



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Mojácar, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de adaptación descriptiva de local comercial.**

*(BOE de 28 de junio de 2016)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Adaptación descriptiva de local comercial. Certificado de la comunidad de propietarios autorizando la modificación efectuada.** Del propio título constitutivo pueden resultar cláusulas que permitan y anticipen el consentimiento requerido por la Ley sobre propiedad horizontal para su modificación, permitiendo que el dueño pueda actuar no sólo sobre los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, comprendidas en su unidad privativa y que le sirvan exclusivamente a él, sino también sobre los elementos comunes siempre que no se altere o menoscabe la seguridad del edificio, su estructura general, configuración exterior o se perjudiquen de cualquier modo los derechos de cualquier otro propietario. Nada impide que puedan ir más allá, facultando inclusive a que se altere la estructura general del edificio siempre que no se menoscabe su seguridad, pues si puede la junta autorizarlo no constando en estatutos, también podrá haber quedado plasmada anticipadamente la voluntad de los propietarios en este sentido en el título constitutivo y dicha autorización conllevará todos los elementos necesarios para su ejecución. Y es que en todo lo que no es normativa imperativa, debe regir la voluntad de los interesados como resulta del último párrafo del artículo 396 del Código Civil.

**PRECEPTOS:**

Código Civil, art. 395.  
Ley 49/1960 (LPH), arts. 3, 7 y 17.  
Ley 30/1992 (LRJPAC), art. 112.

En el recurso interpuesto por don Jorge Díaz Cadórniga, Notario de Vera, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Mojácar, don Eduardo Entrala Bueno, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de adaptación descriptiva de local comercial.

**Hechos**

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Vera, don Jorge Díaz Cadórniga, doña M. G. M. procedió a otorgar una escritura de adaptación descriptiva de local comercial.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Mojácar, fue calificada con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Mojácar Entrada N.º:

**CEF.-****Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**

[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

268 del año: 2016 Asiento N.º: 1.674 Diario: 174 Presentado el 21/01/2016 a las 10:55 Presentante: G. M., M. Interesados: G. M., M. Naturaleza: Escritura pública Objeto: adaptación Protocolo N.º: 37/2016 de 15/01/2016 Notario: Jorge Díaz Cadórniga, Vera Referencia: 1674/174 Calificación negativa del documento presentado el 21/01/2016, en el Registro de la Propiedad de Mojácar, bajo el asiento 1674 del Diario 174. Visto por Don Eduardo Entrala Bueno, Registrador de la Propiedad de Mojácar, provincia de Almería, el procedimiento Registral identificado con la presentación del documento referenciado. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: A).-Hechos: Uno.-El citado día fue presentada en este Registro copia auténtica/electrónica de la escritura otorgada en Vera, con fecha 15/01/2016 ante el/la Notario/a don/doña Jorge Díaz Cadórniga, con número de protocolo 37/2016, a la que se acompaña/n: -modelo/s de autoliquidación/es del/de los impuesto/s.-Dos.- En dicho documento, M. G. M., dueña de la finca número 2330 del término municipal de Garrucha, solicita inscripción, de que el local, finca número 2330, «está situado en (...), y asimismo en la calle. Tiene su acceso directamente por la calle (...); observándose para ello el/los siguiente/s defecto/s subsanable/s: Resultando que esta nueva entrada principal supone una modificación de la fachada de un edificio sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, necesita la unanimidad para su aprobación, y para inscripción de esta escritura, hay que complementarla con Certificado de la Comunidad de Propietarios a que pertenece la finca, expedido por el Secretario con el visto bueno del Presidente, con firma/s debidamente legitimada/s, que acredite la autorización para la modificación efectuada.-La certificación también deberá contemplar el nombramiento y vigencia del cargo del secretario que certifica y del presidente que da el visto bueno.-Exigiéndose para su validez que el acuerdo «de la modificación de entrada principal» hubiere sido tomado por unanimidad, la certificación deberá acreditar dicho extremo y que se hicieron las citaciones a los ausentes debidamente citados, conforme a los artículos 17.1.ª y 9.1.h) de la LPH, y que transcurridos treinta días naturales, no han manifestado su discrepancia del acuerdo adoptado por los presentes. Fundamentos de Derecho: I.-Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.-II.-En relación al/los defecto/s anteriormente señalado/s, debe/n tenerse en consideración lo/s siguiente/s: Artículos 7, 13 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en los que se dispone: «Artículo 7.1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores...» «Artículo 13, en cuanto a los órganos de gobierno de la comunidad»; «Artículo 17, al respecto de la forma de tomar acuerdos en la Junta de Propietarios», y, por citar algunas; -resolución de 18 de junio de 2010 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la que dice, «...no es inscribible... modificación de fachada, sin la pertinente autorización comunitaria» y -resolución de 21 de octubre de 2014 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la que se argumenta que, las modificaciones en la fachada requieren consentimiento de la Comunidad, y no pueden inscribirse tales alteraciones cuando a las mismas solo ha concurrido la voluntad del propietario.-III.-De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vence a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. C).-Acuerdo de calificación negativa: El Registrador de la Propiedad de Mojácar ha resuelto suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación por el/los defecto/s subsanable/s indicado/s. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del Título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.-Contra la presente calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Eduardo Entrala Bueno registrador/a de Registro Propiedad de Mojácar a día diez de febrero del año dos mil dieciséis».

