

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8310 *Resolución de 7 de julio 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 Petra, por la que se deniega la inscripción de unos excesos de cabida y la constancia de las referencias catastrales relativas a varios elementos privativos en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Petra, doña Carmen Sáenz de Santa María García Avello, por la que se deniega la inscripción de unos excesos de cabida y la constancia de las referencias catastrales relativas a varios elementos privativos en régimen de propiedad horizontal.

Hechos**I**

El día 19 de febrero de 2013, con número 276 de su protocolo, se autorizó por el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza un «acta de incorporación de referencia catastral y mayor extensión» en la se asignan determinadas referencias catastrales a cinco fincas registrales, todas ellas elementos privativos independientes de una misma división horizontal, y se declara que tales fincas no tienen la superficie construida que figura inscrita en el Registro de la Propiedad, sino una mayor.

II

La reseñada acta se presentó físicamente por «Gestoría Montuiri, S.L.» en el Registro de la Propiedad de Petra el día 7 de mayo de 2013, causando el asiento de presentación número 107 del diario 17 de operaciones y fue calificada negativamente mediante nota de calificación en fecha 24 de mayo de 2013, firmada digitalmente, por la registradora de Petra, doña Carmen Sáenz de Santa María García-Avello, en los términos que a continuación se transcriben en lo pertinente: «Previa calificación del presente documento reseñado, y tras examinar los antecedentes del Registro, el Registro de la Propiedad que suscribe, respecto de la fincas descritas bajo los números 1, 2 y 3 se ha hecho constar la referencia catastral al tomo (...), respectivamente (...). En cuanto a las fincas descritas bajo los números 1, 2 y 3 se suspende la inscripción del exceso de cabida indicado con referencia a los elementos comunes, ya que como dispone la RDGRN del 26 de octubre de 2012: «Exige la intervención de todos los propietarios de los elementos que configuran la propiedad horizontal, ya que la determinación de las superficies con atribución o especificación en relación a elementos comunes necesita a los demás cotitulares, excediendo del ámbito unilateral», siendo necesario por tanto, consentimientos de los demás titulares. Respecto de las fincas descritas bajo los números 4 y 5, no se hace constar la Referencia Catastral, por ser la superficie que refleja la Certificación Catastral un diez por ciento superior a la cabida inscrita en el Registro, artículo 45 Ley del Catastro y 53 Ley 30 de diciembre de 1996; y tampoco se ha hecho constar el exceso de cabida alegado en dichas fincas 4 y 5, y que supera 1/5 parte de cabida inscrita, y tampoco se puede tener en cuenta contando los metros en elementos comunes, como se ha indicado anteriormente.»

Dicha nota de calificación fue notificada al presentante, «Gestoría Montuiri, S.L.», pero no al notario autorizante.

El 9 de abril de 2014, se vuelve a presentar, esta vez por vía telemática por el notario autorizante, la misma acta, dándosele un nuevo asiento de presentación «ya que el anterior había caducado hacía varios meses» según expresa la registradora en su informe, y sin llegar a ser objeto de nueva calificación.

