

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19260 *Resolución de 27 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Ferrol, por la que se deniega la rectificación de una nota practicada en el Registro.*

En el recurso interpuesto por doña C. L. C. P. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Ferrol, don Eduardo Rouco Couzo, por la que se deniega la rectificación de una nota practicada en el Registro.

Hechos

I

Doña C. L. C. P. suscribió el día 14 de junio de 2021 una instancia para que se «retire una información» en los folios de la finca registral número 15.876 del término municipal de Ferrol, en concreto, la palabra «rectificación», que figuraba bajo el número de orden de inscripciones 5.^a, que según manifestaba, constaba indebidamente en el asiento.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Ferrol, fue objeto la siguiente nota de calificación:

«Asunto: Calificación negativa en relación a la instancia de cancelación presentada por doña C. L. C. P. presentada en este Registro el 14 de junio de 2021, bajo el asiento 1948 del Diario 145.

Hechos.

1.º El 14 de junio de 2021 (Asiento 1948 del Diario 145) doña C. L. C. P. presenta una instancia para que se “retire una información” en los folios de la finca 15.876 de este Registro (C/ [...]) que, según ella, consta indebidamente: en concreto, la palabra “Rectificación” bajo el número de orden de Inscripciones 5, en el folio 35, del Libro 751, Tomo 1873.

2.º Tal indicación (la palabra “Rectificación”) se hizo bajo el número 5 que señala el número de orden de la Inscripción 5.^a de la finca 15.876, edificio matriz, dividido horizontalmente en las fincas 57.972 a 57.976. En dicho asiento se cancelaron expresamente ciertas reservas estatutarias que constaban en los Estatutos de la división horizontal.

Tras la cancelación, quedó modificada la división horizontal en los estrictos términos que recoge la inscripción 5.^a, de fecha 3 de abril de 2017: las normas estatutarias concretamente aludidas en la misma se cancelaron y, por tanto, el estatuto del régimen de propiedad horizontal se alteró en ese específico sentido.

Para explicitar tal cambio, se optó, con efectos meramente internos (“de oficina”), por hacer constar, bajo el número de orden 5 (número del asiento), la palabra “Rectificación”, entendiendo que los Estatutos de la división horizontal se rectificaban en el sentido de la cancelación aludida. También se podían haber usado otras palabras (Cancelación parcial, Modificación de División Horizontal) o, simplemente, no haber puesto nada, ya que no hay obligación legal para ello, si bien es práctica registral común.

3.º En diferentes ocasiones (verbalmente y por escrito) este asunto (y otros relacionados) ya ha sido tratado con doña C., explicándole la irrelevancia de esa palabra bajo el número 5 del folio de referencia. A este efecto, se han expedido certificaciones literales (por fotocopia, para mayor exactitud), notas simples y aclaraciones de las mismas en numerosas ocasiones, tanto del edificio matriz, como de los elementos que lo componen. (Las últimas solicitudes de doña C., debidamente contestadas, fueron los días 22 de febrero, 8 de marzo, 22 de marzo, 7 de mayo –cancelada por ella misma–, 19 de mayo y la presente de 14 de junio de 2021 –acompañada de otra presentada bajo el asiento 1947–, por citar solo las de este año).

Una vez más se procede al estudio de la cuestión, con idénticas consecuencias.

Fundamentos de Derecho.

La cancelación solicitada no puede llevarse a efecto por los siguientes motivos:

1.º La indicación realizada bajo el número 5 no es un asiento registral y, por tanto, no puede ser objeto de cancelación y/o modificación.

Según el art. 41 del Reglamento hipotecario señala que “en los libros de los Registros de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos o inscripciones: asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, extensas o concisas, principales y de referencia; anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales”.

La constancia de la palabra “Rectificación” bajo el número 5 indicado no encaja bajo ninguno de los asientos señalados en el citado artículo 41 RH.

Por tanto, al no haber asiento registral específico (que otorgue derechos y/o produzca efectos), no puede procederse a ninguna modificación registral.

En este sentido se pronuncia el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, según el cual: “1.º Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”.

2.º Además, como ya se explicó en los anteriores Hechos (y en varias ocasiones de palabra y por escrito a doña Consuelo) no existe tampoco ningún error que deba subsanarse, puesto que la palabra “Rectificación” simplemente se hizo constar como resumen explicativo del asiento a cuyo margen está situada, para que resulte más sencillo la consulta de los asientos registrales, pero sin que ello altere en absoluto el contenido de los mismos.

Sería una mera indicación de “oficina” para facilitar el manejo de los libros del Registro, sin valor jurídico alguno y practicada voluntariamente por el Registrador.

Lo que no puede pretender doña C. (por muchas ocasiones que lo solicite) es dictar la forma de actuación del Registro. Como ya señaló expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 30 de junio de 2017, BOE 25 julio de 2017), desestimando un recurso interpuesto por doña Consuelo: “Lo que no puede pretender es que esta Dirección General la ampare en su pretensión de dictar al registrador competente por razón del territorio (artículo 2 del Reglamento Hipotecario), el contenido de la modificación de unos asientos ya practicados, cuyo contenido está sujeto al principio de legalidad y se encuentran bajo salvaguarda judicial y cuya modificación está igualmente sujeta a estrictas normas de procedimiento”.

Y mucho menos en casos como el presente donde ni siquiera existe un asiento propiamente dicho.

Pretender tal rectificación sería similar a pretender que los asientos registrales se hagan con un determinado tipo y/o tamaño de letra, a elección de los particulares.

Por tanto, se deniega la práctica de la rectificación solicitada por los Hechos y Fundamentos de Derecho antes señalados.

– En relación a las demás aclaraciones que solicita en su escrito, me remito, de nuevo, a las que ya se le han dado en anteriores ocasiones, debiéndose entender reproducidas.

Ferrol, a 30 de junio de 2021 (firma ilegible). Fdo. Eduardo Rouco Couzo Registrador de la Propiedad de Ferrol.

Contra esta calificación cabe (...).»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora Mercantil de Santiago de Compostela, doña María Teresa Ferrín Sanmartín, quien, con fecha 26 de julio de 2021, confirmó la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ferrol.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña C. L. C. P. interpuso recurso el día 2 de agosto de 2021 en el que alegaba lo siguiente:

«1) Según expresa la nota del registrador, la sentencia civil que inscribió en 2017, que “rectifica” pero luego dice “no modifica”, sino es aclaración que si modifica. Dice que la sentencia declara que en los Estatutos de la División Horizontal se caducan dos reservas de la promotora, si bien la caducidad de una de ellas ya constaba en nota al margen de 2013. Pero, desde mi humilde opinión, que se “aclare” que la sentencia declara la caducidad de esas reservas estatutarias en virtud de sus testimonios de sentencias no es cancelarlas (lo que en su día solicité). Las reservas nunca fueron ejecutadas, ni en tiempo ni en legalidad, son reservas que forman parte de la inscripción 4.^a del asiento titulado Obra Nueva y División Horizontal (del actual edificio [...] como asiento de su historial jurídico en el folio matriz del edificio). Las sentencias civiles literalmente no “modifican” la División Horizontal, en términos alguno de los expresados. Parece ser, que esta inscripción de 2017 (5.^a en finca matriz), que no es asiento, según entiende el registrador sí modifica el asiento de los Estatutos Comunitarios al efecto de aclararlos. Pero lo que realmente corresponde, en virtud de los testimonios de las sentencias, es la cancelación registral de la norma estatutaria 3.^a por caducidad según declara la sentencia y en virtud del art. 177 del RH (que ya había empleado en su día para caducar la norma estatutaria 4.^a b), en cuya virtud solicité al registrador de Ferrol actual, cuando le di a conocer los testimonios de estas sentencias, pero no la cancelé la norma 3.^a, sino que rectificó textualmente la división horizontal).

