

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2121** *Resolución de 1 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 11, por la que se suspende la inscripción de división y adjudicación de fincas.*

En el recurso interpuesto por don J. M. L. G. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 11, doña María Elena Múgica Alcorta, por la que se suspende la inscripción de división y adjudicación de fincas.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Sevilla, don José Luis Maroto Ruiz, de 29 de noviembre de 2005, con el número 4.319 de orden de su protocolo de ese año, la Asociación de Empresarios de Transporte de Mercancías por carretera –S.P.–para Sevilla y su provincia y los cónyuges doña C. R. L. y don J. M. L. G., dueños de la finca número 10.434 de la sección 5.ª, la dividen materialmente formando: 1.–urbana número ocho-uno local uno planta oficina A. K. C. (...), de 137,50 m<sup>2</sup>, cuota 3 % y 2.–urbana número ocho-dos local dos planta oficina A. K. C. (...), de 137,50 m<sup>2</sup>, cuota 3 %. Disuelven la comunidad existente entre ellos adjudicándose a los cónyuges doña C. R. L. y don J. M. L. G. la finca 1.–urbana número ocho-uno, y a Asociación de Empresarios de Transporte de Mercancías por carretera –S.P.–para Sevilla y su provincia la finca 2.–urbana número ocho-dos local dos. En dicha escritura, entre las reservas y advertencias legales queda hecha la siguiente: «en especial la de la autorización de la junta de propietarios de que forma parte la finca que se divide».

Del Registro resulta, que en la inscripción de obra nueva y división horizontal del edificio, a favor de los cónyuges don G. P. P. y doña P. L. M. y de los cónyuges don F. R. C. J. y doña M. A. S. S. R., consta lo siguiente: En la descripción del edificio: «La planta de oficinas tiene un solo local de doscientos setenta y cinco metros cuadrados de superficie». En la división horizontal consta la siguiente finca: «Número ocho. Local único en planta de oficinas, con una superficie de doscientos setenta y cinco metros cuadrados». En la división horizontal se deja establecido lo siguiente: «Séptimo. Y que los señores P. y R. C., se reservan el derecho de dividir o agrupar por su libre decisión y sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios en la forma que crean conveniente, los locales de sótano, los de la planta baja y el local único de la planta de oficinas, distribuyendo entre los locales resultantes, la cuota correspondiente al local dividido o adjudicándole las sumas correspondientes a los locales agrupados».

##### II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 11 el día 4 de octubre de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 15 de octubre de 2013 que a continuación se transcribe en lo pertinente: «María Elena Múgica Alcorta Registrador de la Propiedad de Sevilla número Once, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, en la redacción que les da la Ley 24/01, de 27 de diciembre, he examinado el documento objeto de la presente, suspendiendo la inscripción resultando de ello lo siguiente: Hechos: Se presenta escritura otorgada en Sevilla el veintinueve de noviembre de dos mil cinco ante el notario don José Luis Maroto Ruiz, número de protocolo 4319/2005, por la que Asociación de Empresarios de Transporte de Mercancías