III

Mediante escrito de fecha 16 de abril de 2014, don Jesús-María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso contra la calificación, en el que alega, en síntesis, lo siguiente: «(...) El documento fue calificado con la nota que figura a continuación del mismo. No obstante, incumpliendo lo previsto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, la calificación negativa no fue notificada al notario autorizante. Tras conversación telefónica con la registradora de la Propiedad, se ha notificado la calificación, pero de forma notoriamente irregular, a través de la dirección de correo electrónico de una empleada de la notaría, con envío de un fichero de imagen, sin firma de la registradora y sin que el citado correo electrónico haya sido firmado electrónicamente por la registradora (en contra de lo que se afirma en el texto remitido al notario). No obstante, para no dilatar más el ya excesivamente largo tiempo transcurrido, con perjuicio para el otorgante del acta, se interpone el presente recurso gubernativo en base a la comunicación efectuada». Y a continuación argumenta contra los defectos señalados en la nota de calificación, en los siguientes términos: «(...) sobre el defecto que afecta solamente a las fincas numeradas en el acta como 4 y 5 (...) Aunque el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, invocado por la registradora en apoyo de su calificación, habla de «finca», y el artículo 8 de la Ley Hipotecaria incluye como «fincas» a efectos registrales «5.º Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen», parece evidente que los requisitos en cuanto a no exceder la superficie de la «finca» del 10%, sólo son aplicables no a todas las fincas en sentido registral, sino sólo a los terrenos y solares y no a los pisos en régimen de propiedad horizontal en ellos enclavadas. Así resulta del contenido del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, también invocado por la registradora, pues es difícil entender cómo pueden ser aplicables a un elemento de un edificio en régimen de propiedad horizontal «los requisitos que conforme a los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento permitirían inmatricular la finca», lo que demuestra, a todas luces, que la coordinación catastral, en lo que respecta a los requisitos de superficie de la finca, es aplicable exclusivamente a los terrenos o solares, para evitar que el titular de una finca se apropie de superficies de las fincas colindantes. Pero eso no puede darse, en ningún caso, en pisos o locales de un edificio, si están dentro de los límites del correspondiente suelo. Por otro lado, el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, al que se refiere el precepto citado, es de aplicación en cuanto a incrementos de superficie del suelo de las fincas, pero no resulta de aplicación en cuanto a las construcciones y sus ampliaciones y mejoras a inscribir respecto de las edificaciones ya inscritas, que se rigen por el procedimiento que establece el artículo 308 del Reglamento Hipotecario (y no el 298). Ese mismo argumento cabe oponer a la referencia de la nota de la registradora a que «supera 1/5 parte de cabida inscrita» (que es los el requisito exigido por el mencionado artículo 298 del Reglamento Hipotecario, pero que resulta extrañísimo que se pretenda exigir en cuestiones de superficies de las construcciones). 2. El segundo motivo de denegación de la inscripción, éste afectando ya a las cinco fincas, es que se «exige la intervención de todos los propietarios» para modificar las superficies. Pero la Resolución del Centro Directivo que se aduce (RDGRN 26/10/2012) contempla un supuesto que difiere del presente caso en lo que aquí interesa y, por tanto, no resulta de aplicación aquí. Porque en nuestro caso el titular de los elementos (originalmente el número tres de la división horizontal, que luego se subdividió en tres-uno, tres-dos, tres-tres, tres-cuatro y tres-cinco) tiene a su favor la facultad que le viene conferida en los estatutos de la división horizontal, cuya letra F dispone: «F.—El titular o titulares de la parte determinada número tres de orden de la división horizontal, podrá edificar o construir en ella los pisos o plantas altas que permitan las Ordenanzas Municipales, fijando libremente

las superficies, configuraciones, servicios y circunstancias resultantes (las cuales tendrán su acceso por los portales, zaguán y pasos para peatones ya reservados). Todo lo apuntado en este párrafo podrá verificarse sin intervención alguna de los demás titulares de las partes determinadas del total inmueble, pero siempre bajo la adecuada dirección técnica y sin menoscabo de la integridad y consistencia del total edificio; otorgando por sí solos las correspondientes escrituras públicas y distribuyendo la cuota de comunidad que le haya sido asignada entre las nuevamente formadas, pues para todo ello se considera o considerarán investidos de los más amplios poderes irrevocables de los demás titulares de las partes determinadas, que les conferirán en el momento de la adquisición de las mismas y aceptación de estas normas. Asimismo podrá establecer normas de comunidad referidas únicamente a las viviendas que constituya sin intervención de los locales de los bajos, siempre y cuando no afecten o modifiquen las ya establecidas...» Así pues, los estatutos facultan al titular del elemento tres a realizar estas modificaciones, quedando excluido, por tanto, de la obligación de contar ex post con el consentimiento expreso de los restantes titulares de elementos del edificio que ya se lo dieron ex ante al aprobarse los estatutos. Y todo ello es de constancia registral en la finca matriz sobre la que se estableció el régimen de propiedad horizontal». Y concluye solicitando a esta Dirección General que admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación y la inscripción de la escritura calificada en el Registro.