2) Los estatutos son título privado de normas que solo causan perjuicio a terceros de ser inscritos. De haberse inscrito separadamente del título de la división (junto a la obra nueva, es lo que realmente generó asiento), habrían causado una inscripción a continuación de la inscripción-asiento de la división, de título “Estatutos Comunitarios” (pero no asiento de nada de naturaleza real). Los estatutos de la división de este edificio se inscribieron junto al título público de su división, pero el título de la inscripción 4.^a no dice que contiene los estatutos y es asiento que hay que leer en su extensión para conocer los estatutos como inscritos. El “título de dicha inscripción 4.^a de asiento” es: “4.^a Obra nueva y división horizontal” pero además, contiene la inscripción-no asiento de los estatutos que causan perjuicio a terceros al estar inscritos, y que por ello, deben ser puestos en conocimiento, por el Notario, a aquellos que comprando finca independiente no renuncien expresamente a la información registral en su título de adquisición de fincas filiales divididas de la finca matriz (yo no renuncie a dicha información en mí título, los que me vendieron si renunciaron en el suyo, y sin embargo, en mi compraventa no se informó de la existencia de estatutos inscritos en la finca matriz, la cual no fue objeto de mi compra).

3) Cualquier modificación, aclarativa o no, de un título inscrito o inscribible, y a salvo lo que se dispone sobre la validez de acuerdos, tiene los mismos requisitos que para su constitución. Es decir, si se modifica una División Horizontal en términos cuales quiera expresados, división que requirió de una licencia urbanística para su título público y para el acceso al registro, por lo que cualquier modificación de la división en términos expresado, sean los que sean, también requieren licencia urbanística o, en caso de contravención, una orden judicial de modificación (modificación que no ordena la sentencia civil de este caso) o certificación técnica de fecha de terminación anterior al plazo de prescripción de posible infracción urbanística y siempre que no conste en el Registro anotación por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de edificación (véase resolución de la DGRyN del 29 de Enero de 2015 publicada en el BOE del 02 de marzo de 2015, donde se deja claro que la certificación técnica de fecha de las obras no tiene que ser exacta, no tiene que ser visada y puede ser ocular desde la calle). En este caso, en la finca matriz, objeto de posibles modificaciones, como añadir a la obra dividida nuevos elementos independientes de vuelo o subsuelo u otros desafectados, cuenta con anotación preventiva del expediente RL 34/10, al margen de la inscripción 4.^a de la finca matriz, que lo impediría desde 2017 injustamente en la actualidad al estar cumplido el RL 34/10. La anotación advierte de que sobre todos los elementos divididos se ha practicado su anotación preventiva y sin que conste en la matriz nota que advierta que el expediente RL 34/10 está archivado por cumplido, cumplimiento que consta para las fincas filiales, pero no en la finca matriz. Esta anotación preventiva de advertencia en la finca matriz de la incoación de un expediente (ya cumplido) en todas las fincas filiales cercena actualmente el derecho de la comunidad de poder inscribir y modificar la División Horizontal de la finca matriz, ya sea por la realización de obras o por existencia de obras antiguas, en virtud de su derecho de vuelo o subsuelo (ya fuese con licencia de legalización o por obra antigua). Incluso impide modificar los estatutos para inscribir su propia reserva de derecho de vuelo a favor, por venta onerosa a al algún comunero, derecho recuperado para todos los comuneros en 2013, al cancelarse la norma 4.^a b), pero realmente no ejecutable hasta que el Concello cancela en Registro “las anotaciones causadas”: de advertencia de la incoación y marginales de la resolución del expediente urbanístico RL 34/10, olvidándose el Registrador de cancelar nota al margen, en error material, de cancelar en la matriz la que advierte de que el expediente afecta a todas las fincas divididas y que fue causada por la petición del Concello. También la nota marginal del RL 34/10 en la matriz impide desafectar, por su mera presencia, el bajo cubierta, elemento común desde la inscripción de la división en 1998, cuya posibilidad de desafectarlo fue recuperada por la comunidad a raíz de la sentencia civil en 2017, pero, pese al cumplimiento del RL 34/10, solo es realmente realizable una desafección si de la matriz desaparece la inscripción que, aún a día de hoy, da cuenta del expediente RL 34/98 como incoado. Ocurre que, de forma absolutamente injusta, en la finca matriz consta la incoación del expediente RL 34/10, diciendo que era afectante a todos los elementos divididos. Pero, si no afectaba a la finca matriz objeto de la edificación y, sin embargo, en ella se generó esta nota para satisfacer la petición del Concello cuando incoó el RL 34/10, no tuvo objeto de estar ahí y estando, estaría caducada. Según el Registrador actual de Ferrol se generó solo para aclarar que se había anotado el expediente en las fincas filiales, y, dice el registrador, por ello no consta en la finca matriz su cancelación por cumplimiento como si consta en las filiales, ni nunca constará salvo orden judicial.

4) Los testimonios de las sentencias civiles, ninguno de sus términos, son licencia urbanística que permitan “rectificar” o “modificar” el título de División Horizontal en aspecto alguno de dicha División; la sentencia civil se guardó de condenar a modificar el título de división, lo que requería condenar a obtener licencia de rehabilitación, o de obra nueva o de legalización u otro tipo. Pero, las sentencias si pueden ser prueba de la antigüedad de obras que en ellas se reconocen como antiguas – en este caso anteriores a la inscripción de la obra nueva y causantes del IU631/98 – y también son prueba de la cancelación de la norma estatutaria 3.^a por caducidad. Por ello, la inscripción 5.^a del