### III

La anterior nota de calificación fue recurrida por el notario autorizante de la escritura calificada el día 10 de marzo de 2016 mediante presentación de escrito en el Registro de la Propiedad de Mojácar, en base a la siguiente argumentación: «(...) Fundamentos de Derecho Contra la nota de calificación cabe argumentar: Primero.-Entiendo que no es exigible la autorización de la comunidad de propietarios por lo siguiente: 1.º.-Es consustancial al normal aprovechamiento del local comercial disponer de un acceso directo a la calle de situación. En tal sentido ha de tenerse en cuenta la doctrina contenida en la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 2010, recuso 1956/2006, por lo siguiente: - La configuración actual como Local Comercial lleva aparejado implícitamente el acceso independiente (vid fundamento de Derecho cuarto de la citada sentencia). En análogos términos se pronuncia el Tribunal Supremo en la sentencia de 25 de febrero de 2013, recurso 410/2010, en la cual, además de citar la doctrina contenida en la reseñada sentencia de 15/11/2010 (rec 1956/2006) afirma que (...). - Exigir autorización de la comunidad de propietarios iría en contra de la interdicción del abuso de derecho y por ende de la Jurisprudencia del tribunal Supremo sobre abuso de Derecho, por lo que no procede exigencia de autorización alguna para disponer de dicho acceso independiente a la calle (...) (vid. fundamento de Derecho cuarto de la citada sentencia del Tribunal Supremo). El Tribunal Supremo ha tenido ocasión de pronunciarse en numerosas ocasiones sobre la interdicción del abuso de derecho en materia de propiedad horizontal, así en la sentencia de 16 de julio de 2009 (recurso 2204/2004) afirmó que (...). - Las obras de acceso directo desde la calle (...) suponen una configuración adecuada a su carácter, en tal sentido, como afirma el Tribunal Supremo en la meritada sentencia de 25 de febrero de 2013 (fundamento de Derecho quinto) «tratándose de locales comerciales la posibilidad de realización de obras de ser más amplia, pues la finalidad comercial de los locales comporta la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y a la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia y de publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes y dicha modificación debe considerarse implícita en la finalidad comercial de los locales, salvo prohibición o limitación estatutaria establecida expresamente (STS de 10 de octubre de 2007 [Rec. N.º 4116/2000])». - Es consustancial al aprovechamiento independiente que corresponde al local el disponer de acceso directo a la calle (...), pues el normal aprovechamiento de un local comercial implica su acceso directo a la calle, como es el caso sin que su propietario tenga que verse constreñido a que el acceso se haya de realizar desde la

