

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7348 *Resolución de 6 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Vilanova i la Geltrú n.º 2, por la que se suspende una rectificación de fincas solicitada en instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don A. T. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, doña María del Pilar Rodríguez Álvarez, por la que se suspende una rectificación de fincas solicitada en instancia privada.

Hechos

I

Mediante una instancia privada suscrita por don A. T. M., en la que tras exponer la situación registral en la que a su juicio se encontraban una serie de fincas, integradas en un sótano destinado a garajes perteneciente a una división horizontal, solicitaba la rectificación de la descripción de determinadas fincas, así como que se le informase la titularidad y de la referencia catastral de otras.

II

Presentada la referida instancia privada el día 22 de octubre de 2019 en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha resuelto suspender la inscripción solicitada por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Antecedentes de hecho:

Primero.—Con fecha 22/10/2019 se presentó en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Vilanova i la Geltrú, una instancia suscrita por Don A. T. M., en la cual, después de hacer constar una serie de hechos relativos a la finca 19523 y a las que resultan de la misma, solicita: 1) la rectificación de las superficies y coeficientes de algunas de ellas; 2) que se corrijan los errores de la finca 30267; 3) que se determine quién es el propietario de la finca 19487, así como otras operaciones a practicar en relación a la misma; y 4) y que se determinen las Referencias Catastrales de las fincas 19487 y 36372. Dicho documento causó el asiento de presentación número 1177 del diario 26.

Segundo.—Según resulta del Registro, habiéndose efectuado las debidas comprobaciones, se hace constar lo siguiente:

Las fincas y las distintas participaciones indivisas a las que se ha abierto folio independiente y a las que se remite la instancia precedente, son de titulares distintos al suscribiente, por lo que éste no puede instar la rectificación en su caso, no acompañándose tampoco los títulos que motivaron dichas inscripciones, supuestamente erróneas.

Tercero.—No consta el consentimiento de ninguno de los titulares registrales que pudieran resultar afectados por la rectificación.

Cuarto.—No se cumple el principio de titulación auténtica.

Quinto.—En cuanto a los apartados 3) y 4) del apartado primero, puede solicitar la correspondiente solicitud de publicidad registral, momento en el que deberá acreditar para ello, un interés legítimo.

Fundamentos de Derecho:

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación —entre otros extremos— a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”. Impugnada esta nueva redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008.

Considerando que el artículo 33 del Reglamento Hipotecario señala que “Se entenderá por título para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquella y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite”.

Considerando que la Resolución de la DGRN de 2 de mayo de 1993 exige que se presenten tanto la escritura rectificadora como la rectificada.

Artículo 40 de la Ley Hipotecaria:

La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si

se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

Artículo 217 de la Ley Hipotecaria:

Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene.

Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificarlos por sí el Registrador.

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria:

Debe tenerse en cuenta el contenido del artículo 20 de la L.H. que recoge el principio hipotecario de tracto sucesivo, en virtud del cuál: "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. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada."

Artículo 2.º (Ley Hipotecaria):

En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.

Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

Sexto. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.

Artículo 3.º (Ley Hipotecaria).

Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Por todo ello resuelvo,

Suspender la rectificación de errores solicitada por las razones antes advertidas.

Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante y al Notario autorizante del documento, de conformidad con los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Pilar Rodríguez Álvarez registrador/a de Registro Propiedad de Vilanova i la Geltrú 2 a día trece de Noviembre del año dos mil diecinueve.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. T. M. interpuso recurso el día 27 de diciembre de 2019 mediante escrito del siguiente tenor literal:

«Que con escrito de fecha, trece de Noviembre del año dos mil diecinueve, el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú, deniega la inscripción de algo que esta parte no ha solicitado (...)

Que lo que esta parte si ha solicitado es que se corrijan los múltiples errores que existen en dicho Registro de Vilanova i la Geltrú En lugar de proceder, éste, a resolver los dichos errores, evidenciados por la simple lectura de sus Libros de Registro, da a interpretar, que se pretende Registrar algo improcedente, y la realidad es que, nada está más lejos de la verdad.

1. En contestación al 2.º punto de los antecedentes de hechos debo manifestar que es cierto que no dispongo de los títulos que motivaron esas inscripciones erróneas, pero se da circunstancia de que dispongo del literal del Registro de la Propiedad de la Finca n.º 19.523 en la que constan los datos erróneos que he comunicado al Registro.

Asimismo debo manifestar que dicho literal de la Finca n.º 19.523, que fue presentado ante los Juzgados Civiles de Vilanova i la Geltrú n.º 2, n.º 4 entre otros y constan en autos de los procedimientos 8/01 del Juzgado 2 y procedimiento 286/99 del Juzgado 4 y también en la Audiencia Provincial de Barcelona como recurso de apelación n.º 457/01 al procedimiento 286/99 citado se corresponde al punto 3.º de mi petición del 22/10/2019 al Registro (...)

