

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11201 *Resolución de 25 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cáceres n.º 1 a la rectificación de descripción y determinación de linderos de una finca y sus anejos inscritos bajo régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don J. F. C. H. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Cáceres número 1, doña María Rosa Fuentes Cruz, a la rectificación de descripción y determinación de linderos de una finca y sus anejos inscritos bajo régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de Cáceres número 1 aparece inscrita a favor de don J. F. C. H. y su esposa la finca registral número 25694, que en la inscripción 1.ª, división horizontal, se describe así: «Urbana: Ciento nueve.–Vivienda en construcción tipo D-4 en (...) de Cáceres, con fachada también a (...) y calle de (...)–Superficie útil: 86,62 metros cuadrados y construida 115'05 metros cuadrados.–Consta de vestíbulo, pasillo, salón-estar-comedor, cocina, terraza tendadero, dos baños, cuatro dormitorios y terraza tendadero. Linda: entrando al frente, con meseta de escalera, patio interior y vivienda A-4 y a la derecha, con viviendas colindantes y calle (...); a la izquierda con vía nueva apertura- glorieta y vivienda A-4 y al fondo con vía nueva apertura- tramo transversal.–Anejo: se le vinculará una plaza de garaje y un trastero, situados ambos elementos en la planta segunda del sótano del edificio, y cuyo número y superficie le serán atribuidos en la oportuna escritura». En la inscripción 4.ª, de adjudicación a favor del recurrente y su esposa, se señaló que «tiene como anejos la cochera señalada con el número 420, y el trastero señalado con el mismo número, ambos en sótano segundo».

En instancia privada suscrita por el titular del inmueble se solicitaba, por una parte, que se hiciera constar que la vivienda dispone de tres dormitorios y no cuatro, y que tiene una terraza principal y una terraza tendadero y no dos terrazas tendadero como consta en la inscripción, aportando a estos efectos una fotocopia de la escritura de protocolización de documento privado de adjudicación definitiva, de fecha 9 de octubre de 1991, a la que se incorporó dicho documento privado para su protocolización, de la que resultaban dichos datos. Por otra parte, en la instancia se solicitaba que se hicieran constar en el Registro los linderos de la parte aneja, para lo que se aportaba una fotocopia del informe técnico, expedido por el arquitecto técnico, de la Junta de Extremadura, Dirección General de Arquitectura de Cáceres, al que se adjuntaba fotocopia parcial del plano del proyecto final de obra, que sirvió para la obtención de la calificación definitiva.

II

Presentada el día 18 de abril de 2018 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cáceres número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 1655 Asiento: 2493 Diario: 185.
Documento privado.
Fecha del documento: 18/04/2018.

Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación de la instancia por C. H., J. F. que motivó el Asiento de referencia (Art. 18 y 19 bis LH).

Hechos

Dicha instancia fue presentada en este Registro con los datos que figuran anteriormente, y no se practica operación alguna, toda vez que es necesaria escritura pública rectificando el título constitutivo de la propiedad horizontal, con el consentimiento de todos los titulares registrales de los distintos elementos que la componen, por unanimidad.–

Fundamentos de Derecho

1.º Esta calificación se practica por la registradora competente por razón del lugar donde radica la finca, en el ámbito de su facultad calificadora, atribuida en el artículo 18 de la Ley hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento.

2.º Artículos 2, 3 y 6 de la Ley Hipotecaria y 34 de su Reglamento y el Artículo 17.6 de la Ley de Propiedad horizontal "Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el Título Constitutivo de la propiedad horizontal o en los Estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación".

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Cáceres, diecinueve de abril del año dos mil dieciocho.–La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. C. H. interpuso recurso el día 2 de mayo de 2018 con las siguientes alegaciones:

«Hechos

Primero.(...).

Segundo.

Que el 18-04-2018, dirigí escrito al Registro de la Propiedad Cáceres 1, (...) solicitando, rectificación de datos por haber discordancia en lo expuesto en nota registral), con lo expuesto en la escritura de adjudicación definitiva de finca, mediante protocolización de documento privado (...).

Al no figurar los lindes de la parte aneja, inseparable de la vivienda, (garaje y trasteros, ambos señalados con el número 420), tanto en nota registral como en escritura de propiedad, es por lo que en este mismo escrito solicité su inclusión, según lo expuesto en el informe técnico emitido por la Dirección General de Arquitectura de Cáceres, de la Junta de Extremadura (...).

Alegaciones

Primero.

Que considero, que la discrepancia de datos existente entre lo expuesto en nota registral y escritura de propiedad, consistente en el número de dormitorios y la clasificación de las dos terrazas, son irrelevante, ya que no afecta a la parte principal, superficie (tanto construida como útil), coeficiente de aportación, orientación, lindes,...etc. Al no verse afectados los distintos titulares registrales, no aprecio la necesidad de

modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal para poder adaptar la nota registral a la realidad, expuesta en la escritura de propiedad.

Segundo.

Que la parte aneja a la vivienda (garaje y trastero, ambos señalados con el n.º 420), se ha omitido en su descripción la especificación de su orientación y lindes, por lo que solicité su inscripción a tenor de lo expuesto en el informe técnico emitido por la Dirección General de Arquitectura de Cáceres, de la Junta de Extremadura.

