

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

**8477** *Resolución de 10 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Punta Umbría, por la que se practicó la inscripción correspondiente con arrastre de cargas.*

En el recurso interpuesto por don F. J. T. A., en nombre y representación de «Construcciones Albert, S.C.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Punta Umbría, doña Sara Gómez López, por la que se practicó la inscripción correspondiente con arrastre de cargas.

**Hechos****I**

Con fecha 27 de febrero de 2019, y con el número 879 del Libro de Entrada, se presentó en el Registro de la Propiedad de Punta Umbría un escrito de recurso ante la Dirección General de los Registros y el Notariado suscrito por don F. J. T. A., en nombre y representación de «Construcciones Albert, S.C.».

En dicho escrito de recurso, resumidamente, se solicitaba la cancelación de la carga de hipoteca a favor de «Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona» con la que se había inscrito la finca registral con Código Registral único 21013001117083, propiedad de «Construcciones Albert, S.C.», toda vez que se estimaba por el recurrente que la vivienda se había inscrito con unas cargas que no le correspondían, al ser la construcción y división horizontal muy posterior a la constitución de la hipoteca, de tal modo que «si dicho derecho de vuelo no estaba en poder del deudor hipotecante a la fecha de firma de la escritura no se puede hipotecar». Se concluía, por tanto, que dicha finca registral «es en la actualidad propiedad de "Construcciones Albert, S.C.", y puede disponer de ella (al tener licencia de ocupación) para cualquier acto lícito de comercio: alquiler, venta, hipoteca, etc.» (...), y que, en consecuencia, «no está sujeta a la garantía hipotecaria del préstamo suscrito por los propietarios de la vivienda situada en el bajo de ese edificio, ya que al suscribir dicho préstamo con garantía hipotecaria la vivienda no existía, ni se determina en la escritura, ni es necesaria para la determinación del valor de los bienes que garantizan el préstamo puesto que la vivienda sita en bajo tiene una valoración suficiente para responder de la deuda en su caso».

**II**

La registradora de la Propiedad de Punta Umbría, doña Sara Gómez López, emitió su informe y elevó el oportuno expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 82, 118, 258 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 1980, 24 de octubre de 1985, 26 de marzo, 13 de mayo y 3 de noviembre de 1987, 7 de marzo de 1988, 23 de abril de 1990, 7 de junio, 26 de septiembre y 7 de noviembre de 1991, 25 de septiembre de 1992, 25, 26, 28, 29 y 31 de mayo de 1993, 22 de abril y 13 de mayo de 1996, 23 de noviembre de 1998, 6 de febrero, 22 de abril, 3 de mayo, 9, 14 y 19 de junio, 6 de julio, 20 y 22 de septiembre, 2