testimonio de las sentencias no puede decir textualmente, como dice dentro de ella el registrador, que esta inscripción 5.^a “modifica la división horizontal”, pese a que también diga que en su nota de cualificación que no es un “asiento” y sigue diciendo, de forma poco clara en la inscripción 5.^a que lo hace “en los términos expuestos” (términos que uno debe suponer y buscar al no explicitarse de todo lo anterior cuales son). El título de División Horizontal inscrito, que se dice modificado en la inscripción 5.^a, se inscribió gracias a la licencia de obra aportada en su día y causó asiento. Como ya he dicho, y así lo reconoce la DGNyR, las obras también pueden inscribirse y causar asientos sin licencia concedida, si se acreditan como obras antiguas y si no hay constancia en la finca registral de expediente urbanístico incoado. De hecho, el infractor del RL 34/98 e IU631/98, que realizó la división y los estatutos después de causar el IU631/98 ocultándolo y antes de causar el RL 34/10 del que se da cuenta en la finca matriz objeto de la edificación como incoado, pudo haber inscrito al bajo cubierta, sobre el que ostentaba su reserva 4.^a b,) como obra antigua que realizaba su reserva (sin precisar licencia alguna para su nueva división), mientras no constara en la finca matriz incoado expediente alguno y siempre y cuando realizase el uso vivienda que le faltaba dentro del plazo que el mismo puso. Ciertamente puso, siempre y cuando las normas urbanísticas lo permitieran, pero él sabía y los registradores y la DGNyR también, que en contravención de esa cláusula y en contravención de las normas urbanísticas, sí podía inscribir una nueva vivienda independiente, en el bajo cubierta, con certificado de obra antigua (pudo pues ejercer el derecho del periodo de 1998 hasta que en 2013 aparece constancia, en la matriz objeto de esa nueva división, el RL34710 como incoado en todo lo dividido). Él sabía, cómo propietario que es en el edificio de una plaza de garaje, que el IU631/98 no había causado constancia en registro, ni a su apertura ni a su resolución, y difícilmente accedería (si es cierto que la inscripción protege a los terceros de buena fe, que compraron a los herederos de uno de sus compradores, herederos que desconocían el IU6431/98 y no tuvieron obligación de conocerlo). La reserva 4.^a b) dejó de ser eficaz para los promotores cuando en 2013 el Concello ordenó que se anotase el RL 34/10 en el Registro y se anotó su incoación al margen de la inscripción 4.^a de la finca matriz, junto a que, en ese mismo día, se anotaba marginalmente la cancelación por caducidad que solicité de la norma 4.^a b) por medio del art. 177 del RH. Se causó doble impedimento: por el expediente inscrito por Concello y por la caducidad inscrita para la reserva de la norma estatutaria 4.^a b).

5) Los testimonios de las sentencias de la inscripción 5.^a acreditan que las obras de otro expediente, el IU631/98, son obras antiguas anteriores a la inscripción de la división horizontal, expediente que no causó anotación en el Registro nunca, ni en la apertura ni a su resolución, ni en principio podrá causarlas (ya no solo por la protección del registro a terceros, también porque el informe técnico del expediente IU631/98 es de un eventual y propone apertura, no resolución, el informe de jefatura carece de firma de funcionario, el dictamen de la comisión de urbanismo carece de fundamentación jurídica y ordenó la ejecución de la licencia a un día de su caducidad, y la resultante orden plenaria, por ello, está sin fundamentación jurídica y es extemporánea, pues la ejecución de la licencia ya llevaba una serna vencida al momento de la orden y finalmente se obliga a cumplir lo ordenado en otro planeamiento cuando va en contra del actual planeamiento en ilícito urbanístico grave). La antigüedad de las obras del IU631/98 en el bajo cubierta, es acreditada por los testimonios de las sentencias como anteriores a la división, y si bien no son responsabilidad de la comunidad, por su antigüedad declarada en fundamentos de la sentencia, la comunidad en virtud de su derecho de vuelo podría inscribirlas, modificando la división horizontal añadiendo ese elemento dividido (desafectándolo y describiéndolo), como obra antigua de uso trastero realizada en vuelo (que no contraviene a los usos establecidos en la licencia de la obra nueva) pero que modifica la división horizontal al desafectar el elemento común del bajo cubierta de trasteros para poder venderlo con dicho uso. Pero, ocurre que la anotación preventiva en la finca matriz objeto de esta desafectación (nota de que el expediente RL 34/10 causó anotación marginal en fincas filiales) lo impediría, pese a que el expediente RL 34/10 está cumplido

y cancelado en las filiales. Yo solicito (en otro recurso) la cancelación de la anotación al margen de la inscripción 4.^a del 27.11.2013, que sigue dando a día de hoy cuenta de la anotación del RL 34/10 pese a que está cumplido y el Concello solicitó la cancelación de todas las anotaciones causadas a raíz del RL 34/10, y esta anotación del RL 34/10 en la matriz está incluida en lo solicitado por el Concello, pues se causó dando respuesta a la solicitud del Concello de 2013.

6) El Concello solicitó el 14.12.2020 el levantamiento por cumplimiento de las anotaciones del RL 34/10 practicadas en las fincas donde se estimó practicarlas en su día por el registrador de entonces. Recibió la solicitud inicial del Concello, sin que el Concello concretase fincas dejándolo al arbitrio del registrador. En la solicitud de anotación inicial en 2013, Concello, repito, no dijo cuales fincas, lo dejó a la libre disposición del Registrador, que causó anotaciones en todas las fincas filiales divididas y anotación preventiva en la finca matriz que, solo con un objetivo redundante según el registrador de Ferrol, advierte para aclarar que se actuó en las filiales; parece ser que ese fue su único motivo. Entiendo que en 2013 se puso la nota al margen de inscripción 4.^a de la finca 15876, no por motivos redundantes, sino porque en ella se contenía la norma estatutaria 4.^a b a favor del infractor del RL 34/10 y en virtud de la anotación de este expediente se imposibilitaba que dicho infractor pudiese realizar esa reserva e inscribir las obras del RL 34/10 como posible obra antigua en virtud de su pseudoderecho de vuelo de la norma 4.^a b), modificando la división horizontal añadiendo una vivienda independiente prohibida por la administración y haciéndola nacer al tráfico jurídico. Las obras del RL 34/10, de uso vivienda y uso terraza, a día de hoy ya no existen, como trasladó el Concello al Registro el 14.12.2020 y no existen gracias al cumplimiento de la condena civil, en segunda instancia, a cumplir lo ordenado en el RL 34/10. La condena a la eliminación de las obras del RL 34/10 fue solicitado en el civil de sentencia del 02.05.2016 que lo desestimó, recurrida a este respecto y obtenida la estimación en este aspecto a la condena en la sentencia del 02.12.2016. Estos son los procedimientos civiles testimoniados al Registro, causantes de la inscripción 5.^a de rectificación, estando esta inscripción por su falta de exactitud a la exactitud que, si tienen las sentencias en error material, objeto de este recurso, y encontrándome por ello que la norma estatutaria 3.^a está sin anotar o inscribir cancelación de ella, pues solo se hizo rectificación.

