

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5508** *Resolución de 15 de abril de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de Vitoria n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y agregación.*

En el recurso interpuesto por don Fernando Ramos Alcázar, Notario de Vitoria, contra la calificación de la registradora de Vitoria número 3, doña María de los Dolores Cuenca Carrasco, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y agregación.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Vitoria, don Fernando Ramos Alcázar, el día 5 de noviembre de 2014 y con el número 1.073 de protocolo, la representación de «CTV, Centro de Transporte de Vitoria, S.A.», hizo segregación, por un lado, desde parcela número 8.2 –finca número registral 30.869– de una porción de terreno de 2.861,68 metros cuadrados, a la que no se atribuye número independiente ni cuotas de participación, para su agregación a continuación a la número 8.1 –finca 30.868–; por otro lado, desde la parcela número 8.1, se segrega una porción de terreno de 351,90 metros cuadrados, a la que tampoco se atribuye número independiente ni cuotas de participación, para su agregación a continuación a la descrita en el número 8.2; a continuación se hacen las agregaciones señaladas anteriormente describiendo cómo quedan descritas las parcelas definitivas que mantienen sus anteriores números y se modifican sus cuotas de participación respectivas. Se acompaña un informe del arquitecto municipal de fecha 20 de octubre de 2014, pero no licencia municipal para la segregación y agrupación.

En la escritura se hace constar en la descripción de cada una de las dos porciones segregadas la naturaleza, situación, superficie y linderos, pero omite la cuota en los elementos comunes del complejo inmobiliario, manifestando que «no se le atribuye (...) cuota de participación en los elementos comunes de la finca de la que forma parte, por ser objeto de agregación a la parcela colindante». Se aportan unos planos indicadores de las resultas.

Las dos parcelas objeto de segregación/agregación -registrales 30.868 y 30.869-, independientemente de estar integradas en un régimen de propiedad horizontal, constituyen solares en una zona calificada urbanísticamente como «suelo industrial». Participan en una cuota en los gastos de la red ferroviaria existente en la parcela común 3 (TEP) correspondiente a cada una de las dos parcelas segregadas, cuota regulada en el artículo 8 de los estatutos de la propiedad horizontal. Dicha cuota, aparece atribuida a cada elemento del complejo inmobiliario, pero no en la descripción que de cada uno de ellos se hace en el título constitutivo, sino en los estatutos. En la escritura se menciona «la cuota de participación en los elementos comunes», y se modifican en los dos elementos independientes tras las agregaciones, disminuyendo la de uno en el mismo porcentaje que aumenta la del otro. El artículo 4, apartado b), de los estatutos de dicho complejo inmobiliario dice: «Se atribuye el uso exclusivo de la red ferroviaria privada integrante de la parcela común 3 (TEP) a los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente números uno, dos, tres y siete de orden de propiedad horizontal». El artículo 8 determina que: «Todos los gastos de mantenimiento, conservación, reparación o sustitución de la red ferroviaria existente en la parcela común 3 (TEP), de uso exclusivo

de las unidades números uno, dos, tres y siete de orden de propiedad horizontal susceptibles de aprovechamiento independiente, serán satisfechos por los titulares de dichas unidades, en la siguiente proporción: - Parcela 8.1, elemento número uno de orden de propiedad horizontal: 17,62%. Parcela 8.2, elemento número dos de orden de propiedad horizontal: 14,03%. Parcela 9, elemento número tres de orden de propiedad horizontal: 38,67%. Parcela 11.1, elemento número siete de orden de propiedad horizontal: 29,68%». En la escritura no se hace mención alguna a si se modifican estas cuotas de participación.

En la descripción de la porción segregada del elemento común número 2 –registral 30.869–, no se expresa la cuota en dicha parcela común 3 (TEP).

No se incorpora a la escritura la certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas, pero se manifiesta por el notario que «me entrega la parte propietaria fotocopia de documento acreditativo de los datos catastrales de la finca antes descrita, que dejo incorporada a la presente». Además se incorporan tres planos firmados por los otorgantes: uno con las parcelas iniciales, otro con las partes segregadas y agregadas y, el tercero, con las partes resultantes, y se exhibe un informe emitido por el servicio de edificaciones del Departamento de Urbanismo-Planificación del Ayuntamiento de Vitoria, de fecha 20 de octubre de 2014.

