

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**3013** *Resolución de 22 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Torrox a la inscripción de una sentencia de segregación de un local en propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don J.A.R.R. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Torrox, don Germán Gallego del Campo, a la inscripción de una sentencia de segregación de un local en propiedad horizontal.

**Hechos****I**

Se presenta en el Registro sentencia firme, acompañada de auto de aclaración, dictados por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Torrox, por la que, demandándose la declaración de dominio previa la práctica de la correspondiente segregación sobre parte de un local perteneciente a una propiedad horizontal, como consecuencia del allanamiento de los demandados se estima totalmente la demanda, declarando el dominio sobre la finca que en la propia sentencia se segrega, describiéndola y atribuyendo a la misma cuota de participación.

**II**

El registrador suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Torrox. Entrada n.º: 11197 del año: 2012. Asiento n.º 1.186 Diario: 97. Presentado el 12/11/2012, a las 11:36. Presentante: C. G. G. Naturaleza: Mandamiento judicial. Objeto: Dominio Juicio n.º. 269/2011 de 18/10/2012. Juzgado: Juzgado 1.ª Inst. 2 de Torrox. Torrox. El precedente documento se califica en los siguientes términos. Hechos I. Por sentencia dictada el 4 de mayo de 2012 por el Juzgado de 1.ª Instancia número 2 de Torrox en Autos 269/2011 se declara el dominio de los actores, los cónyuges J.A.R.R. y H.A.C., sobre un local de 34,79 metros cuadrados que forma parte de la finca registral 6675 de Nerja. ordenando su inscripción en el Registro de la Propiedad y para ello, la correspondiente segregación de esos 34,79 m<sup>2</sup> de la expresada finca matriz, asignándosele a su vez, a dicho local segregado una cuota de 0.55%. II. No consta el DNI de la referida esposa. No consta la aprobación de la Junta de Propietarios. No ha sido demandada la Comunidad de Propietarios de: edificio constituido en Propiedad Horizontal. III. En los Estatutos de la P. H. se dice lo siguiente: “Artículo 5 - La división material de los locales o viviendas, así como su agregación o segregación se ajustarán al artículo 8.º de la Ley”. Calificación Se suspende la inscripción del título calificado. I. Hasta tanto se acredite el DNI de Doña H.A.C. II. Ordenándose, por ser necesaria, la previa segregación de la finca matriz 6675 de Nerja, de un local de 34.79 m<sup>2</sup> se suspende la previa inscripción de esa segregación por no constar la aprobación de la Junta de Propietarios. No se ha solicitado Anotación de suspensión. Fundamentos de Derecho I. Respecto de la necesidad de precisar el DNI: Artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario. II. Respecto al extremo II de la Nota de Calificación. Artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal: “Los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros mas reducidos o independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o disminuidos por segregación de alguna parte. En tales casos se requerirá además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los

pisos reformados con sujeción a lo dispuesto en el artículo 5, sin alteración de las cuotas de los restantes". Torrox, veintiséis de noviembre del año dos mil doce. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

## III

El recurrente impugna la calificación interponiendo el siguiente recurso: Como segundo motivo de la denegación de la inscripción es el hecho de que, teniendo en cuenta que la inscripción de esta propiedad supone una segregación de una finca matriz, en concreto la finca registral número 6.675 de Nerja, no consta la aprobación unánime de la comunidad de propietarios en este sentido. Este motivo es objeto de recurso. En el caso presente no se ha adquirido «ex novo» el meritado inmueble, pretendiendo hacer una segregación de la finca matriz, sino que la adquisición se realizó el día 15 de abril de 1987, estando el inmueble ya en la situación actual. Así, desde esta fecha, el inmueble ya constaba como finca independiente y pagaba su propia cuota de comunidad, así como el «Impuesto de Bienes Inmuebles» independiente. Por tanto, con el procedimiento judicial lo único que se trataba era de dar cobertura registral a una situación existente. En este sentido, la finca matriz de la que se tiene que segregar el inmueble ya ha sido objeto de varias segregaciones anteriores, sin que haya existido ningún problema por parte de la comunidad de propietarios en este sentido. Así, en nota simple de la finca matriz de la que se tiene que segregar registralmente el inmueble del se dice literalmente «... resto de finca después de haberse practicado varias segregaciones». Asimismo, los titulares registrales no han puesto objeción alguna en este sentido, ya que ellos vendieron en su día el inmueble discutido en el estado actual, y el recurrente ya lo compró así. El recurrente afirma que la comunidad de propietarios es plenamente consciente de la existencia de este local, que paga su propia comunidad, sin que ello haya supuesto ni variación del título constitutivo ni de la cuota de participación de cada uno de los propietarios, por lo que se entendería innecesario el acuerdo por unanimidad de la comunidad, para algo que ya conocen y, en consecuencia, estima que ha existido error en la calificación del registrador y solicita, a través de este recurso, la correspondiente rectificación, y que debería precederse a la inscripción de dominio en el sentido contenido en la sentencia y auto aclaratorio que han sido aportados.

## IV

El registrador, después de declarar subsanado el primero de los defectos, mantiene el segundo, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el correspondiente informe, con fecha 11 de enero de 2013.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3, 5, 8 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal; 18 y 100 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2003, 29 de noviembre de 2004, 21 de abril y 29 de diciembre de 2005, 20 de noviembre de 2007, 5 de abril de 2008, 18 de junio de 2010, 27 de abril y 1 de agosto de 2012 y 28 y 30 de enero de 2013.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

– Se presenta en el Registro sentencia firme, acompañada de auto de aclaración, por los que, demandándose la declaración de dominio previa la práctica de la correspondiente segregación, sobre parte de un local perteneciente a una propiedad horizontal, como consecuencia del allanamiento de los demandados, se estima totalmente la demanda, declarando el dominio sobre la finca que en la propia sentencia se segrega, describiéndola y atribuyendo a la misma cuota de participación.

– En el Registro consta que el artículo 5 de los estatutos de la propiedad horizontal a la que pertenecen el local matriz y el que se segrega establece que la agrupación o división de pisos o locales se realizará con los requisitos previstos en el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal.

– El registrador suspende la inscripción por entender que hace falta el consentimiento de la comunidad de propietarios.

2. El recurrente aduce que, del mismo local matriz se han realizado con anterioridad otras segregaciones sin plantear la exigencia actual. Sin embargo, debe resaltarse que, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 18 de junio de 2010 y 30 de enero de 2013), la existencia de otras calificaciones, sean del mismo registrador, sean de otro, no vincula en absoluto para otras calificaciones, pues en cada momento el registrador ha de calificar el documento bajo su responsabilidad (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

3. Respecto al tema de la calificación de los documentos judiciales, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo [vid., por todas, la Resolución de 28 de enero de 2013 (1.<sup>a</sup>)]. Se plantea, una vez más, la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo, el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, exige que el titular registral afectado por el acto inscribible (y en el presente supuesto también es titular la comunidad de propietarios por el mero hecho de la existencia de la propiedad horizontal), cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial (a diferencia del control que sí le compete, en cambio, sobre los trámites e incidencias esenciales de un procedimiento o expediente administrativo, si se compara el tenor del artículo 99 frente al artículo 100 del Reglamento Hipotecario), su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al juez.

Pues bien, en el presente supuesto, exigiendo la Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 8, el consentimiento de la junta de propietarios, es necesario su concurso (bien consintiendo, bien habiendo intervenido en el pleito) en un supuesto como el presente en que no existe disposición estatutaria que lo dispense.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 22 de febrero de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.