7) Lo cierto es que, en virtud de la sentencia civil, de la que da cuenta la inscripción 5.^a, que no admitió las pretensiones de los demandantes=comunidad que supusieran modificación de la División Horizontal, tampoco quiso admitir aquellas que modificaban los estatutos, estos siguen mostrándose en registro las mismas normas y los mismos derechos inscritos de 1998, pero en virtud de las sentencias se produce la cancelación por caducidad de derechos inscritos (no modificados o rectificadas), por ello ya no ejecutables tal como se inscribieron por sus titulares promotores. Las cancelaciones de los derechos personales de los promotores pueden ser tanto por caducidad o por defunción o por orden judicial o a petición de interesado en virtud del art. 177 del RH probando la caducidad por medio válido, como es el testimonio de sentencias que así la declaran. Yo lo pretendí de esta última manera para la norma 3.^a y parece, me entero ahora no lo conseguí, de la misma forma que lo pretendí para la norma 4.^a a) consiguiéndolo parcialmente. Ahora bien, si se quiere rectificar, no se rectifican las normas canceladas, no se rectifican los estatutos que se mantienen, lo que hay que realizar, porque falta, es inscripción de cancelación de la norma 3.^a, y fue solicitada y no denegada, pero se hizo inscripción de rectificación.

8) La promotora, en virtud de la anotación del RL 34/10 en 2013 no ha podido, ni podrá, cambiar la naturaleza del bajo cubierta que estableció en 1998 como común por destino de trastero, elemento común para todas las propiedades del edificio. Tampoco pudo ni podrá realizar el cambio de elemento común por destino desde el asiento de la inscripción 4.^o en 1998, de común de uso trastero a elemento vivienda privativo del promotor en virtud de la reserva estatutaria 4.^ob). Pero, es solo en virtud de las sentencias testimoniadas que, tampoco podrá hacer que parte del bajo cubierta sea

privativo como parte de la/s vivienda/s privativa/s a las que el decidiese asignar huecos de trastero onerosamente como anejos, en virtud la reserva estatutaria 3.^a, que las sentencias declaran cancelado por caducidad. Son inejecutables, la reserva 4.^a b) por dos notas al margen del 27.11.2013 (la que da cuenta del RL 34/10 y la que declara la caducidad en virtud del art. 177 del RH). Es inejecutable la reserva 3.^a, por lo que entiendo debió causar, en virtud del art. 177 del RH nota al margen, al haber aportado yo los testimonios de las sentencias que la declararon caducada, pero para el registrador de Ferrol fue la causa su inscripción 5.^a del 03.04.2017, objeto de este recurso, inscripción explicativa de los testimonios (las sentencias son las que caducaron, no la acción registral al respecto), en pretendida exactitud de todos sus extremos.

9) En los juicios civiles, quizás por la falta de especialidad en temas urbanísticos de los abogados, yo lo he conocido este año, no se dio a conocer que el Promotor inscribió la reserva de vivienda independiente futura, de la norma 4.^o b), que supone la edificabilidad de 8+4 en un edificio con licencia de 8+3, cuando el planeamiento que le otorgó la licencia del edificio no permitía viviendas independientes en los bajo cubierta. Es decir, el promotor, sabía a la hora de inscribir su reserva para 8+4 que había agotado la edificabilidad posible del planeamiento que era 8+3, es decir 3 pisos de 3 viviendas independientes. En virtud de su reserva inscrita en estas circunstancias, si quería inscribir la ilícita edificabilidad de 8+4 por la que se reservaba, la cuarta vivienda independiente, solo podría inscribirla como obra antigua que modificase la división horizontal, en virtud de su reserva 4.^o b, siempre y cuando no constase en registro anotación de expediente de reposición a la legalidad en la finca matriz objeto de esa nueva edificabilidad. Él sabía que, el Concello resolvió contra él el IU631/98 antes de inscribir él la obra nueva y división horizontal, era cuestión de que este expediente, u otro, no accediese al Registro y así podría realizar su reserva 4.^a b por obra antigua, carente de licencia, inscrita a su nombre y puesta al tráfico jurídico; tuvo la oportunidad de hacerlo de 1998 hasta 2013 cuando se hizo constar el RL 34/10 registralmente en finca matriz y fincas filiales.

10) Ahora bien, en virtud de su reserva 4.^a y mientras registralmente no se dio cuenta del RL 34/10, los promotores también hubieran podido inscribir, modificando la División Horizontal, la adecuación del bajo cubierta a vivienda como obra antigua vinculada en dúplex (desafectándolo de común creando nueva división, algo que es autorizado en planeamiento) a la planta 3 (si hubiera adquirido los promotores mi propiedad, antes o después de yo adquirirla en 2009). Estaría inscribiendo como realizada una edificación de 8+3+1, sí permitida urbanísticamente, pero sin licencia, que podría asimilar a obra antigua ya que sabían que el expediente IU631/98 nunca accedió al Registro (fue por sobre volumen y tabicado de la planta bajo cubierta cuando tenía en curso la ejecución de su licencia de obra nueva). La posibilidad de que realizasen la reserva 4.^a b) es truncada el 27.11.2013, por dos actos inscritos: por la nota al margen de la inscripción 4.^a que da cuenta de la existencia del RL 34/10 de obras de restitución para eliminar los usos ilícitos realizados en el bajo cubierta: de vivienda independiente dentro y, exteriormente, terraza a su altura, y, ese mismo día también, por la nota al margen que cancela por caducidad su reserva 4.^a b que solicité en virtud del art. 117 del RH.

11) No obstante, solo estando cumplido el RL 34/10 y canceladas las anotaciones que originó registralmente, incluida su nota al margen de la inscripción 4.^a de la matriz, que da cuenta del expediente, y eliminando de la inscripción 5.^a lo referente a la condena civil a obras, puesto que son exactamente las obligadas en el RL 34/10 según testimonian de forma indudable las sentencias (eliminación que solicito en mi recurso de este escrito para subsanar error material), es cuando efectivamente si podría la comunidad, inscribir modificando la obra nueva y división horizontal, para la desafeción del bajo cubierta de trasteros, manteniendo su uso, describiendo su sobre volumen y tabicado para sus huecos de trastero que es obra antigua, según el testimonio de las sentencias civiles, pues son de antes de la inscripción de obra nueva. Probando, por las sentencias, que las obras del IU631/98 son antiguas, ello supliría la necesidad de licencia de una edificabilidad de 8+3+1 (tres viviendas y una planta independiente de

trasteros), permitida urbanísticamente, y el acceso al registro de planta bajo cubierta independiente de trasteros como planta privativa con descripción, puesto que no existiría anotación registral de expediente urbanístico alguno, ni el RL 34/10 cumplido, ni del IU631/98 no cumplido y vigente pero que nunca causo anotación registral ni puede causarla. El bajo cubierta entraría con su uso permitido de trasteros al tráfico jurídico y la comunidad podría venderla en su derecho, de forma análoga, pero en mayor legalidad, a la que el constructor, de haber ejercido la norma 4.^a b, habría podido tener o vender una vivienda de uso no permitido. La inscripción 5.^a objeto de este recurso y la nota marginal que nombra al RL 34/10 en la finca matriz, van en contra del derecho de la comunidad a modificar la división horizontal por desafectación del bajo cubierta. Derecho comunitario de desafectación, del elemento bajo cubierta común desde 1998, recuperado por la comunidad ante la caducidad de los derechos del promotor de las normas 4.^a b y 3.^a, que debería poder ejercer sin que el RL 34/10 estuviese anotado en la finca registral objeto de la desafectación, ya sea creando una planta de trasteros independiente como obra antigua, ya sea creando el otro uso permitido, un dúplex entre el piso 3.^o y bajo cubierta (inscripción de dúplex más complicada, pues es obra, en parte antigua para el volumen y tabicado del bajo cubierta, y en parte nueva que requiere licencia de uso vivienda en dúplex); ambas causan edificabilidad de 8+3+1 permitida por el planeamiento actual, y es derecho comunitario que no se puede impedir registralmente, al revés debería facilitarse como indica la resolución de la DGNyR citada en este escrito.