## II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 3 el día 5 de diciembre de 2014, y fue objeto de calificación negativa de fecha 30 de diciembre de 2014 que, a continuación, se transcribe: «Previo calificación desfavorable del documento presentado en este Registro bajo el número de asiento arriba expresado y Vistos los artículos 1, 2-1.º y 2º, 3, 8-4.º y 5.º, 9 -1.ª y 2.ª, 17, 18, 19, 19 bis, 20 párrafos 1.º y 2.º, 21, 34, 38, 99, 322 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 2, 4, 8 párrafo 2.º, 33, 47 a 50, 51-1.ª, 3.ª y 4.ª, 98, 101, 105, 430 y 434 de su Reglamento, 2 a/, 3 párrafo 2.º, y 5 de la de Propiedad Horizontal, 78 a 81 del RD 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, 38.2. y 207.1.a/ de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la C.A.P.V., 17.2 párrafos 1.º y 3.º, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, DN Foral 4/97, de 8 de abril y rr. 24-10-1998, se observa/n el/los siguiente/s defecto/s calificado/s como subsanable/s: 1.º–No acompañarse la correspondiente resolución administrativa del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz –licencia de segregación– autorizando las segregaciones o declaración de no ser necesaria autorización alguna –innecesariedad de licencia de segregación–, no siendo suficiente a tales efectos el informe del Arquitecto municipal unido a la escritura, que únicamente informa de la procedencia de la solicitud. Dicha licencia es exigida por los siguientes artículos: art. 38.2 de la LS del País Vasco: "Intervención administrativa de los actos de parcelación:... 2.–Cuando el acto de división de parcelas sometido a intervención municipal no tenga la condición de parcelación urbanística, el ayuntamiento emitirá la correspondiente licencia de segregación al efecto", art. 207.1.a/ de dicha LS: "Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos: a/ Las parcelaciones y segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyecto de reparcelación" Art.17.2 párrafos 1.º y 3.º de la LS: "2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística"... "En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción". Art. 78 del RD 1093/1997: "Artículo 78.–Actuación de Registradores de la Propiedad. Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese

prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento". 2.º—A pesar de que se dice que a las dos parcelas segregadas no se les "atribuye número independiente ni cuota de participación en los elementos comunes de la finca de la que" forman parte, lo cierto es que tanto la cuota en la PH tumbada, como en la parcela común 3 (TEP), sufren variación, disminuyendo las de la parcela 8.2 –registral 30.869–, en la misma proporción que aumentan las de la parcela 8.1 –registral 30.868–. 3.º—No acreditarse la referencia catastral de la parcela 8.1 –registral 30.838–, no coincidiendo la de la escritura con la inscrita en este Registro, ni expresarse las referencias catastrales de las dos parcelas tras las respectivas agregaciones, correspondiendo las dos R.U.F. de la D.F.A. unidas a la escritura a ambas parcelas antes de las segregaciones y agregaciones. Dichos defectos únicamente podrán subsanarse: El 1.º: aportando la correspondiente licencia de segregación o la correspondiente declaración de innecesariedad. El 2.º y 3.º: mediante la correspondiente escritura complementaria, debidamente liquidada de del IAJD, en la que: se atribuya a la parcela segregada de la parcela 8.2 –registral 30.869– y posteriormente agregada a la parcela 8.1 –registral 30.868–, una cuota en los elementos comunes y otra cuota en los gastos de la red ferroviaria existente en la parcela común 3 –TEP–, cuota ésta última regulada en el artículo 8.º de los Estatutos de la Propiedad Horizontal. Se acredite la referencia catastral completa de la 8.1 –registral 30.868–, y, en caso de variar, la de las dos parcelas resultantes tras las segregaciones/agregaciones. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Vitoria-Gastéiz, 30 de diciembre de 2014.—La Registradora (firma ilegible) Fdo.: M.ª Dolores Cuenca Carrasco».