IV

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

En dicho informe, además de defender los defectos de fondo expresados en su calificación, manifiesta que «a pesar del error que supone no haber comunicado al notario autorizante la calificación cfr. art. 322 LH» (...) «le consta que el ahora recurrente tuvo conocimiento de dicha calificación negativa, pues a finales de 2013, mantuvo una conversación telefónica con don Jesús María Morote Mendoza en relación con los defectos apreciados en la nota de calificación ahora recurrida, tratando incluso en dicha conversación los medios necesarios para subsanar tales defectos». «Por ello, esta registradora pudo suponer que el mismo sí había tenido conocimiento de tal calificación con anterioridad a aquella fecha y, de esta manera, no se había producido ningún tipo de indefensión ni para el notario ni para el interesado, como lo demuestra el hecho de que se esté interponiendo el presente.» Y que «el 9 de abril de 2014, se vuelve a presentar, esta vez por vía telemática, la misma acta sin haberse subsanado ninguno de los defectos indicados en la nota de calificación, dándosele un nuevo asiento de presentación... ya que el anterior había caducado hacía varios meses». Y destaca que «la calificación recurrida por el notario es la que se emitió hace casi un año (el 24 de mayo de 2013), puesto que, si bien es cierto que se ha presentado el mismo documento sin cambios ni subsanaciones, esta registradora ha creído prudente no realizar una nueva calificación del mismo, precisamente por corresponder ahora a la DGRN pronunciarse sobre este tema al haberse interpuesto el referido recurso dentro del plazo previsto para la calificación de la nueva presentación».

Por otra parte, en su informe, aunque omite remitir a este Centro Directivo copia del historial registral de las fincas afectadas, sí que confirma la existencia de la previsión estatutaria alegada por el notario recurrente, y aporta además la siguiente información registral relevante: «(...) debe señalarse que los elementos cuya cabida pretende modificarse pertenecen todos ellos al régimen de propiedad horizontal en que se ha dividido la finca tres. Por ello, la edificación se encuentra dividida en dos regímenes de propiedad horizontal de distinto nivel: Una comunidad principal, formada por tres elementos (dos locales comerciales en los bajos –fincas uno y dos– y una tercera finca destinada a viviendas –finca tres–) y una subcomunidad constituida sobre esta última, formada por cinco viviendas. Pues bien: Esta finca tres tenía, de conformidad con su descripción registral original, una superficie de 600 m², distribuidos en dos plantas de trescientos metros cuadrados cada una de ellas. Tras la constitución sobre la misma del

régimen de propiedad horizontal, la misma subdividió en 5 viviendas con las siguientes superficies: Finca tres.uno: 132,20 m²; Finca tres.dos: 175,70 m²; Finca tres.tres: 157,10 m²; Finca tres.cuatro: 67,50 m²; Finca tres.cinco: 67,50 m². Por tanto, los cinco elementos privativos que forman la subcomunidad constituida sobre la finca tres agotan la total superficie de la misma, esto es, 600 m². En el acta objeto de calificación se indica que los excesos de cabida de las distintas fincas subdivididas se realizan con cargo a elementos comunes pero, dado que los elementos privativos de la finca tres agotan la total superficie de la misma, no cabe la existencia de elementos comunes pertenecientes exclusivamente a dicha subcomunidad. De ello se deduce que toda mención a elementos comunes se refiere necesariamente a elementos comunes de la comunidad de propietarios de primer nivel, formada por las fincas uno, dos y tres, hecho por el cual se precisa el consentimiento de los restantes copropietarios».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 322 y 323 de la Ley Hipotecaria; 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 45 del texto refundido de la Ley del Catastro; 298 del Reglamento Hipotecario, y 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

1. Se debate en el presente recurso sobre si cabe hacer constar o no, con respecto a varias viviendas de una propiedad horizontal, sus respectivas referencias catastrales y excesos de cabidas declarados en un acta notarial.

