5. Respecto al primero de los motivos del recurso, habida cuenta que se revoca la suspensión que se hace de la cláusula de los estatutos en la calificación de la registradora, no ha lugar a resolver sobre la procedencia de la inscripción parcial de la escritura, realizada sin solicitud expresa del interesado, por cuanto es procedente la inscripción completa de la misma.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la suspensión que hace la registradora en la nota de calificación.

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, 9 de enero de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.