## III

El día 8 de enero de 2015 se solicitó calificación sustitutoria, que correspondió al registrador de la Propiedad de Durango, don Íñigo Silva Fernández, quien asumió la misma el día 14 de enero de 2015. El día 20 de enero de 2015 confirmó la calificación recurrida, siendo comunicada al presentante por correo electrónico el día 23 de enero de 2015.

## IV

El día 23 de enero de 2015, don Fernando Ramos Alcázar, Notario de Vitoria, interpuso recurso contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Vitoria número 3, en el que, en síntesis alega, lo siguiente: Primero.—Respecto al defecto número 1, relativo a la necesidad de licencia de segregación por aplicación de los apartados 3 y 6, letra b), del artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, no es preceptiva la licencia de segregación dado que no se modifican el número de elementos independientes de la propiedad horizontal y, a mayor abundamiento, figura incorporado el informe técnico del Ayuntamiento de Vitoria acreditativo de que la modificación de los dos elementos implicados cumple con la ordenanza específica de aplicación; Segundo.—Respecto al segundo de los defectos, lo que en la que la escritura se formaliza es una segregación y agregación simultánea de determinada superficie de cada uno de los dos elementos independientes de la propiedad horizontal implicados que se efectúa de forma abreviada o comprimida, por evidentes razones de economía procedimental omitiéndose el paso intermedio de constituir las porciones de terreno segregadas y que a continuación son objeto de agregación, como elementos independientes de la propiedad horizontal con su numeración correlativa, descripción y cuota de participación en los elementos comunes y sin que en ningún caso quiera ello significar que las modificaciones efectuadas no tengan consecuencias en los elementos independientes implicados en cuanto a la cuota de participación que a cada uno de ellos corresponda en los elementos comunes y que el propietario único de ambos elementos, de conformidad con las facultades que le conceden las normas estatutarias de la propiedad horizontal, modifica para adaptarlas a

las alteraciones efectuadas, y Tercero.–En cuanto al tercero de los defectos, se acompañan los documentos acreditativos de los datos catastrales –unidades fiscales de la Diputación Foral de Álava–, siendo la referencia catastral de la finca identificada como número uno, parcela 8.1, la siguiente: 0059-1521-1043-0069-0001-0001, y la de la finca identificada como número dos, parcela número 8.2, la siguiente: 0059-1521-1043-0070-0001-0001.

V

Mediante escrito, de fecha 4 de febrero de 2015, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 5 y 10.3.b de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, ambos modificados por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; 53 y 78 a 81 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 6, 17, 19, 19 bis, 322, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 2, 4, 8, 17 a 50, 51, 98, 101, 105, 417, 419, 421, 427, 428, 430 y 434 del Reglamento Hipotecario; 38, 40 y 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco; 18 y 21 del Decreto Normativo de Urgencia Fiscal 4/1997, del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava, de 8 de abril, que incorpora al ordenamiento propio del Territorio Histórico las modificaciones tributarias contenidas en la Ley 30/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 9.2 de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público; 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre de 1998; 16 de enero y 15 y 16 de octubre de 2002; 12 de julio y 30 de octubre de 2010; 12 de abril de 2011; 5 de noviembre de 2012; 23 de enero de 2013, y 21 de enero, 20 de marzo y 28 de mayo de 2014.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de segregaciones y agregaciones simultáneas de las parcelas de un complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal, en la que concurren las circunstancias siguientes: no se señalan números independientes ni cuotas de participación a las porciones segregadas para luego agregarlas respectivamente a las fincas de donde proceden las otras segregadas, y en las agrupadas resultantes se señalan directamente las cuotas de participación finales tras la agregación.

La registradora señala tres defectos: no se acompaña la licencia para la segregación concedida por el Ayuntamiento; no se les atribuye número independiente ni cuota de participación en los elementos comunes de las fincas de las que forman parte ni en la Parcela Común 3; no se acredita la referencia catastral de una de las parcelas y no coincide la de la escritura con la inscrita en el Registro ni se expresan las referencias catastrales tras las respectivas agregaciones.