y 17 de noviembre y 11 de diciembre de 1999, 15 de enero y 17 de julio de 2000, 28 de mayo y 11 de diciembre de 2002, 7 de mayo, 14 de julio y 11 de septiembre de 2003, 19 de abril, 22 de junio, 21 de julio, 8 de octubre y 3 y 17 de noviembre de 2004, 4 y 17 de enero, 12 de febrero, 7 y 18 de marzo, 27 de abril, 7 y 17 de mayo, 9 y 16 de junio, 20 de julio, 5 y 19 de septiembre y 3, 15, 21 y 22 de octubre de 2005, 4, 14, 16 y 31 de enero, 11 y 27 de febrero, 17 de marzo, 3, 6, y 25 de abril, 23 de junio, 4 de julio, 2 de agosto y 5 y 7 de diciembre de 2006, 11 de abril, 11 de mayo, 16 de julio y 2 y 18 de octubre de 2007, 8 de enero, 29 de mayo, 3 de septiembre y 20 de octubre de 2008, 24 de febrero, 8 y 23 de mayo, 25 de junio, 31 de julio, 22 de agosto y 7 y 8 de septiembre de 2009, 5 de enero, 3 y 23 de marzo, 7 de mayo, 15 de junio, 8 y 19 de julio, 16 de agosto, 20 de septiembre y 14 de diciembre de 2010, 1 de abril, 7 de mayo, 13 de septiembre, 6 de octubre y 5 de diciembre de 2011, 18, 19, 20 y 28 de enero, 2 y 10 de marzo, 16 de abril, 17 de mayo, 9 y 23 de junio, 12, 21 y 30 de julio, 19 y 26 de octubre y 7 de diciembre de 2012, 11 y 18 de enero, 8, 9, 11, 12 y 13 de febrero, 19 de abril, 7 y 8 de mayo, 20 de junio, 2 de julio, 6, 10 y 19 de septiembre, 18 y 28 de octubre, 7 y 11 de noviembre y 13 de diciembre de 2013, 4, 10, 11, 13 y 17 de febrero, 5, 7, 13 y 28 de marzo, 19 de mayo, 1 de agosto, 26 de septiembre, 15 de octubre, 24 de noviembre y 17 y 18 de diciembre de 2014, 19 de enero, 5 y 20 de febrero, 27 de marzo, 3, 5 y 15 de junio, 2, 16, y 27 de julio, 14 y 17 de septiembre, 19 y 23 de octubre y 1 de diciembre de 2015, 8 y 28 de enero, 6 y 18 de mayo, 1 de junio, 19 y 29 de julio, 2 de agosto, 6, 13 y 19 de septiembre y 10 de octubre de 2016, 12 de enero de 2017, 12 y 23 de enero, 23 de marzo, 18 y 25 de abril, 17 de mayo, 4, 12 y 19 de junio, 13 de septiembre y 3 y 24 de octubre de 2018 y 2 y 29 de enero, 20 de febrero y 7 de marzo de 2019.

1. La única cuestión de fondo del presente expediente consiste exclusivamente en si procede cancelar, por vía de recurso, un asiento practicado en el Registro de la Propiedad con el arrastre de cargas correspondiente, sin que medie una nota de calificación negativa al respecto.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, 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). Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa por la que se han practicado los asientos, con los consiguientes efectos de legitimación que los mismos generan. Las rectificaciones de los asientos, en su caso, debe realizarse por los medios previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

3. Sentado lo anterior, en el caso del presente expediente, es correcta la actuación de la registradora que, constando inscrita una carga hipotecaria no cancelada jurídicamente sobre una vivienda unifamiliar y sobre el vuelo de la misma, y ejercitándose posteriormente dicho derecho de vuelo mediante escritura de declaración de obra nueva y división horizontal inscrita en Registro, lleva a cabo el arrastre de la carga hipotecaria de la finca matriz sobre los elementos privativos resultantes de la división horizontal, sin que pueda cancelarse jurídicamente la misma en tanto no medie el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria).

Así, respecto del arrastre de la hipoteca, esta Dirección General ha tenido ocasión ya de pronunciarse en varias ocasiones y de formular, por tanto, una doctrina, sobre la inscripción de actos que puedan alterar el elemento objetivo de la garantía hipotecaria y a su vez en qué casos es o no necesaria la intervención del acreedor hipotecario.

De esa doctrina cabe destacar, resumidamente, lo siguiente: primero, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica, en caso de división o segregación realizada en la finca original, la subsistencia de la hipoteca en su integridad sobre cada una de las fincas

resultantes aun cuando se reduzca la obligación garantizada (artículos 1.860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria); segundo, es principio básico de nuestro sistema, que la división de finca hipotecada no precisa el consentimiento del acreedor hipotecario, si bien de no mediar dicho consentimiento, cada una de las nuevas fincas resultantes responden de la totalidad del crédito garantizado, pudiendo el acreedor pedir la ejecución de cualquiera de ellas o de todas simultáneamente (cfr. artículos 122 y 125 de la Ley Hipotecaria), y, tercero, que cuando una parte de ese derecho complejo en que consiste el dominio del piso o local en régimen de propiedad horizontal, se separa e independiza jurídicamente, seguirán pesando sobre ella los gravámenes recayentes sobre el derecho en el que se integraba anteriormente (cfr. Resoluciones de 13 de junio de 1998, 27 de diciembre de 2010 o 16 de febrero de 2016, entre otras), aunque las limitaciones a las facultades dominicales derivadas de ese singular régimen de propiedad se ajustarán a su normativa específica.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 10 de mayo de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.