**CEF.-****Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**

[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

otra calle de situación (...) a través de un pasillo exterior, lo cual va contra el normal y elemental aprovechamiento de un local comercial. En tal sentido hay que reseñar lo indicado por el tribunal Supremo en la repetida sentencia, a cuyo tenor «la singular estructura del local, constituido por tres plantas con un único acceso al exterior a través de la planta baja, permite extraer la conclusión de que, para practicar la segregación a que autoriza el título constitutivo, es preciso facilitar un acceso diferente al ya existente. Necesariamente la salida que se construya debe afectar a elementos comunes. Al no existir otra puerta que la de salida al exterior por la planta baja. El edificio en cuestión está ocupado en la primera planta íntegramente por el nivel superior del local comercial. En la primera planta existe un rellano de escalera y una puerta y parada de ascensor, aunque en la práctica no esté programada la posibilidad de hacer uso de tal servicio. Por tanto, dada la concreta configuración del edificio, conocida por quienes otorgaron la escritura de declaración de obra nueva, división en régimen de propiedad horizontal y disolución de la comunidad, es lógico concluir que es consecuencia natural de la segregación dar salida al nivel superior del local rellano de la escalera del primer piso.» (Fundamento de Derecho sexto). «La STS de 11 de febrero de 2010 (RC n.º 1957/2005) haciéndose eco de las SSTs de 15 de octubre de 2009 (RC n.º 188/2005) de 28 de octubre de 2009 (RC n.º 316/2005) y de 11 de noviembre de 2009 (RC n.º 625/2005) ha establecido que (...). Como afirma el Magistrado José Alfredo Caballero Gea, tratándose de locales comerciales, la posibilidad de realización de obras debe ser más amplia, pues la finalidad comercial de los locales comporta la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y a la necesidad de facilitar su conocimiento y su existencia y de publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes y dicha modificación debe considerarse implícita en la finalidad comercial de los locales, salvo prohibición o limitación estatutaria establecida expresamente (Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2007 (recurso 4116/2000). Por otra parte, hay que tener en cuenta que la posibilidad de realizar las obras de adecuación de fachada y de disponer de un acceso directo a la calle, a la que da directamente el local es consustancial a la propia utilización de un local comercial y al ejercicio del Derecho al trabajo cuyo reconocimiento constitucional está recogido en el artículo 35 de la Carta Magna como un Derecho Fundamental. 2.º.-No se ha producido alteración de la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exterior (a cuyo fin aporta el correspondiente certificado técnico que obra incorporado a la escritura) A este respecto hay que hacer constar la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo contenida en la Sentencia de 15 de noviembre de 2010, recurso 1956/2006, a cuyo tenor se declara como doctrina jurisprudencial que (...). En sentido análogo se pronuncia el Tribunal Supremo en la sentencia de 25 de abril de 2013, recurso 1755/2010. Asimismo, en tal sentido se pronuncia la sentencia del Tribunal Supremo de 14 de febrero de 2011. 3.º.-No hay identidad de supuesto con el que dio lugar a las Resoluciones de la DGRN de 18 de junio de 2010 y 21 de octubre de 2014, citadas en los fundamentos de derecho por el Sr. Registrador de la propiedad de Mojácar en la calificación que es objeto de recurso por lo siguiente: 3.1.-En el asunto contemplado en las citadas resoluciones, en los Estatutos de la comunidad de propietarios se establecía expresamente que la modificación de la fachada requerirá autorización de la comunidad, lo cual no ocurre en el presente supuesto de hecho (todo ello sin que proceda en el presente entrar a valorar la legalidad de una limitación estatutaria de tal naturaleza habida cuenta lo que resulta de las sentencias indicadas). Por tanto en este al no existir en este caso norma estatutaria alguna al respecto, no resulta procedente aplicar lo que resulta de las mencionadas resoluciones y además cabe recordar la doctrina del Tribunal Supremo contenida en las sentencias de 24 de octubre de 2011 y 3 de diciembre de 2014 (recurso 3312/2012) en las cuales afirmó que (...). En este caso, reiteramos, no hay Estatutos que establezcan ningún tipo de prohibición o limitación para abrir un hueco en la fachada del local comercial. 3.2.-Además de lo indicado en