por Carretera –S.P.–, C. R. L., J. M. L. G. dueños de la finca número 10434 de Sevilla Secc. 5.ª Avenida Kansas City (...) la dividen materialmente formando 1.–Urbana número ocho–uno local uno planta oficina A. K. C. (...) de 133,50 m<sup>2</sup> y 2.–Urbana número ocho–dos local dos planta oficina A. K. C. (...) de 137,50 m<sup>2</sup>. Disuelven la comunidad existente entre ellos adjudicándose a C. R. L., J. M. L. G. la finca descrita 1.–Urbana número ocho–uno local uno planta oficina A. K. C. (...) de 133,50 m<sup>2</sup> y a Asociación de Empresarios de Transporte de Mercancías por Carretera –S.P.– la finca 2.–Urbana número ocho–dos local dos planta oficina A. K. C. (...) de 137,50 m<sup>2</sup> 1.–Se advierte lo siguiente: 1.–No se justifica debidamente la representación de la Asociación de Empresarios de Transportes de Mercancías por Carretera (S. P.) para Sevilla y su Provincia –AETRANS–, dado no se acreditan los cargos del presidente –don L. R. P.–y secretario general –don M. L. G.– y falta el juicio de suficiencia de representación. 2.–No se acredita acuerdo unánime de la junta de propietarios del edificio con aprobación de las cuotas de las fincas resultantes de la división, realizando expresamente el notario autorizante advertencia relativa a la autorización de la junta de propietarios. Fundamentos de Derecho: 1.–Nadie puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado con poder bastante al efecto y que conste en documento auténtico. Artículos 1218, 1259, 1280.5.º del Código Civil; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 51.9.ª c) del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria; Resolución DGRN de 20/10/94. Según la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resolución de 6/11/2007 y las citadas en ellas), para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el notario deberá reseñar, como datos identificativos del título representativo, el nombre y domicilio del notario autorizante, su fecha, el número de protocolo y, en su caso, la inscripción en el Registro correspondiente. Además habrá de expresar que se le ha exhibido copia auténtica de dicho título representativo, sea orgánico, voluntario o legal. De suerte que el registrador deberá calificar la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nacen dichas facultades de representación, sin que pueda, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico. Para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre el notario debe hacer constar en la escritura que autoriza, de modo expreso, su juicio sobre la suficiencia de las facultades contenidas en el título representativo, no de forma genérica, sino con referencia concreta al acto o negocio jurídico documentado o aquellas facultades que se pretendan ejercitar, correspondiendo al registrador, por su parte, calificar la congruencia de juicio de suficiencia notarial con el contenido del acto o negocio que se documenta en el título o con los asientos de Registro [art. 18 Ley Hipotecaria y Resoluciones de 12/04/2002 –sobre consulta vinculante del art. 103.2 de la Ley 24/2001– y 5/06/2007; artículos 164 y 166 del Reglamento Notarial, en redacción dada por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, por el que se modifica aquél]. La exigencia relativa al juicio notarial de suficiencia de la representación es aplicable no sólo en los casos de actuación mediante apoderamiento, sino también en supuestos de representación legal u orgánica [RR 2-9-2006, 27-09-2006, 13-9-2006, 27-9-2006, 3-10-2006, 20-9-2006, 4-10-2006, 16-12-2006, 20-12-2006, tres de 6-11-2007; 17-1-2011, 9-6-2011, 10-6-2011 y 11-6-2011, 02-12-2011]. 2.–Conforme al artículo 17, norma 1.ª, de la Ley de Propiedad Horizontal, se exige la unanimidad para la validez de los acuerdos de la junta de propietarios 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; a estos efectos se computarán como voto: favorables los de los propietarios ausentes, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo, no manifiesten su discrepancia en el plazo de treinta días naturales. Recuerda la RDGRN 30/11/2006 que el acuerdo unánime de la junta como órgano colectivo de la comunidad de propietarios «ha de adoptarse por unanimidad de los mismos en los términos previstos en la norma primera del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal; [...] la calificación habrá de alcanzar a la comprobación del cumplimiento de los requisitos

establecidos en dicha norma.» No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado. De conformidad con el artículo 19-bis (...). Sevilla quince de octubre de dos mil trece. El registrador: (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora) Fdo. María Elena Múgica Alcorta».