2. Como cuestión previa deben analizarse ciertas incidencias concurrentes en el procedimiento registral seguido y que se destacan a continuación:

Según resulta del expediente remitido a esta Dirección General, el documento notarial fue presentado el 7 de mayo de 2013, y calificado negativamente el 24 de mayo de 2013. Pero dicha nota de calificación sólo fue notificada al presentante y no al notario autorizante. La registradora, que reconoce el error por tal omisión, manifiesta que a finales de 2013 mantuvo una conversación telefónica con el notario autorizante en relación con los defectos apreciados en la nota de calificación no notificada formalmente y ahora recurrida. Por su parte, el notario afirma que «tras conversación telefónica con la registradora de la Propiedad, se ha notificado la calificación, pero de forma notoriamente irregular, a través de la dirección de correo electrónico de una empleada de la notaría, con envío de un fichero de imagen, sin firma de la registradora y sin que el citado correo electrónico haya sido firmado electrónicamente por la registradora».

Casi un año después de la primera presentación, en concreto, el 9 de abril de 2014, se vuelve a presentar, esta vez por vía telemática, la misma acta, dándosele un nuevo asiento de presentación «ya que el anterior había caducado hacía varios meses» según expresa la registradora en su informe. Y en esta segunda presentación del documento, no se produce calificación registral alguna porque «esta registradora ha creído prudente no realizar una nueva calificación del mismo, precisamente por corresponder ahora a la DGRN pronunciarse sobre este tema al haberse interpuesto el referido recurso (contra la primera y única nota de calificación) dentro del plazo previsto para la calificación de la nueva presentación».

A la vista de tales antecedentes, se evidencian varias irregularidades procedimentales, con infracción de los artículos 18, 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, por no haberse notificado en forma y plazo la nota de calificación al notario autorizante del documento presentado; por haberse considerado caducado el asiento de presentación inicial antes de transcurrir sesenta días desde la última de las dos notificaciones preceptivas a que se refiere el artículo 322, la cual no se había producido; y por no haberse procedido en plazo a la calificación del documento presentado bajo nuevo asiento de presentación de fecha 9 de abril de 2014.

Del expediente remitido por la registradora no consta con claridad si el asiento de presentación inicial, que la registradora consideró caducado, ha sido además, como parece probable, formalmente cancelado. Si así hubiera sido, tal cancelación, aun siendo improcedente por lo ya dicho, estaría bajo la salvaguardia de los tribunales con el efecto de dar por terminado el procedimiento registral iniciado con la práctica del asiento de presentación inicial, con lo que la hipotética estimación o desestimación de este recurso no podrá producir ya ningún efecto jurídico práctico en el concreto procedimiento registral iniciado por el asiento de presentación de fecha 7 de mayo de 2013.

En cualquier caso, con independencia de la efectividad práctica que la estimación o desestimación de este recurso pudiera tener, y con independencia asimismo de las responsabilidades disciplinarias o de otro orden que, en su caso, las irregularidades procedimentales reseñadas pudieran determinar, no se puede obviar que el recurso está interpuesto por persona legitimada conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, y no consta su extemporaneidad conforme al artículo 326, por lo que resulta obligado admitirlo a trámite y resolverlo en cuanto al fondo.

3. El primero de los defectos recurridos consiste en la negativa de la registradora a inscribir un exceso de cabida en cinco elementos privativos de una propiedad horizontal.

En el presente caso, en el acta notarial la señora compareciente manifiesta que las cinco viviendas objeto de la misma «no tienen la superficie construida que figura inscrita en el Registro de la Propiedad sino una mayor» y expresa para cada una de ellas una superficie correspondiente a la vivienda y otra adicional a elementos comunes. Registralmente no consta inscrita mención alguna a sus respectivas superficies de elementos comunes.