12) Ciertamente que yo solicité al registrador de Ferrol que retirase: la condena a obras, de la inscripción 5.^a, por error material (art. 39 y 40 de LH); aparte de que considero una gran injusticia que la mención de la condena de los infractores a unas obras que cumplieron, careciendo de carácter real, ya que eran algo que ya no existe, tenga constancia perpetua en el folio la matriz: la condena. Pero gracias a esto me doy cuenta de que, no se puede deducir, ni de las inscripciones de la finca matriz, ni de las filiales, que el cumplimiento de esta condena civil es exactamente equivalente al cumplimiento de lo ordenado en el RL 34/10 y viceversa, lo que sí deja claro, sin lugar a duda alguna, el testimonio de la sentencia en segunda instancia.

13) No es menos cierto que el registrador entiende que por medio de su inscripción 5.^a de rectificación –bueno él dice que no es asiento sino inscripción, que modifica, luego matiza que no modifica sino aclara –que según él se hacen constar todos los extremos contenidos en los títulos que lo motivaron (títulos=los testimonios de las sentencias civiles). Ello no solo tiene error material (art. 39 y 40 LH), también es inexacto (art. 1 LH). El registrador, que detalla en su inscripción 5.^a las obras a las que se condena civilmente, omite dejar constancia, en inexactitud manifiesta y/o error material, el extremo que sí que aclaran las sentencias de forma clara: que las obras a las que se condena civilmente son exactamente las mismas obras a las que obliga el RL 34/10. La existencia del RL 34/10 en notas al margen en las fincas filiales es el motivo por el que se acude a la vía civil: a) para que se cumpla lo ordenado en el RL 34/10 (obras realizadas dentro y fuera del bajo cubierta para uso vivienda y terraza) que no logra la administración por falta de personal b) Logrando el cumplimiento, con doble obligación al infractor (civil y administrativa), para solicitar al Concello el levantamiento de las anotaciones que solicitó en su día al registro. Por otro lado, el testimonio de la sentencia de segunda instancia deja más que claro que las obras del IU631/98 (sobre volumen en cubierta y placa del bajo cubierta y su tabicado) son anteriores a la declaración de obra nueva y por ello no afectantes a su comunidad de la división horizontal, y de este extremo no se dice nada en la inscripción 5.^a El IU631/98 nunca accedió al registro para su constancia ni a petición del Concello que lo creó, ni a petición de la sentencia civiles que dejan claro a las obras anteriores a la división y por ello, defendiendo la buena fe de los terceros la sentencia dice que no atañen a los comuneros, no afectan a la comunidad. Nunca, el IU631/98, las obras de las que se ocupa, deberían poder acceder al Registro, si realmente la fe registral ejerce su salvaguarda de terceros de buena fe, y desde luego por todos los defectos que lo vician de nulidad de pleno derecho y que su infractor sabe de sobra.

14) El registrador de Ferrol puso textualmente en su nota de calificación: “En su virtud quedan canceladas las normas estatutarias 3.º y 4.ª b) –esta última ya cancelada según nota extendida al margen de la inscripción 4.ª– y en consecuencia modificada la División Horizontal en los términos expresados”. Lo cual no es cierto textualmente, que es como debe entenderse y por ello inexacto, ya que una cosa es la División Horizontal inscrita, que es título público que produce asiento con número de inscripción, y otra cosa el título privado de los Estatutos Comunitarios, que al inscribirse crea perjuicio ante terceros, pero que, pese a estar contenidos en el título de División Horizontal no modifican la División Horizontal, no modifican lo dividido. De hecho, la reserva 4.ª b) requería para ser efectiva, no solo una nueva licencia, salvable por obra antigua, también la no existencia de expediente anotado en el registro, y es en esos supuestos cuando el promotor podría otorgar por sí solo un nuevo título de división, como la misma reserva de su futurible vivienda independiente en el bajo cubierta indica, pero, los nuevos estatutos para la nueva división, que tendrían que ser por acuerdo unánime de comuneros, podrían acceder en unión de la nueva declaración otorgada por los promotores o a posteriori. En 2013 solicité caducidad en virtud del art. 177 del RH de la reserva 4.ª b), en 2017 en virtud del mismo artículo y del testimonio de las sentencias solicité la caducidad de la reserva 32 y/o lo que procediese registralmente de los testimonios de las sentencias civiles; veo que se hizo otra cosa, según el registrador más explicativa y correcto, pero para mí es menos entendible e incluso injusto.

15) Los estatutos que, establecen disposiciones de uso y destino de los elementos de la división, no pueden modificar lo dividido en la División Horizontal, no otorgan licencia urbanística para ello, ni son prueba de obra antigua, en términos sean los que sean. Por ello las cancelaciones de las reservas futuras de esos estatutos no pueden modificar la División Horizontal, pese a que los estatutos, con dichas reservas caducadas, estén contenidos en el título de la división y en su asiento. Esas reservas, nunca causaron ni causan inscripción de asiento sino meramente inscripción con la que causan perjuicio a terceros, no por la división, sino por lo regulado en usos y deberes respecto a la división. Esas reservas no han sido modificadas, esas reservas han sido canceladas y yo he solicitado al registro cancelación por caducidad demostrada con los testimonios civiles.

16) Si acaso, parece que la inscripción 5.ª, con poco acierto, pretendió aclarar que, en consecuencia, se “modifican” las Normas Estatutarias contenidas en la División Horizontal causante del asiento de inscripción 42. Pero lo cierto es que las normas estatutarias en este caso “no se modifican”, ni rectifican, pero sí se caduca la norma 3.ª (la 5.ª b ya estaba de antes), se testimonian o declaran canceladas parte de las reservas estatutarias. Es decir, se cancela la posibilidad de ejecutarlas en el bajo cubierta del edificio, tal como están sin modificarlas, por el tiempo transcurrido (también podía haber sido, afortunadamente no lo fue, que se cancelan totalmente por defunción de los dos titulares promotores y declararlo la sentencia y yo solicitar la caducidad en base al art. 177 y testimonio de las sentencias). Repito, está cancelada su ejecución, para realizar obras sobre, dentro y fuera del elemento común bajo cubierta, común por destino de trasteros desde la inscripción 42 en el folio de la finca matriz en 1998. Bajo cubierta, elemento de naturaleza común por destino desde el origen de la escritura de obra nueva y división horizontal el 12.11.1998, en acuerdo a los testimonios de ambas sentencias que lo indican sin duda alguna. Tampoco dice nada, la inscripción 52 en la matriz, del IU631/98, y eso que el testimonio de la sentencia civil en segunda instancia deja clara la existencia de un expediente IU631/98 anterior a la inscripción de la obra nueva, pero es algo muy lógico ya que el expediente IU631/98 no consta en el registro y son obras que no atañen a la comunidad, lo raro es que el expediente RL 34/10 que, sí constaba en Registro cuando se aportan las sentencias, y la condena civil en segunda instancia establece que condena exactamente a las obras que deben realizarse por orden del RL 34/10, pero la gran aclaración del Registrador no lo dice, sabiendo que de cumplirse el RL 34/10 se cumpliría la condena. Entiendo que si el Registrador valoró poner que la [sic] obras de condena eran las del RL 34/10, como sí ponen los testimonios de las