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

el número anterior, en el supuesto que dio lugar a las citadas resoluciones citadas por el Sr. Registrador en su calificación, se realizaba el cambio de uso de local a vivienda, modificando la fachada de dicha vivienda, pero en este supuesto no se ha producido transformación de local en vivienda, sino simplemente la constancia del acceso directo del local. Por ello, no resulta procedente aplicar lo contenido en dichas Resoluciones al supuesto objeto del presente. Hay que tener presente además que el Tribunal Supremo en las sentencias de 11 de noviembre de 2009 y 30 de septiembre de 2010 declaró que no cabe idéntica interpretación entre locales de negocio y pisos, con fundamento en que los primeros se ubican generalmente en las plantas bajas y los segundos en las siguientes y aunque la fachada es todo lo correspondiente al exterior del inmueble en su completa superficie, la zona relativa a los pisos constituye una situación arquitectónica más rígida, mientras que en las plantas bajas existe una mayor flexibilidad, en atención a la naturaleza de la actividad que se haya de llevar a cabo en los locales. Estos argumentos permiten que los propietarios de los locales comerciales situados en la planta baja puedan llegar a ejecutar válidamente obras adecuadas a las necesidades de la actividad comercial a desarrollar, que supongan alteración de la fachada del edificio siempre y cuando su realización no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general o perjudique los derechos de otros propietarios, sin el requisito del consentimiento unánime de los copropietarios. En tales términos se pronunció el tribunal Supremo en las sentencias de 21 de noviembre de 2012, recurso 158/2010, 22 de diciembre de 2010, recurso 296/2006. Vid asimismo la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de noviembre de 2012, recurso 2210/2008. Solicitud de traslado del informe. Solicito por medio del presente que se me dé a mí, Notario recurrente, traslado del informe que, en su caso, elabore el Registrador».

#### IV

El registrador emitió su preceptivo informe, en el que incluyó fotocopia del historial registral de la finca en cuestión, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 395 del Código Civil; 3, 7 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de enero y 10 de octubre de 2007, 15 y 28 de octubre y 11 de noviembre de 2009 y 11 de febrero y 15 de noviembre de 2010, y, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 2010, 21 de octubre de 2014, 15 de julio de 2015 y 7 de abril de 2016.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

- Mediante escritura autorizada por el notario de Vera, don Jorge Díaz Cadórniga, doña M. G. M. procedió a otorgar una escritura de adaptación descriptiva de local comercial.
- Dicha escritura es otorgada unilateralmente por la propietaria del local indicando «que no se precisa autorización de la Comunidad de Propietarios», tal como resulta de los argumentos que desarrolla en el propio documento con citas jurisprudenciales.

El registrador opina que esta nueva entrada principal supone una modificación de la fachada de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, y necesita la unanimidad para su aprobación, por lo que es preciso aportar un certificado de la comunidad de propietarios a



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

que pertenece la finca, expedido por el secretario con el visto bueno del presidente, con firmas debidamente legitimadas, que acredite la autorización para la modificación efectuada.

2. Constituye por tanto el objeto del presente recurso determinar si es susceptible de inscripción una así llamada «escritura de adaptación descriptiva de local comercial» que deja constancia documental de la existencia de un acceso directo del local a una calle cuando en la descripción registral indica que tiene su entrada principal por otra vía pública.

La finca, tal como aparece descrita en los libros registrales, es susceptible de experimentar modificaciones que deben tener su adecuado reflejo en los libros. Dejando al margen el procedimiento específico de rectificación de errores en el título o en el asiento, tales modificaciones pueden responder a variaciones ocurridas en el entorno de la finca que sin afectar directamente a la finca inscrita si pueden afectar a su correcta identificación en la realidad.

En otras ocasiones aquellas modificaciones son consecuencia de la realización por parte del titular registral, en el ámbito de sus competencias, de actuaciones físicas o jurídicas que implican una modificación real y efectiva de la finca registral y que han de cumplir los requisitos y sujetarse a las reglas que rigen dichas actuaciones.

En el presente caso, lo que se denomina «adaptación registral» no es sino la pretensión de lograr reflejo registral a una actuación realizada por el titular registral, como es la apertura de un acceso al local desde una calle distinta de aquella por la que anteriormente accedía y que supone actuar sobre la fachada del edificio.

3. El artículo 7.1 de la Ley 49/1960 dispone que «el propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador».

La prohibición de realizar alteración alguna en los elementos comunes exige determinar el carácter el elemento común de la fachada del edificio y las consecuencias derivadas del mismo.

Tal fachada queda incluida por el artículo 395 del Código Civil entre los elementos comunes, «con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores».

No obstante lo anterior, del propio título constitutivo pueden resultar cláusulas que permitan y anticipen el consentimiento requerido por la Ley sobre propiedad horizontal para su modificación, permitiendo que el dueño pueda actuar no sólo sobre los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, comprendidas en su unidad privativa y que le sirvan exclusivamente a él, sino también sobre los elementos comunes siempre que no se altere o menoscabe la seguridad del edificio, su estructura general, configuración exterior o se perjudiquen de cualquier modo los derechos de cualquier otro propietario. Nada impide que puedan ir más allá, facultando inclusive a que se altere la estructura general del edificio siempre que no se menoscabe su seguridad, pues si puede la junta autorizarlo no constando en estatutos, también podrá haber quedado plasmada anticipadamente la voluntad de los propietarios en este sentido en el título constitutivo y dicha autorización conllevará todos los elementos necesarios para su ejecución. Y es que en todo lo



que no es normativa imperativa, debe regir la voluntad de los interesados como resulta del último párrafo del artículo 396 del Código Civil.