Considero que esta inscripción cumple con lo dispuesto en el artículo n.º 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, no implica rectificación del título constitutivo de propiedad horizontal, no afectar a los titulares registrales. Al carecer la plaza de garaje de una división física se hace necesaria especificar su orientación y lindes.

Por todo lo expuesto, ruego que tenga por presentado este escrito, se sirva de admitirlo, y en su virtud se estime como correcta rectificar el número de dormitorios y la calificación de las dos terrazas. Así como también incluir la orientación y lindes de la parte aneja a la vivienda».

IV

La Registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 10 de mayo de 2018. En el informe manifestaba que, respecto de la constancia del número de habitaciones y el nombre de las terrazas, sí podría haberse hecho constar si se hubiera aportado en el momento de practicarse la calificación recurrida la copia autorizada del escritura de adjudicación a favor del recurrente, de la que resultan estos datos, pues se ha aportado la copia después de interpuesto el recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 6, 39, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria; 5 y 17 de Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de diciembre 2002, 15 marzo 2004, 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 13 de julio y 13 de octubre de 2009, 23 de marzo, 9 de abril y 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 4 de septiembre de 2012, 20 de abril y 14 de mayo de 2013, 25 de julio de 2014 y 19 de julio de 2017.

1. Mediante la instancia privada objeto de la calificación impugnada se solicitó la rectificación de la descripción de una finca urbana y sus anejos inscrita bajo régimen de propiedad horizontal. En concreto, se pedía que se hiciera constar que la vivienda dispone de tres dormitorios y no cuatro, con una terraza principal y una terraza tendadero, y no dos terrazas tendadero como consta en la inscripción. Se solicitaba igualmente en la instancia que se hicieran constar en el registro los linderos de la parte aneja. Para ello se aportó una fotocopia de la escritura de elevación a público de documento privado de adjudicación definitiva, de 9 de octubre de 1991, y una fotocopia del informe técnico, expedido por el arquitecto técnico, de la Junta de Extremadura, Dirección General de Arquitectura de Cáceres, al que se adjuntaba fotocopia parcial del plano del proyecto final de obra, que sirvió para la obtención de la calificación definitiva.

La registradora funda su negativa a la práctica de operación alguna en que es necesaria escritura pública rectificando el título constitutivo de la propiedad horizontal, con el consentimiento de todos los titulares registrales de los distintos elementos que la componen, por unanimidad.

2. Respecto de la constancia del número de habitaciones y el nombre de las terrazas, debe confirmarse el criterio de la registradora expresado en su preceptivo informe en el que admite que se podrían haber hecho constar si se hubiera aportado en

el momento de la calificación la copia autorizada de la escritura de elevación a público de documento privado de adjudicación de la finca a favor del ahora recurrente.

Como tiene declarado el Tribunal Supremo, Sala Tercera, en Sentencia de 22 de mayo de 2000, el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias: en primer lugar, que sólo son objeto de recurso aquellos concretos pronunciamientos que sean impugnados (por todas, Resolución de 23 de marzo de 2010); en segundo lugar, que los documentos aportados con el escrito de recurso no pueden tenerse en cuenta por no haber sido presentados al Registrador en el momento de la calificación, debiendo resolverse el recurso sólo a la vista de los documentos que fueron aportados originariamente en tiempo y forma al solicitar su calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), y sin perjuicio de la calificación que hayan de merecer en caso de nueva presentación en el Registro de la Propiedad junto con el documento principal a que complementan (por todas, Resolución de 9 de abril de 2010). En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del Registrador (vid., por todas, la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2017).

En el presente caso no puede accederse a la rectificación pretendida por la mera presentación de la instancia, habida cuenta de las exigencias derivadas del principio de legalidad y titulación pública (vid. artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

Por otra parte, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por ejemplo, las Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009), conviene distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos; en caso contrario el error es de concepto. Y en el presente supuesto, para rectificar la descripción de la vivienda respecto de los dormitorios y de las terrazas no es suficiente la mera solicitud del interesado al no resultar de tal instancia la discordancia padecida y ser inexcusable la aportación de la escritura que fue objeto de inscripción inicial.

3. Por lo que se refiere la constancia de los linderos y descripción de los anejos, como afirma la registradora en su calificación, se trata de una operación que supone la alteración del título constitutivo, por lo que la rectificación pretendida deberá ser consentida por la comunidad. Este Centro Directivo viene considerando que la alteración en la descripción de los anejos, cuando no constan pormenorizadamente descritos en título constitutivo y pretende hacerse «a posteriori», debe ser autorizada por la junta general de conformidad con las reglas generales del régimen de propiedad horizontal, pues la descripción de linderos y determinación de la superficie puede afectar a otros elementos privativos o a los elementos comunes. Así, dispone el artículo 17.6 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que «los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación». Como consecuencia de lo expuesto, es necesario aportar el acuerdo de la comunidad en el que consten los linderos de los anejos correspondientes, dada las consecuencias que la descripción de los diferentes anejos comportan respecto de los demás titulares y supone una alteración del título constitutivo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 25 de julio de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.