El recurrente alega respecto del primer defecto que no es necesaria la licencia para segregar, ya que no se modifica el número de elementos independientes de la propiedad horizontal y, además, se acompaña un informe del técnico del Ayuntamiento que acredita que los elementos implicados cumplen la ordenanza específica; respecto del segundo defecto, alega que no se señalan números independientes ni cuotas de participación sino hasta el final del proceso de segregación y agregación por economía procedimental, omitiéndose los pasos intermedios; respecto al tercer defecto, se señalan las referencias catastrales de cada una de las dos fincas por documentos acreditativos.

En definitiva, se deben debatir tres cuestiones: en primer lugar, si es precisa o no la licencia o autorización administrativa de segregación habida cuenta de que no se varía el número de entidades del complejo inmobiliario y si a estos efectos es suficiente el informe expedido por el arquitecto municipal; el segundo defecto es si cabe no señalar números independientes y cuotas de participación teniendo en cuenta que se agregan a otros existentes con su numeración y cuya cuota de participación resultante es la suma de las agregadas, y, el tercero, si es necesaria y en su caso suficiente la acreditación de la referencia catastral en los términos mencionados en la escritura.

2. Respecto del primer defecto señalado, el notario recurrente considera que no es necesaria licencia de segregación «dado que no se modifica el número de elementos de la propiedad horizontal y a mayor abundamiento figura incorporado informe del técnico del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz acreditativo de que la modificación de los dos elementos implicados cumple la ordenanza específica de aplicación».

Ciertamente la Exposición de Motivos de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco establece las causas para exigir las exigencias administrativas de licencia, que no son las de controlar el número de elementos de una propiedad horizontal, «...sino para que la Administración obtenga los suelos donde materializar los aprovechamientos que habrán de permitir la ejecución de las nuevas viviendas o construcciones de carácter protegido» en su momento.

Las dos parcelas objeto de segregación/agregación -registrales 30.868 y 30.869-, independientemente de estar integradas en un conjunto inmobiliario de regulación en régimen de propiedad horizontal, radican en una zona calificada urbanísticamente como «suelo industrial», por lo que, independientemente de los requisitos legales necesarios para modificar los elementos independientes preexistentes o formar nuevos elementos independientes dentro del régimen de propiedad horizontal –que se cumplen y no son objeto de este expediente–, están los exigidos por la legislación urbanística aplicable, que en este caso es de carácter autonómico y central.

La exigencia de la preceptiva autorización administrativa se recoge en varias disposiciones: artículo 38.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, determina: «Intervención administrativa de los actos de parcelación. (...) Cuando el acto de división de parcelas sometido a intervención municipal no tenga la condición de parcelación urbanística, el Ayuntamiento emitirá la correspondiente licencia de segregación al efecto»; el artículo 207.1 de dicha Ley de Suelo del País Vasco: «Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos: a) Las parcelaciones y segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyecto de reparcelación»; el artículo 40, dispone: «Son indivisibles las fincas, las parcelas y los solares siguientes: 1. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas por el planeamiento territorial y urbanístico y la legislación agraria en suelo no urbanizable y por el planeamiento territorial y urbanístico en las restantes clases de suelo, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de las fincas, parcelas o solares colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca, parcela o solar con las dimensiones mínimas exigibles. 2. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin que el señalado en la letra anterior. 3. Los que tengan asignada una edificabilidad urbanística en función de la superficie, cuando se haya materializado toda la correspondiente a ésta. 4. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos».

En la normativa estatal, el artículo 17.2, párrafos primero y tercero, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, dispone que «la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística (...) En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio,

la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción», y, el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997: «Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento».

Por lo que resulta del presente expediente ciertamente no se forman más fincas registrales que las inicialmente existentes, pero de la finca registral 30.869 se segregan 2.861,68 metros cuadrados que se agregan a la registral 30.868, y, de esta registral 30.868 se segregan 351,90 metros cuadrados que se agregan a aquella registral 30.869, ignorándose si se cumplen las exigencias impuestas en el artículo 40 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Señala el notario autorizante que se aporta informe emitido por el arquitecto municipal.

El artículo 209 de la misma Ley de Suelo del País Vasco determina que «1. Los ayuntamientos controlarán, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos, las operaciones y las actividades sometidas a licencia urbanística. 2. La competencia para otorgar la licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local», y, el artículo 210, dispone que «la iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regulará por las correspondientes ordenanzas municipales, las cuales, como mínimo, deberán respetar las reglas contenidas en los números siguientes»; por su parte el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, determina que corresponde al alcalde: «El otorgamiento de las licencias, salvo que las leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local».