sentencias, finalmente prefirió no ponerlo, pues era la única forma que sí se cumplía el RL 34/10, no sabiéndose de la inscripción 5.^a que la condena a obras eran de ese expediente las podía dejar de forma perpetua, en una aclaración que parece ser le salió perfecta.

17) Dice el art. 17.6 de la LPH, que acuerdos no regulados expresamente que modifique la división horizontal o los estatutos, requieren acuerdo unánime. Es decir, una cosa es modificar estatutos y otra modificar una división horizontal. Una modificación de la división horizontal puede llevar pareja la necesidad de modificar los estatutos (por ejemplo, si se hubiese realizado la ya imposible reserva 4.^a b) como los estatutos no pueden mantenerse si se refieren a elementos que al modificar la división mutan su naturaleza; se requiere unos nuevos). Pero, por el contrario, la modificación de unos estatutos nunca puede causar de por sí la modificación de una división horizontal. Si solo se modifican los Estatutos, por acuerdo unánime o sentencia civil al respecto, no se modifica para nada la División Horizontal. Como ya he dicho la modificación de la división horizontal requiere el aporte de licencia urbanística o certificado de antigüedad en lo nuevo que se inscriba causando asiento y modificándola (por ello las sentencias civiles rechazaron todas nuestras peticiones que suponían cambio en la división horizontal y en consecuencia requerían condena a licencia urbanística para lo nuevo a obrar o declaración de las obras como antiguas, o licencias de cambios de usos). Evidentemente, si los estatutos se ocupaban del uso o derechos en un elemento común, cuando se desafecte modificando la división actual, los estatutos deberán adecuarse a la nueva naturaleza del elemento, pues manteniendo el antiguo resultan normas imposibles, nulas de pleno derecho.

18) En nuestro caso, tanto la cancelación por caducidad de las reservas 3.^a y 4.^a b) y por defunción, la parcial cancelación de la reserva 4.^a a), no modifican para nada la división horizontal, solo causan que las reservas, que se mantienen inscritas en los Estatutos en sus mismos términos (no modificados) carezcan de perjuicio a tercero por publicitar el Registro la imposibilidad de su realización por sus titulares: la 3 y 4.^a b) inejecutable por ambos promotores por haber vencido su plazo y la 4.^a a) inejecutable solo por la promotora por haber fenecido.

19) No entiendo que, siendo todas estas normas estatutarias derechos personales en reservas estatutarias, el mismo registrador para caducar la 3.^a y 4.^a b) (reservas alternativas una de la otra) realice inscripción de rectificación del 03.04.2017 y para caducar la 4.^a a), parcialmente, inscripción de cancelación 03.04.2017 y se refiera a la norma 4.^a b) como ya caducada por otro registrador el 17.04.2018, causando él una caducidad redundante en otra fecha posterior, no con nota al margen, sino con inscripción de rectificación.

20) Con respecto a las normas 3.^a y 4.^a b) se realiza literalmente una inscripción 5.^a de rectificación de la inscripción 4.^a de división horizontal, y en esa inscripción se pone de forma textual y explícita: "modificada la división horizontal en los términos expresados". En contraste y a favor de mi tesis, el mismo y actual registrador de Ferrol en la inscripción 6.^a de cancelación que, a consecuencia de la cancelación parcial de la norma 4.^a a), causada por la defunción de uno de los titulares de la reserva, no puso que quedaba modificada la división horizontal en los términos expresados (división de la previa de inscripción 4.^a, no la inmediata anterior 5.^a). Tampoco y a favor de mi tesis, el registrador de 2013, en el margen de la inscripción cuarta de la hoja matriz, puso en la nota marginal de cancelación de la reserva 4.^a b) que en virtud de la nota al margen quedaba modificada la división horizontal en los términos expresados

21) Es de absoluta injusticia dejar constancia en la inscripción 5.^a, de forma perpetua que los promotores fueron condenados a unas obras, sin decir que son las ordenadas en el RL 34/10 en virtud de las sentencias (único expediente del que se da cuenta registralmente en la finca matriz), sin que en la inscripción 5.^a se nombre a este expediente como causante de la condena civil a las mismas y exactas obras a las que obliga el RL 34/10, lo que sí reflejan los testimonios de las sentencias civiles, y máxime cuando el RL 34/10, las obras a las que obligaba, ya constaba como carga registral en

las inscripciones del edificio matriz y filiales al momento de presentarse al registro el testimonio de las sentencia. Puedo entenderlo, porque el Concello ya había ordenado la anotación del RL 34/10 y ello era conocido por las sentencias, que no ordenan esto ni podían ordenarlo, y por el Registrador que sabe que la anotación de un expediente solo debe ordenarla el Concello o los jueces de contencioso. Pero si no pones que son las obras del RL 34/10 sabiendo sin lugar a dudas que son estas obras, no las pongas como condena y no las describas, ya que la anotación del RL 34/10 tampoco las describe en su anotación en el Registro.

22) El Concello notificó al Registro de Ferrol recientemente el cumplimiento del RL 34/10, pero la forma en cómo se relata la inscripción de 5.^a de “modificación”= rectificación que causa aclaración; cómo una condena civil a realizar unas obras que detalla, sin decir, para mayor aclaración, que son las obligadas en el RL 34/10 es, por esta omisión a conciencia, inexacta. Esto causa que nadie que consulte las inscripciones (de asiento de la obra y su división, la inscripción de los estatutos en el folio matriz de su división, las inscripciones de asiento en los folios filiales de las fincas divididas, las anotaciones al margen, las inscripciones de rectificación o de modificación de aclaración y las inscripciones de cancelación, por caducidad o por defunción, de normas estatutarias) pueda deducir, de forma clara e indudable, que el cumplimiento de la condena civil equivale al cumplimiento de las obras a las que obliga el RL 34/10, como sí testimonia la sentencia civil de segunda instancia de forma clara. La inscripción 5.^a, que tanta aclaración pretende, crea la duda para los que accedan al registro de si la condena fue o no cumplida y si las obras causaron expediente de reposición a la legalidad o no, cuando el registro sabe que sí se realizaron las obras y que son exactamente a las que obligaba el RL 34/10, y que cumplir el RL 34/10 que es equivalente al cumplimiento de la condena civil: las obras de condena civil detalladas en la inscripción 5.^a son exactamente las obras ordenadas en el RL 34/10 cumplido.