La registradora exige el consentimiento de todos los propietarios. El notario recurrente sostiene que tal consentimiento es innecesario porque el titular de los elementos privativos tiene a su favor la facultad conferida en los estatutos de la división horizontal que se ha transcrito en los anteriores antecedentes de hecho y considera que tal previsión estatutaria es aplicable al exceso de cabida ahora declarado unilateralmente y «excluye la obligación de contar ex post con el consentimiento expreso de los restantes titulares de elementos del edificio que ya se lo dieron ex ante al aprobarse los estatutos».

Al respecto de tal supuesta previsión estatutaria, se constata que no fue mencionada ni alegada por el otorgante del acta de declaración de exceso de cabida, ni el notario dio fe de su existencia en el otorgamiento, ni consta de manera indubitada si tal previsión existe y consta o no inscrita, pues la registradora no ha remitido a este Centro Directivo copia fehaciente del historial registral.

Pero aun en el supuesto de que tal previsión conste efectivamente inscrita, como parece más probable dado que la registradora no contradice tal extremo en su informe, es evidente que estaría referida y ceñida a la posibilidad de edificar y distribuir cuotas preexistentes, y no a la de modificar unilateralmente y a posteriori las descripciones de los elementos privativos previamente inscritos en ejercicio de dicha facultad, que con tal ejercicio quedó consumada. Además, siendo la superficie uno de los extremos determinantes de la cuota de cada elemento privativo en la comunidad, no cabe pretender aumentar unilateralmente la superficie de unos elementos sin afectar sus cuotas y sin el consentimiento unánime para modificar el título constitutivo.

Por otra parte, en el presente caso, si se analizan con detalle las superficies inscritas y las ahora alegadas para cada uno de esos cinco elementos privativos, resulta que a los tres primeros se les mantiene su superficie construida privativa (132,20 metros cuadrados, 175,70 metros cuadrados y 157,10 metros cuadrados respectivamente), y en cambio a los dos últimos sí se les aumenta de modo considerable (el cuarto pasaría de 67,50 metros cuadrados inscritos a 87 metros cuadrados, y el quinto de 76,50 metros cuadrados a 80 metros cuadrados).

Por tanto, sólo hay exceso de cabida, propiamente dicho, en los dos últimos elementos. Además, tales excesos, como señala la registradora y reconoce el notario,

superan el límite previsto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario de la quinta parte de la cabida inscrita, por más que al notario recurrente le «resulta extrañísimo que (tal límite) se pretenda exigir en cuestiones de superficies de las construcciones».

En suma, la inscripción de los excesos de cabida no es procedente, por las razones expresadas por la registradora en su nota de calificación, (en las fincas 1, 2 y 3 se refiere a la superficie en elementos comunes faltando el consentimiento unánime de los propietarios, y en las 4 y 5, además, supera 1/5 de la cabida inscrita) y por otras más que no procede ahora analizar, como por ejemplo la falta de justificación de la realidad y legalidad urbanística de tales aumentos de superficie privativa en los elementos 4 y 5.

En particular, en cuanto a las respectivas superficies de elementos comunes que para cada una de las cinco viviendas ahora se declaran en el acta, junto al impedimento acertadamente señalado por la registradora sobre la falta de consentimiento de todos los propietarios de la división horizontal, concurren otros de carácter conceptual, no señalados en su calificación y que tampoco procede ahora analizar en este punto, pero sí, como se verá, en el siguiente.

4. El segundo defecto se refiere a la negativa registral a hacer constar las referencias catastrales alegadas para las viviendas cuatro y cinco, porque, dice, las superficies catastrales difieren de las registrales en más de un diez por ciento.

El notario autorizante y recurrente, en cambio, aun aceptando la existencia de tal margen de divergencia, sostiene que «parece evidente que los requisitos en cuanto a no exceder la superficie de la «finca» del 10%, sólo son aplicables no a todas las fincas en sentido registral, sino sólo a los terrenos y solares y no a los pisos en régimen de propiedad horizontal en ellos enclavadas». Considera «a todas luces, que la coordinación catastral, en lo que respecta a los requisitos de superficie de la finca, es aplicable exclusivamente a los terrenos o solares, para evitar que el titular de una finca se apropie de superficies de las fincas colindantes. Pero eso no puede darse, en ningún caso, en pisos o locales de un edificio, si están dentro de los límites del correspondiente suelo».