Consecuentemente con lo expuesto el informe emitido por el arquitecto municipal no puede considerarse como título habilitante para la segregación y agregación pretendida, si bien dicho informe es preceptivo de conformidad con el artículo 210.4 de la Ley de Suelo del País Vasco, por lo que este defecto debe ser mantenido.

3. Respecto al segundo defecto señalado en la calificación -no se les atribuye número independiente ni cuota de participación en los elementos comunes de las fincas de la que forman parte ni en la Parcela Común 3-, en principio, ciertamente, estas cuotas de participación están implícitas en las modificaciones que, en cuanto a dichas circunstancias, experimentan los dos elementos resultantes tras las respectivas agregaciones.

Pero en cuanto a la atribución o determinación de la cuota en los elementos comunes correspondiente a cada una de las dos parcelas segregadas, el hecho de que, en la segregaciones de parte de finca inscrita para su posterior agregación a otra finca inscrita, no se exija la inscripción previa de la porción segregada, ni la apertura de folio nuevo ni la asignación de número de finca independiente, no quiere decir que dicha porción, conforme al principio hipotecario de especialidad y determinación, no deba describirse con todos los requisitos exigidos por los artículos 9.1.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria y 51.1.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> de su Reglamento. Como consecuencia de ello, y tratándose de fincas sujetas a un régimen de propiedad horizontal, la descripción de la porción segregada del elemento número dos -registral 30.869-, en principio, debería de expresar, además de su superficie y linderos, la cuota en los elementos comunes.

En la escritura se hace constar en la descripción de cada una de las dos porciones segregadas la naturaleza, situación, superficie y linderos, pero omite la cuota en los elementos comunes del complejo inmobiliario, manifestando que «no se le atribuye (...) cuota de participación en los elementos comunes de la finca de la que forma parte, por ser objeto de agregación a la parcela colindante».

En cuanto a la atribución o determinación de la cuota en los gastos de la red ferroviaria existente en la Parcela Común 3 (TEP) correspondiente a cada una de las dos parcelas

segregadas, cuota regulada en el artículo 8 de los estatutos de la propiedad horizontal, dicha cuota aparece atribuida a cada elemento del complejo inmobiliario, no en la descripción que de cada uno de ellos se hace el título constitutivo, sino en los estatutos.

El artículo 4, apartado b), de los estatutos del complejo inmobiliario dice: «Se atribuye el uso exclusivo de la red ferroviaria privada integrante de la parcela común 3 (TEP) a los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente números uno, dos, tres y siete de orden de propiedad horizontal». Por su parte, el artículo 8 determina que: «Todos los gastos de mantenimiento, conservación, reparación o sustitución de la red ferroviaria existente en la parcela común 3 (TEP), de uso exclusivo de las unidades números uno, dos, tres y siete de orden de propiedad horizontal susceptibles de aprovechamiento independiente, serán satisfechos por los titulares de dichas unidades, en la siguiente proporción: Parcela 8.1, elemento número uno de orden de propiedad horizontal: 17,62%. Parcela 8.2, elemento número dos de orden de propiedad horizontal: 14,03%. - Parcela 9, elemento número tres de orden de propiedad horizontal 38,67%. Parcela 11.1, elemento número siete de orden de propiedad horizontal: 29,68%». En consecuencia, la descripción de la porción segregada del elemento número 2 –registral 30.869–, debería de expresar, además, la cuota en dicha la Parcela Común 3 (TEP).

Así pues, se debe también atribuir, en uso de las facultades otorgadas por el artículo 6 de los estatutos, a la parcela segregada de la parcela 8.2 –registral 30.869– y posteriormente agregada a la parcela 8.1 –registral 30.868–, una cuota en los elementos comunes y otra cuota en los gastos de la red ferroviaria existente en la parcela común 3 (TEP), cuota esta última regulada en el artículo 8 de los estatutos de la propiedad horizontal.