Que también, dispongo (...) la Nota Simple emitida en fecha 19/03/2007 por el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú, en la que queda evidente que la Segregación del resto de la Finca n.º 19.523 y el cambio de titularidad que hoy figura en esta última Finca n.º 19.523, no figura en los documentos que adjunto y por lo tanto no figura Registrado lo que dice la Finca n.º 19.523 en su 2.º Venta $\frac{3}{4}$ partes, que se ha traspasado como Extensa (Estesa) a la Finca n.º 19.487.

Asimismo uno (...) de los literales de las Fincas n.º 33.366, n.º 35.169 y n.º 36.835 dichos literales manifiestan que la segregación se realiza de la finca 19.523, cuando en ella ya no existía saldo alguno, su saldo en las fechas de estas nuevas y últimas segregaciones ya no tenían cabida.

También dispongo del literal (...) de las Fincas n.º 36.372 bis y 30.693 estas dos fincas según el Registro de la Propiedad son plazas de aparcamiento la n.º 35 y la n.º 36 según las referencias catastrales que adjunto como referencias catastrales corresponde a viviendas (...)

2. En segundo lugar y centrándonos en los fundamentos de Derecho, en su artículo 1.º párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria recoge: “Los asientos del registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes...”.

Si nos atenemos al Artículo 249 de la Ley Hipotecaria parece que los asientos de las inscripciones de las Fincas n.º 33.366, n.º 35.169 y n.º 36.835 es evidente que el Registro de la Propiedad de Vilanova no tuvo en cuenta que se segregaban de una finca que no tenía cabida, la Finca n.º 19.523. Para más abundancia, se da la circunstancia de que al efectuar la venta de la Finca n.º 35.169, en ella se recoge que los vendedores son

los Propietarios que Figuran en la última segregación anterior a esta, de la Finca 19.523, cuando ya se había pasado el resto de la misma a la 19.487 Extensa, y además se hace constar que también son vendedoras la Esposas de D. M. A. C. y D. S. P. P., actuando, estos, en su nombre. No hay ninguna constancia de que Dña P. G. M. y Dña L. M. N. hayan sido propietarias ni en la Finca n.º 19.523 ni en la Finca n.º 19.487 Extensa.

El Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú, en aquel momento, y de acuerdo con el Art. 258.4 de la Ley Hipotecaria debiera haber desestimado la práctica de los asientos ya que los Títulos no reunían las condiciones para ser admitidos.

Esta parte interpreta que ese Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú, está sujeto por el Art. 260.5 a la inspección y vigilancia de los registros y por el Art 260.6 a que se corrijan disciplinariamente a los registradores por las faltas cometidas.

Que esta parte también interpreta que de acuerdo al Art. 217 y siguientes de la Ley Hipotecaria, cuando se detecta los errores podrá rectificarlos por si el Registrador, que es el caso que nos ocupa y esa rectificación debe de efectuarse con todos los interesados o afectados y el Registrador de la Propiedad que ostente la titularidad del Registro. Consecuentemente, el Registro de la Propiedad de Oficio y habiéndole comunicado los errores debiera requerir a todas las partes para proceder a las rectificaciones, Art. 218 de la Ley Hipotecaria.

Que el Registro de la Propiedad se ampara en los Arts. 322 de la Ley Hipotecaria, en ningún caso esta parte está pidiendo ninguna inscripción, está pidiendo que se rectifiquen los errores manifiestos existentes en estas fincas, porque me perjudican, pues me afecta al reparto de Gastos de la Comunidad de Propietarios.

Como bien conoce, el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú, a través de otros escritos de esta parte, la Comunidad de propietarios ha efectuado un reparto de coeficientes de forma arbitraria, y sin que se correspondan con la equivalencia de los metros cuadrados a los que debieren responder, todo ello, para suplir los errores que mantiene el Registro de la Propiedad por lo que a afectos de mi aportación a dicha Comunidad de Propietarios se me duplican. Adjunto (...) copia (...), que con fecha 30/04/15 le fue requerido ante juzgado con la verdadera situación en el parking Planta Sótano y cuyo documento el Gestor de la comunidad del parking adjuntó certificando (...) adjuntado al Acta n.º 11 del Parking de fecha 28/07/2012 de la Comunidad de Propietarios del Parking, Finca de origen n.º 19.523 por la que la Comunidad ya reconoce que existen los errores pero no se ha hecho ninguna gestión para resolverlos y siguen omitiendo a propietarios que lo son en la planta Sótano parking con sus fincas que ubican plazas no contribuyen a la Comunidad y no consta renuncia a sus propiedades a fecha de preparar este escrito.

Por otra parte el Registrador de acuerdo con el Art. 212 y siguientes de la Ley Hipotecaria, de por sí o en concurrencia con los interesados debe proceder a las correcciones que corresponda.

Solicito: A esa Dirección General de los Registros y del Notariado que considerándome parte interesada y afectada por los errores denunciados de por interpuesto Recurso a la inadmisión de Inscripción, planteado por el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú.