23) Pero si la inscripción 5.^a subsana su inexactitud, en error material de omisión, como debería, diciendo que las obras a las que se condena son exactamente coincidentes con las obras a las que se obliga en el RL34/10, pero no se cancela la nota marginal del RL 34/10 en la inscripción 4.^a, se deduciría de inscripciones y daría la impresión de que el RL 34/10 ya no carga a las propiedades divididas, pero si por sentencia civil, en la matriz y lo nuevo que se quisiese dividir por desafectación en la finca matriz, lo cual es falso. Por ello, el verdadero error material de esta inscripción es dar cuenta de la condena. Pero también está el error de que no se haya procedido mediante los testimonios de sentencias civiles y el art. 177 de RH a la caducidad de la reserva 3.^a como se caducó la 4.^a b) en 2013, y en su lugar se haya realizado este asiento de rectificación que no entiendo, inscripción de rectificación que si entendí a la perfección cuando, por ejemplo, se añadió la descripción de mi plaza de garaje proindiviso que en su día, cuando se transmitió por primera vez, como cuota pro-indivisa, no se puso y por ley debía haberse puesto, ello, es entendible, causó inscripción de rectificación del asiento de mí adquisición.

24) El registro para no crear confusión respecto a que las obras de la condena civil son las del RL 34/10, confusión que no crean los testimonios de las sentencias muy al contrario lo aclaran, y para tener una inscripción exacta de los extremos de la condena civil, entiendo que debería retirarse en la inscripción 5.^a, el relato de la condena a obras que detalla el registrador de Ferrol, que manifiesta cuenta con salvaguarde de tribunales y no quiere retirar. No retirándolo tendría que corregir su error alternativo de omitir que son exactamente las obras del RL 34/10. Sin embargo, esto sería la inscripción de un expediente urbanístico en base a unos testimonios de sentencias que no ordenaron inscribir el RL 34/10, por ello entiendo es mejor quitar el error de todo su detalle del relato de las obras de condena, obras de naturaleza real pero condenadas a desaparecer con el cumplimiento del RL 34/10, expediente que el Registro ya tenía anotado. La condena civil fue para el cumplimiento de la orden del RL 34/10 y biunívocamente, o recíprocamente, habiendo sido cumplido el RL 34/10 se cumple la

condena civil. Este fue el principal objeto del procedimiento civil y causó el recurso a la sentencia en primera instancia.

25) Por todo ello, es tremendamente injusto, para el condenado –que ya cumplió su condena– que por una inexactitud creada por erro de omisión no corregible que causa error alternativo de haber puesto a lo que se condenaba de forma inexacta, conste en el Registro de forma perpetua su condena ya cumplida. Igual de injusto que no pueda deducirse del Registro que, cumplido el RL 34/10 está cumplida la sentencia civil que condenó a cumplirlo y viceversa, pero es que la sentencia no ordenó que se inscribiese su condena. Es decir, no se pueda deducir, de forma clara e indudable de la inscripción 5II, que el cumplimiento de la sentencia civil es equivalente al cumplimiento de las obras a las que obliga el RL 34/10 y pero tampoco de la lectura de todas las anotaciones al margen en matriz y filiales, filiales en las que se cancela anotaciones del RL 43/10 por cumplimiento, tampoco se deduce que ello signifique que se cumplió con las obras a las que se condenó civilmente. Realmente se consiguió el cumplimiento del RL 34/10 por la vía civil, administrativamente solo advirtieron de multas coercitivas al infractor. Después de la sentencia de primera instancia que, cancelando los derechos del promotor sin obligarle a realizar a su costa las obras del RL 34/10 realizadas sobre lo ajeno, el bajo cubierta común desde 1998, causaba que dichas obras objeto del RL 34/10 pasaran de ser de su constructor a ser comunes por lo que el expediente RL 34/10 tenía que de cambiar los obligados de los promotores a los comuneros, si bien los comuneros conseguimos en la sentencia en segunda instancia que se obligase por condena a los infractores, a que las realizasen a su costa y con licencias oportunas.

26) El Concello solicitó levantar la carga del RL 34/10 que en su día solicitaron al registro, tras demostrarle yo que el infractor cumplió el RL 34/10 y tras archivarlo por cumplimiento. Se solicitó que se realizasen las que procediesen (sin indicar a cuáles fincas, por si el RL 34/10 afectaba a algún elemento común) y el registrador de entonces las estimó tanto para la [sic] inscripciones en las hojas matrices (por contener los estatutos con reservas afectantes al elemento común bajo cubierta), como en las inscripciones en hojas filiales que participan según su cuota en el elemento común bajo cubierta. Fueron cargas del RL 34/10 en notas preventivas de incoación que se transformaron a marginales de resolución y en la peculiar nota del RL 34/10 al margen de la inscripción 4.^a de la finca matriz de obra nueva y división, que esté debido a los estatutos que afectan a todo lo dividido de la matriz, inclusive al bajo cubierta común desde 1998.

27) También, es tremendamente injusto para los propietarios, que obligaron al infractor al cumplimiento del RL 34/10 civilmente por obras de su propiedad dentro y fuera del elemento común, desde 1998, bajo cubierta; y lo consiguieron en segunda instancia, precisamente siendo el principal objeto del procedimiento el levantamiento de las cargas del RL 34/10 en el registro. El RL 34/10 obligó a obras de restitución a la situación preexistente, ante obras ilícitas sin licencia dentro y fuera del elemento común bajo cubierta: para darle un uso vivienda y terraza, ambos pretendidos privativo por el infractor. Se condenó civilmente, en segunda instancia al infractor, que ya se sabía era el obligado por el RL 34/10 a eliminarlas y ello constaba en el registro, pues el expediente se aportó al civil, el infractor tenía por ello doble obligación y el Concello que lo apercibió de multas no le puso ni la primera. Fue el carácter común del elemento bajo cubierta afectado con las obras del RL 34/10 lo que precisamente facultó a la comunidad a actuar contra ellas civilmente, y lo que hizo que no solo los promotores estuviesen obligados a eliminarlas administrativamente por ser ilícitas urbanísticamente, también civilmente pues las obras a eliminar por orden del RL 34/10 fueron el objeto principal de la demanda civil en primera y segunda instancia se ejecutaron sobre lo ajeno y común.