## III

El día 15 de noviembre de 2013, don J. M. L. G. interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «...A tenor de la inscripción 2.<sup>a</sup> de división horizontal de la finca número 29.083, matriz de la dividida finca número 10.434 y del resto de las que se enclavan en el edificio en cuestión, los entonces propietarios de dicho local se reservaron el derecho «de dividir o agrupar, por su sola decisión y sin necesidad del consentimiento de la Comunidad de Propietarios, en la forma que crean conveniente, los locales del sótano, los de la planta baja y el local único de la planta de oficinas, distribuyendo entre los locales resultantes la cuota correspondiente al local dividido o adjudicándole la suma correspondiente a los locales agrupados». Por consiguiente, y a juicio de esta parte, procede la práctica de las inscripciones registrales que resulten de las operaciones objeto del documento negativamente clasificado, ya que los otorgantes, en cuanto sucesores legales en los derechos y obligaciones de los propietarios iniciales de la finca número 10.434, no han hecho sino ejercer su facultad de dividir el local único señalado con el número 8 en otras dos nuevas fincas, distribuyendo por mitad entre los locales resultantes la cuota correspondiente al local dividido. Tercero.-A mayor abundamiento, es preciso hacer constar que las fincas resultantes de la división son, de hecho, fincas independientes desde hace más de cuarenta años, toda vez, que casi desde el inicio de la vida del edificio, ya estaban separadas y contaban con puertas de acceso propio e independientes situadas en el tramo de la planta de oficina de la escalera de dicho bloque. Se adjunta informe del arquitecto don A. M. R., expedido en el año de 1997, acreditativo de tal extremo. La propia Comunidad de Propietarios ha considerado siempre que ambas fincas eran independientes, hasta el punto de girar a sus respectivos propietarios dos recibos de cuota diferenciados. Se adjuntan recibos correspondientes al presente mes de noviembre. Por último decir que ambas fincas resultantes de la división son, de la misma forma, fincas catastrales independientes, en virtud de acuerdo de alteración dictado por la Gerencia Regional del Catastro de Andalucía de fecha 07-09-2012, con efectos a 30-11-2005, girándose a cada propietario un recibo diferente del Impuesto de Bienes Inmuebles, siendo también distinta su referencia catastral: 7027001TG3472N0044UP, el local 2 y 7027001TG3472N0006RU, el local 1. Se acompaña copia del acuerdo de alteración catastral y de los recibos de IBI girados a cada finca. Consecuentemente, con la inscripción que se solicita lo único que se pretende es incorporar al Registro lo que ya es una realidad asentada y consolidada, aceptada y nunca discutida por la propia Comunidad de Propietarios, que incluso consta en los actuales archivos catastrales con plenos efectos. No es, ni mucho menos, un acto unilateral y arbitrario, y se basa en los derechos que se reservaron los iniciales propietarios de la finca, y en el que legalmente se han subrogados sus sucesores en el dominio de la misma».

## IV

Mediante escrito con fecha de 22 de noviembre de 2013, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 2 de diciembre de 2013).

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria; 5, 8, 10, 17 y 18 de la Ley de Propiedad Horizontal en sus redacción anterior y posterior a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; 51 del Reglamento Hipotecario;

Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de febrero de 1980, 16 de mayo y 5 de octubre de 2002, 18 de marzo de 2003, 16 de febrero de 2004, 5 de junio y 30 de noviembre de 2006, 19 de mayo de 2007, 22 de julio de 2009, 30 de julio de 2011, 17 de abril y 19 de junio de 2012 y 22 de febrero y 9 y 15 de octubre de 2013.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de división y adjudicación de fincas en la que concurren las circunstancias siguientes: no se acredita el acuerdo unánime de la junta de propietarios y el notario autorizante advierte expresamente de la necesidad de este requisito. La escritura ha sido otorgada antes de entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

La registradora señala como defecto, junto a otro que no ha sido impugnado, que no se acredita acuerdo unánime de la junta de propietarios del edificio con aprobación de las cuotas de las fincas resultantes de la división.

El recurrente alega que en los estatutos de la comunidad de propietarios se hace reserva de la posibilidad de segregar sin autorización de la junta, a favor de personas identificadas expresamente por sus nombres, de los que los actuales propietarios son causahabientes. También alega que las fincas estaban separadas e independientes de hecho desde hace más de cuarenta años, así como que existen referencias catastrales separadas e individuales para cada uno de los locales resultantes de la división que se pretende.

La cuestión es, si se hace necesaria la autorización de la junta de propietarios para la división que se pretende, o por el contrario ya está concedido el derecho con la reserva hecha en los estatutos, expresamente a favor de quienes fueron antecesores en la titularidad de los actuales propietarios que pretenden la división.

2. Conforme al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, incluso tras la modificación hecha por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se exige, salvo las excepciones expresamente mencionadas en el artículo, la unanimidad para la validez de los acuerdos de la junta de propietarios 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; a estos efectos se computarán como votos favorables los de los propietarios ausentes, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo, no manifiesten su discrepancia en el plazo de treinta días naturales. Ha reiterado este Centro Directivo (Resolución de 30 de noviembre de 2006) que el acuerdo unánime de la junta como órgano colectivo de la comunidad de propietarios «ha de adoptarse por unanimidad de los mismos en los términos previstos en la norma primera del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal... la calificación habrá de alcanzar a la comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha norma».

Ciertamente, el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal –en redacción dada por la Ley 8/1999, de 6 de abril y tras su modificación por disposición final 1.5 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas–, mantiene el criterio en lo que afecta a este expediente: exige la unanimidad para la validez de los acuerdos de la junta de propietarios 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 en todo aquello que no esté recogido en los puntos específicos del artículo; a estos efectos se computarán como votos favorables los de los propietarios ausentes, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo, no manifiesten su discrepancia en el plazo de treinta días naturales. Son alteraciones del título constitutivo las modificaciones –agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones– de elementos privativos y la asignación de nuevas cuotas.