Si bien es cierto que el principio de especialidad, a través del artículo 50 del Reglamento Hipotecario, impone la obligación de que las fincas estén plenamente identificadas y además tratándose de elementos privativos deberá señalarse la cuota que les corresponde conforme a los artículos 3 y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, cuando dichas cuotas puedan obtenerse a través de simples cálculos matemáticos no será defecto que impida la inscripción su no constancia en la escritura.

Estos requisitos se cumplen en el presente caso al señalarse las cuotas de participación en los elementos comunes y en los gastos de la red ferroviaria asignadas a las parcelas definitivas una vez hechas las agregaciones, siendo la cuota asignada a cada parcela segregada la diferencia entre la cuota inicial y la de resultado.

Señalado lo anterior en la escritura objeto de este expediente, aunque de forma escueta sin necesidad de formar previamente finca independiente (cfr. artículo 18 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística), se cumplen todos estos requisitos del principio de especialidad se debe revocar este defecto señalado.

4. Respecto al tercer defecto señalado en la calificación –no se acredita la referencia catastral de una de las parcelas y no coincide la de la escritura con la inscrita en el Registro ni se expresan las referencias catastrales tras las respectivas agregaciones–.

El notario aporta en el recurso, relaciones de unidades fiscales de la Diputación Foral de Álava expresivas de las referencias catastrales de los dos elementos independientes objeto de la escritura, registrales 30.868 y 30.869, expresando en dicho escrito la que corresponde a cada uno de ellos. Ciertamente, lo aportado no es un documento administrativo auténtico, sino simples fotocopias sin firma original y sin el sello de la Diputación Foral.

La subsanación del defecto no puede realizarse por el notario en el momento de interposición del recurso, ya que conforme al artículo 327 Ley Hipotecaria sólo puede aportarse el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada, expresando el artículo 326 de la Ley Hipotecaria que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Hechas estas consideraciones, debe señalarse que respecto a la acreditación de esas referencias catastrales, el artículo 18.3 del Decreto Normativo de Urgencia Fiscal 4/1997 del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava, de 8 de abril, establece: «Constancia documental de la Referencia Catastral (...) Tres. La Referencia Catastral del inmueble se hará constar en los instrumentos públicos y en los expedientes y resoluciones administrativas por lo que resulte del documento que el obligado exhiba o aporte, que deberá de ser uno de los siguientes: Certificado u otro documento expedido por la Diputación Foral de Álava, o escritura pública o información registral, siempre que en dichos documentos resulte de forma indubitada la Referencia Catastral». En consecuencia, la única forma de acreditar dichas referencias catastrales es, una certificación de la Diputación Foral debidamente sellada y diligenciada, con la relación de unidades fiscales o bien el documento ordinario que es la correspondiente certificación catastral, descriptiva y gráfica de la finca obtenida telemáticamente por el Notario.

Ahora bien, como dice la registradora en su informe la falta de esa acreditación no hubiera impedido el despacho del documento, habiéndose procedido por la registradora conforme se prevé en el citado Decreto Normativo en su artículo 21.3: «Constancia registral de la Referencia Catastral: (...) Tres. (...), la no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles o la no aportación de los documentos acreditativos de la referencia catastral, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria. Cuando en el título presentado no constare la referencia catastral, el Registrador deberá advertir de forma expresa y escrita al interesado o al presentante de la obligación de aportar los documentos a los que se refiere el artículo 18 apartado cuarto, dentro del plazo de despacho del documento, y que, en caso de no hacerlo, incurre en el incumplimiento de la obligación establecida en este Decreto Normativo de Urgencia Fiscal. Una vez transcurrido dicho plazo sin haberse cumplido dicha obligación, dejará constancia del incumplimiento por nota al margen del asiento y al pie del título inscrito. Asimismo, en estos caso, el Registrador deberá comunicar al Catastro de la Diputación Foral de Álava la identidad de las personas que hayan incumplido la obligación, haciéndolo constar, de forma separada, en la relación a la que se refiere el artículo 22 de este Decreto Normativo de Urgencia Fiscal».

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación y desestimar el recurso en cuanto al primer defecto; y estimar el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto a los defectos señalados con los números segundo y tercero en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 15 de abril de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.