Que de Conformidad a los Arts. 212, 217, 218 y siguientes, el Art. 249 y el Art. 258.4, todos ellos de la Ley Hipotecaria, se proceda, sin dilación, a la rectificación de los errores detectados en la Fincas n.º 19.523, n.º 19.487, n.º 33.366, n.º 35.169, n.º 36.835, n.º 36.372 bis y 30.693.

Que se Comuniquen, dichas regularizaciones a la Comunidad de Propietarios (...) de Vilanova i la Geltrú. a los efectos de las rectificaciones que correspondan a la dicha Comunidad y a sus propietarios.

Que así mismo, se dé traslado al Ministerio de Hacienda Delegación del Catastro de Catalunya, a los efectos de que se corrijan, en su caso, los coeficientes y metros cuadrados útiles y construidos que correspondan como consecuencia de la regularización de los errores.»

IV

Con fecha 7 de enero de 2020, la registradora de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, doña María del Pilar Rodríguez Álvarez, elaboró informe en defensa de su nota de calificación y elevó el recurso a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 24 de la Constitución Española; 1, 3, 40, 211 a 220 y 326 de la Ley Hipotecaria; 98 a 100, 314 a 331 y 420 del Reglamento Hipotecario; 5 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de noviembre y 23 de diciembre de 2008, 10 de junio de 2009, 14 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 29 de mayo, 23 de agosto y 26 de octubre de 2012, 2 de abril de 2013, 9 de abril de 2014, 7 de septiembre de 2015, 6 de mayo, 20 de junio y 13 de septiembre de 2016 y 13 y 23 de febrero, 22 y 30 de junio y 20 de julio de 2017.

1. Se plantea en el presente recurso la posibilidad de rectificar las inscripciones de determinadas fincas, integradas en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, en virtud de lo solicitado por el propietario de una de dichas fincas –una plaza de garaje– en una instancia privada, sin que conste el consentimiento de los titulares de las fincas cuyo asiento se va a rectificar, ni el consentimiento de los propietarios del resto de las fincas que forman parte del edificio, ni se aporten las escrituras públicas que causaron los asientos en cuestión.

La nota de calificación de la registradora rechaza además la petición del recurrente en la instancia calificada, relativa a que se le informe sobre titularidades y referencias catastrales de determinadas fincas, pero este defecto no es objeto del recurso interpuesto, por lo que no procede a esta Dirección General manifestarse sobre tal extremo (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

No se tendrán en consideración aquellos documentos no presentados en el momento de iniciarse el procedimiento registral y que sin embargo sí se aportan junto con el recurso (determinadas resoluciones judiciales citadas por el recurrente), conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria que dispone que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma. En este sentido se ha pronunciado este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, pudiendo citarse, por todas, las Resoluciones de 14 de diciembre de 2010 o 7 de septiembre de 2015.

2. Según resulta de reiterada doctrina de esta Dirección General, que resulta de las Resoluciones citadas en los anteriores «Vistos», constituye una exigencia de nuestra legislación (cfr. artículos 20, 40 y 79 de la Ley Hipotecaria) que la modificación de los asientos del Registro cuente con la conformidad de sus titulares, formalizado en uno de aquellos documentos que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria especifica, a menos que haya recaído una sentencia judicial firme dictada en un procedimiento en el que aquéllos hayan sido debidamente emplazados.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial

recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Este principio se consagra en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en todas éstas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

Por ello, para que tenga acceso registral cualquier modificación, objetiva o subjetiva, que afecte a una finca inscrita, es condición necesaria (y no siempre suficiente, si de tal alteración o rectificación pudieren resultar afectados terceros) que conste en instrumento público el consentimiento de los titulares registrales, consentimiento que ha de venir articulado, en su caso, en un título material idóneo, salvo que haya recaído la correspondiente sentencia judicial -dictada en un proceso del que aquéllos hayan sido parte- en que así se ordene (vid. Resoluciones de 10 de junio de 2009, 23 de agosto de 2011, 29 de mayo de 2012 y 2 de abril de 2013).

Adicionalmente, en el presente supuesto se pretende la inscripción de modificaciones que afectan a la descripción, superficie y cuotas de participación de determinados elementos privativos integrados en una propiedad horizontal, y para tales operaciones, además del consentimiento de los titulares de las fincas en cuestión, es preciso también, el consentimiento de la comunidad de propietarios, por tratarse de actos que dan lugar a la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, conforme a lo que determinan los artículos 5 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, y a los principios sentados por esta Dirección General en Resoluciones como las de 26 de octubre de 2012 y 9 de abril de 2014, entre otras muchas.

Asimismo, cabe señalar que por aplicación de estos preceptos y del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para instar la inscripción de la representación gráfica de un solar (finca matriz) en el que se ubique un edificio dividido horizontalmente, es preciso el acuerdo de la junta de propietarios adoptado por mayoría: y sin que, por otra parte, proceda, como ha reiterado este Centro Directivo, la georreferenciación de los elementos independientes de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

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

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 marzo de 2020.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.