28) Cuando en primera instancia civil se declara caducada las norma 3.^a y dice ya caducada en 2013 la norma 4.^a b, sin condenar al infractor civilmente, por la caducidad de la reserva 3.^a, las obras objeto del RL 34/10, dejaron de ser privativas del constructor para ser comunes a más en el bajo cubierta, pasaron a ser responsabilidad de los comuneros, en virtud de esta primera sentencia, lo que habría provocado que el

RL 34/10 cambiara al sujeto de su orden a la comunidad, ya que por ser dentro y fuera de elemento común la primera sentencia creaba a las obras del RL 34/10 (uso vivienda y uso terraza) como comunes, pero siendo ilícitas en virtud del RL 34/10. Por ello se recurrió en segunda instancia y la sentencia de la segunda instancia condena al infractor a la demolición de las obras del RL 34/10 como obras comunes a eliminar por el infractor a su costa. A estas obras obligadas, bajo delito penal de desobediencia a demolición por sus causantes, es a las que se condenó también civilmente a los infractores, teniendo para realizarlas doble obligación, la administrativa en base a usos no permitidos creados en elemento común y a la civil en base a que se tocó un elemento común con obras ilícitas e ilegalizables. En primera instancia las obras del RL 34/10, privativas de los promotores, se devenían comunes por la caducidad de los derechos del promotor declarada en la primera instancia civil, por ello como esto causaría que el expediente RL 34/10 cambiase a los sujetos obligados de promotores a comunidad de propietarios es que se tuvo que recurrir a la segunda instancia donde se condenó a lo que se pedía en la primera a los promotores.

Por todo lo fundamentado, en contra de lo que dice el registrador, no se hizo constar en la inscripción n.º 5, de la finca 15876 matriz, libro 751, del tomo 1873 todos los extremos contenidos en los testimonios de las sentencias civiles (la del 2 de mayo de 2016 y la del 2 de diciembre de 2016) cuando falta su principal extremo:

Que las obras de condena civil son exactamente las mismas a las obligadas a cumplir en la orden administrativa del expediente RL 34/10, tal como sí relatan de forma clara e indubitativa los testimonios de las sentencias y estas ya estaba inscritas.

El acceso al registro de un expediente urbanístico lo debe ordenar el emisor, el Concello y si es recurrido en vía administrativa el Juzgado, al igual que es el Concello el que solicita la eliminación de las notas que causa la apertura y resolución de un expediente urbanístico. En este caso, las sentencias civiles no ordenaron el acceso al registro de los expedientes, tampoco de las obras objeto del expediente RL 34/10 a las que condena al infractor. Es algo que no se podía ordenar civilmente y desde luego no se pidió que se dictase orden del juzgado civil a este respecto, entre otros motivos porque ya estaban inscrita la obligación de eliminar esas obras. Por ello es de justicia que se retire de la inscripción 5.ª de la finca matriz la constancia de las obras del RL 34/10, aunque no se haya explicitado en la inscripción, como se debía, que las obras de condena civil detalladas eran exactamente las obras objeto del expediente RL 34/10 que ya estaban anotadas en el Registro y a las que se obligó por el Concello a los infractores. Entiendo que el proceder del registrador ante los testimonios de las sentencias civiles debió ser en acuerdo al art. 177 del RH, o bien causando nota marginal a la inscripción de los estatutos de caducidad de la reserva 3.ª o inscripción de caducidad (semejante a la inscripción 6.ª de cancelación) y no una de rectificación con presunto error material de omisión que realmente es un error de inscribir obras que ya estaban inscritas como objeto del RL 34/10 (llamadas a desaparecer por acción administrativa y acción civil, o por inacción en ambas vías pasaran a estar fuera de ordenación, pero nunca inscribibles como obra antigua por existir anotación del RL 34/10 en registro, es decir nunca de posible acceso al tráfico jurídico. Afortunadamente estas obras ilegales e ilegalizables, de usos no permitidos, desaparecieron gracias y por medio de la sentencia civil, pues administrativamente no disponían de personal suficiente, sentencia civil que a poco embarga a los infractores cuando se solicitó su ejecución de sentencia.»

V

El registrador de la Propiedad, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 6 de agosto de 2021 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 9, 18, 19, 19 bis 39, 40, 72, 82, 103 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 2014 y 23 de enero, 6 y 21 de abril y 5 y 9 de mayo de 2017.

1. Se trata de resolver en este expediente si procede la rectificación de determinados asientos practicados, así como la nota de oficina que se pone en los folios registrales, en el margen destinado a hacer constar el número o letra de la inscripción o anotación, que refleja de modo sintético la operación registral practicada.

En particular la relativa a la inscripción 5.^a de una finca matriz, en la que, con ocasión de la presentación e inscripción en el Registro de determinadas sentencias en distintas instancias, se cancelaron ciertas reservas estatutarias de una división horizontal por caducidad y se hizo constar debajo del ordinal 5.^o, la palabra «rectificación», en alusión a que se modificaban los estatutos integrados en el título constitutivo de la propiedad horizontal.

La recurrente sostiene que en el Registro no debería haberse hecho constar la palabra rectificación ni tampoco, según resulta del final de su recurso, la condena a realizar ciertas obras consecuencia de las citadas sentencias en cumplimiento de la legalidad urbanística al entender que las mismas ya han sido efectuadas.

2. Respecto de la cuestión de fondo planteada en el escrito de recurso, debe reiterarse la doctrina expuesta por la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de junio de 2017, interpuesto por la misma recurrente.

En dicha Resolución se manifestó lo siguiente:

«En primer lugar es preciso recordar que es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000; vid., entre las más recientes, Resoluciones de 23 de enero, 6 y 21 de abril y 5 y 9 de mayo de 2017), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la forma en que se haya practicado la inscripción solicitada. La actuación de los registradores de la Propiedad está sujeta al principio de legalidad (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), al cual han de acomodar su ejercicio profesional de modo que la práctica de los asientos debe hacerse en la forma determinada por el ordenamiento (vid. artículos 9, 72 y 103 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento).

Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Como ha dicho este Centro Directivo en su Resolución de 28 de julio de 2014, la calificación positiva es requisito imprescindible, insoslayable, de la inscripción, como fundamento que es, junto con la publicidad y consiguiente cognoscibilidad legal, de sus fuertes efectos defensivos y ofensivos, pero la calificación positiva no es ni se confunde con la inscripción misma, siendo así que es ésta y no la calificación positiva previa la que, en paralelo a la salvaguardia judicial de la misma (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), sale del ámbito de la disponibilidad del registrador, pasando a ser intangible para el mismo. De este modo, si la recurrente entiende que alguno de los asientos practicados por el registrador no ha sido practicado conforme a las normas del ordenamiento jurídico tiene a su disposición los remedios en el mismo previstos (artículo 30, 40 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria). Lo que no puede pretender es que esta Dirección General la ampare en su pretensión de dictar al registrador

competente por razón del territorio (artículo 2 del Reglamento Hipotecario), el contenido de la modificación de unos asientos ya practicados, cuyo contenido está sujeto al principio de legalidad y se encuentran bajo salvaguarda judicial y cuya modificación está igualmente sujeta a estrictas normas de procedimiento.»

3. Respecto de la pretensión de la recurrente de que se cancele la nota expresiva de «rectificación».

Debe manifestarse que dicha nota es una mera nota de oficina que carece por sí misma de toda trascendencia jurídica, siendo el asiento al que se refiere el que constituye el objeto del asiento, siendo aquélla una mera indicación para facilitar el manejo de los folios del Registro, sin valor jurídico alguno.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 27 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.