El argumento del recurrente es insostenible a la vista del precepto legal aplicable, artículo 54 del texto refundido de la Ley del Catastro, que es terminante en cuanto sólo permite que existan diferencias de superficie que no sean superiores al diez por ciento y no hace distinciones entre diversos tipos de fincas registrales.

5. Pero además, debe, ahora sí, abordarse una cuestión conceptual, antes meramente apuntada, y que ahora sí procede desarrollar, relativa a la diferencia conceptual entre la superficie privativa de un elemento privativo en una propiedad horizontal y la parte proporcional que se le impute en la superficie de los elementos comunes.

Legalmente, en un régimen de propiedad horizontal, es elemento común todo lo que no conste configurado expresamente como elemento privativo. Y a la inversa, la configuración y descripción de un elemento privativo no debería ni puede incluir, (ni siquiera en parte) elementos comunes, ni parte proporcional de elementos comunes.

Es cierto que el dato de la superficie proporcional de zonas comunes imputable a un determinado elemento privativo puede ser relevante a ciertos efectos, todos ellos extrarregistrales, tales como el cálculo del precio máximo de venta en viviendas protegidas, o la determinación del valor catastral u otros valores o bases imponibles tributarias referidas a aquél. Pero ello no permite eludir la necesaria precisión exigida legalmente por el principio de especialidad registral para la delimitación clara y precisa de lo que es elemento privativo y lo que es elemento común en un régimen de propiedad horizontal. Por esa razón, registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes», por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). Incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento

privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad.

En el presente caso, en el acta notarial autorizada por el notario ahora recurrente, se confunden los conceptos y se emplean términos de forma notoriamente desacertada, por ejemplo, cuando respecto de los tres primeros elementos se dice que «no tienen la superficie construida que figura inscrita en el Registro de la Propiedad sino una mayor», pero cuando expresan esa supuesta mayor superficie resulta que en realidad no es tal, sino que, a la superficie privativa, que no se altera, se añade la mención de los metros cuadrados correspondientes «a elementos comunes», en términos coincidentes con el desglose de superficies que aparece en cada una de las respectivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se incorporan al acta.

Como se ha indicado, la mención de la parte de superficie correspondiente en elementos comunes, ni es propiamente un exceso de cabida de la superficie privativa inscrita, (por lo que el recurrente yerra al llamarlo así) ni es un extremo susceptible de constancia registral (por lo que yerra también al pretender su inscripción).

Por eso, la calificación registral en cuanto a esos tres primeros elementos sí es acertada, pues, en esencia, hace lo procedente, es decir, denegar la mención registral de la parte de superficie en elementos comunes, por las razones antes expuestas, y en cambio, desechado ese concreto dato que figura y debe figurar en la institución catastral pero no es relevante ni debe figurar en la institución registral, sí admite la constancia registral de la referencia catastral, pues al cotejar las superficies privativas inscritas con las superficies privativas catastradas, sí resultan coincidentes.

En cambio, en los dos últimos elementos, incluso comparando superficies privativas registrales y catastrales, y desechando el dato de superficie en elementos comunes, sí que existen divergencias superiores al 10%, e incluso al 20% que han de confirmar la negativa registral a hacer constar las referencias catastrales y excesos de cabida alegados, por más que el notario, con un argumento tan sorprendente y fuera de lugar que no necesita mayor extensión para ser refutado, afirme que no es aplicable a los pisos en régimen de propiedad horizontal ese margen del 10% impuesto por el artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro a efectos de la constancia registral de la referencia catastral, o el del 20% del artículo 298 del Reglamento Hipotecario a efectos de la acreditación de excesos de cabida.

Por ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación y lo demás acordado.

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, 7 de julio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.