3. Por otro lado, el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, –en su redacción originaria, vigente hasta su derogación por disposición derogatoria única 1 de la citada

Ley 8/2013— establece que 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.

En este sentido, la Resolución de 5 de octubre de 2002, recuerda la doctrina reiterada del Centro Directivo de que la división material de un elemento privativo supone una modificación del título constitutivo y queda sujeta al acuerdo unánime de los propietarios que exige el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Y de la misma forma, la Resolución de 17 de abril de 2012, en el caso de la segregación: la regla general es que para llevar a cabo una segregación de los pisos o locales y sus anejos se requiere el acuerdo de la junta de propietarios, adoptado por unanimidad, en cuanto afecta al título constitutivo (artículos 8 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal).

Sólo excepcionalmente, ha admitido el Centro Directivo la segregación o división material de elementos independientes o sus anejos, sin necesidad de autorización de la junta, cuando la facultad de segregar y dividir se ha atribuido anticipadamente mediante previsión al efecto en los estatutos. La Resolución 30 de julio de 2011 exige la unanimidad, en un caso de segregación de anejo. La Resolución 6 de febrero de 1980 exige la unanimidad para la agregación de una parte de piso a otro, pues implica alteración del título constitutivo. La Resolución 22 de febrero de 2013, para un caso de declaración por sentencia del dominio de parte de un elemento privativo que se segrega, declara que, 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 del recurso, en que no existe disposición estatutaria que lo dispense.

4. Ciertamente en el supuesto de la calificación recurrida el título constitutivo estableció una reserva unilateral de la facultad de dividir o agrupar. Dicha reserva unilateral logró eficacia erga omnes mediante su inscripción registral y por tanto vincula a quienes han accedido a la propiedad horizontal con posterioridad (Resoluciones de 16 de mayo de 2002 y 18 de marzo de 2003). Esta disponibilidad ha sido admitida por este Centro Directivo (desde la década de los 70, pasando por las importantes Resoluciones de 31 de agosto de 1981 y 26 de febrero de 1988 hasta las más recientes de 19 de junio de 2012 y 15 de octubre de 2013) y por el Tribunal Supremo, inicialmente contrario (Sentencia de 31 de enero de 1978), que en la actualidad permite la cláusula (Sentencia de 25 de febrero de 2013).

Ocurre que en el supuesto de este expediente, la reserva se formuló en los siguientes términos: «Y que los señores P. y R. C., se reservan el derecho de dividir o agrupar por su libre decisión y sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios en la forma que crean conveniente, los locales de sótano, los de la planta baja y el local único de la planta de oficinas, distribuyendo entre los locales resultantes las cuotas correspondientes al local dividido o adjudicándole la suma correspondiente a los locales agrupados». Por tanto, la facultad se confirió a los promotores o antiguos propietarios del suelo constituyentes del régimen de propiedad horizontal (se reconoce la validez de las reservas estatutarias en favor del único otorgante del título constitutivo en Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 1994 y 30 de septiembre de 2010) pero no a todos los copropietarios. El principio de especialidad o determinación impone la determinación precisa y completa del contenido y alcance de los derechos que pretenden su acceso al Registro (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario) y exige que toda reserva de facultades deba ser objeto de interpretación estricta (Resoluciones de 25 de septiembre de 1991 y 4 de febrero de 2002).

5. Este Centro Directivo en reiteradas ocasiones ha admitido reservas a favor del promotor, por ejemplo para independizar zonas excedentarias del solar (Resolución de 16 de febrero de 2004), constituir servidumbre recíproca sobre dos fincas (Resolución de 5 de junio de 2006), o declarar la segunda fase de edificación, reiterando el Centro Directivo la doctrina de que las reservas en favor del promotor, «por lo que suponen de excepción a



la aplicación de la legislación reguladora de la propiedad horizontal, no pueden interpretarse extensivamente» (Resolución de 19 de mayo de 2007). O en supuesto más próximo al presente, para describir las plazas de garaje sobre las que se vayan concretando las sucesivas cuotas vendidas, como medio de evitar que la exigencia de unanimidad en los acuerdos comunitarios implique la atribución a cada propietario de un desmedido derecho de veto. (Resolución de 22 de julio de 2009).