4. En el presente supuesto en el título constitutivo no se contiene regla estatutaria alguna que permita la apertura de huecos en la fachada o accesos diferentes a los existentes que pudiera justificar la innecesaridad de consentimiento de la comunidad de propietarios.

Del historial registral del inmueble resulta que la finca en cuestión inicialmente se describía como «apartamento letra D, situado en la planta baja o primera», y en el año 2013 la actual propietaria inscribe un «cambio de uso y adaptación de la vivienda a local» en base a una licencia municipal, sin que conste haber obtenido autorización de la junta de propietarios del edificio de que forma parte, dicho cambio de destino en ningún caso implica por sí solo una autorización para abrir nuevos accesos, máxime cuando ya contaba con una entrada desde la calle, aun cuando su propietario tenga que verse constreñido a que el acceso se haya de realizar desde la calle de situación a través de un pasillo exterior.

Bien es cierto, como alega el recurrente, que la jurisprudencia ha matizado la posibilidad de realizar obras o reformas que afecten a la fachada cuando se trate de locales comerciales, admitiéndola con mayor amplitud que si se tratara de viviendas, pues la finalidad comercial de los locales comporta la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y en atención a la naturaleza de la actividad a desarrollar en los locales siempre que no perjudique a otros copropietarios y que la porción utilizada de la misma no sea susceptible de uso o aprovechamiento por el resto de los comuneros (Sentencias del Tribunal Supremo de 15 y 28 de octubre y 11 de noviembre de 2009 y 11 de febrero y 15 de noviembre de 2010).

Pero las resoluciones jurisprudenciales, han sido emitidas tras la negativa de la comunidad de propietarios a autorizar las obras, por lo que en ningún caso puede deducirse una interpretación genérica favorable a la innecesaridad de su autorización. La calificación registral (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria) debe basarse en documentos aportados que, en el presente caso, será bien la previsión estatutaria que autorice a realizar alteraciones en la fachada, bien el correspondiente acuerdo de la comunidad de propietarios, o bien la resolución judicial que estime la demanda frente al acuerdo que no autorizase dichas alteraciones.

No puede el registrador apreciar el ejercicio abusivo de las facultades que a la junta de propietarios corresponden, cuestión reservada a los tribunales y que es consecuencia, lógicamente, de una determinada decisión de la misma, cuestión que en el presente caso no se ha producido ya que no consta que se haya solicitado autorización de la misma por lo que evidentemente tampoco hay constancia de que la junta se haya pronunciado al respecto. El abuso de derecho es consecuencia del análisis y enjuiciamiento de las circunstancias concurrentes en un determinado supuesto, sin que tal análisis quepa dentro de las competencias funcionales del notario o del registrador.

Por todo lo expuesto, el defecto debe confirmarse.

5. Concluye el recurrente solicitando que se le dé traslado del informe que en su caso elabore el registrador. El alcance del informe del registrador ha sido establecido por este Centro Directivo en diversas ocasiones dejando claro que se trata de un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. No constituye, pues, procesalmente una contestación al recurso, contestación que pueda ser reargüida por el recurrente. La valoración sobre el informe corresponde a este Centro Directivo, pero de

**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

ninguna forma genera trámite de audiencia que pueda justificar la necesidad de dar traslado del mismo al recurrente, precisamente porque su contenido, como se ha dicho, no puede modificar los defectos apreciados en la nota de calificación. Traslado que tampoco está previsto en la Ley Hipotecaria. A este respecto resulta también clarificador el artículo 112.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, que, en relación a la audiencia de los interesados, dispone: «El recurso, los informes y las propuestas no tienen el carácter de documentos nuevos a los efectos de este artículo. Tampoco lo tendrán los que los interesados hayan aportado al expediente antes de recaer la resolución impugnada». En el caso de recurrirse judicialmente la Resolución de este Centro Directivo, podrá solicitarse copia del expediente.

En consecuencia, 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, 6 de junio de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.