Es destacable la doctrina del Centro Directivo expresada en la Resolución de 9 de octubre de 2013: «Es reiteradísima la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de este Centro Directivo admitiendo las reservas realizadas en el título constitutivo de propiedad horizontal, cuando son establecidas por el único propietario del inmueble, antes de verificar su venta por espacios independientes, para instrumentar y delimitar ciertos aspectos fundamentales de la misma siempre que no alteren o contradigan el régimen de propiedad horizontal». Sobre estas reservas afirma: «Los elementos personales son esenciales: de una parte tenemos al promotor que es titular de la reserva en cuanto fue único propietario de la finca en el momento de la constitución del régimen de propiedad horizontal, condición que le legitimó para imponerla, y en cuanto sigue siendo, como se extrae del expediente, propietario de las viviendas... Dicha reserva, aun cuando no tenga plazo determinado no puede ser intemporal y estará vinculada necesariamente a la condición de copropietario que siga manteniendo el promotor, de forma que vendidas las viviendas se extinguirá la reserva... En ningún caso, de acuerdo con la cláusula estatutaria, el promotor se ha reservado el uso exclusivo para sí con independencia de su carácter o no de copropietario, uso que en este último caso debería haberse configurado además como un derecho real vinculado a la propiedad horizontal en tanto dimanante de la titularidad del elemento común, pero independiente del régimen interno y regulación de la misma, como sucede cuando la comunidad constituye derechos de vuelo o de instalación de carteles o de arrendamiento de un elemento común, relaciones sujetas a la legislación propia que les sea aplicable. Por lo tanto podemos concluir que la reserva lo es de una facultad personalísima y dependiente exclusivamente de la voluntad de su titular y por lo tanto intrasmisible. Su constancia registral tampoco puede tener más valor que el de una simple mención de un derecho sin naturaleza real.»

6. Así pues, en el presente caso el título constitutivo de la propiedad horizontal estableció la reserva unilateral de la facultad de dividir o agrupar, reserva que una vez inscrita goza de eficacia erga omnes mediante su inscripción registral y vincula a quienes han accedido a la propiedad horizontal con posterioridad, pero de la que son titulares los señores P. y R. C. Como toda reserva de facultades debe ser objeto de interpretación estricta entre otros extremos en cuanto a su titularidad que se atribuyó a los indicados señores y debe ser entendida como facultad personalísima y dependiente exclusivamente de su voluntad de titulares y por lo tanto intrasmisible.

7. En cuanto a la legislación aplicable puede señalarse que a la fecha de otorgamiento de la escritura calificada no era aplicable la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, publicada en Boletín Oficial del Estado núm. 153, de 27 de junio, y que entró en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, es decir, el 28 de junio de 2013. Pero tanto con la antigua como con la nueva normativa, la resolución de la cuestión debe tener el mismo sentido. Dicha Ley deroga expresamente el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal citado y regula la división de elementos en el artículo 10.3.b), según el cual precisa autorización administrativa, petición a la junta, aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, el consentimiento de los titulares afectados y la fijación de las nuevas cuotas de participación; da nueva redacción al artículo 3, párrafo segundo, de la Ley de Propiedad Horizontal, conforme a la cual la cuota de participación podrá variarse «de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley»; el artículo 10 recoge supuestos de actuaciones de carácter obligatorio que no requieren el acuerdo previo de la junta de propietarios (conservación; accesibilidad universal; construcción de nuevas

plantas, alteración en la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, constitución de un complejo inmobiliario; división material de pisos o locales, agregación, segregación); el artículo 17.6 exige para los acuerdos no regulados expresamente en el artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos, «la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de cuotas de participación». El artículo 18, párrafo segundo, in fine, de la misma Ley se refiere a «los acuerdos de la junta relativos al establecimiento o alteración de la cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios».

8. Finalmente, frente a los argumentos del recurrente sobre la situación de hecho o catastral de las fincas, la registradora ha de calificar conforme a lo que resulte del Registro y de los documentos presentados –artículo 18 de la Ley Hipotecaria– y de ellos resulta que la finca registral 10.434 de la Sección 5.<sup>a</sup> se divide materialmente en dos nuevas fincas, para lo cual a la fecha de otorgamiento de la escritura calificada era preciso el acuerdo unánime de la junta de propietarios del edificio con aprobación de las cuotas de las fincas resultantes de la división.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 1 de febrero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.