

ficatorias) de no ser aquel exigible, al no destinarse la última planta ampliada a vivienda sino a desván-trastero.

La notaría recurrente comienza su recurso afirmando que «se pretende la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de ampliación y reforma de un edificio –sic–, consistiendo éstas en el cambio de destino de uno de los locales y la elevación de una altura correspondiente a un desván, amparándose en una licencia de fecha 2 de Noviembre de 2001, sin que para la ampliación pretendida se acompañe el seguro decenal exigido por el artículo 19,1,c) de la ley 38/99 de Ordenación de la Edificación, que la notario recurrente considera innecesario y que sí exige en cambio la señora Registradora de la Propiedad.»; cuestionándose, como argumentos que rebatirían la nota de calificación, lo siguiente: –sí la modificación respecto de lo ya edificado de que se trata (alega que no se está hablando de la declaración de obra nueva del edificio en su totalidad) entra dentro del concepto de edificación a que la ley se aplica y que haría exigible el seguro decenal; –sí la construcción de una planta destinada desván produce una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural.

3. Así las cosas, es evidente que lo que se trata de dilucidar en este recurso es la exigibilidad del seguro exigido por la D.A. 2.ª de la Ley de Ordenación de la Edificación al supuesto de hecho descrito al inicio de esta resolución (sin olvidar que, cuando se pretende inscribir la segunda de las escrituras rectificatorias, el Registro publica una realidad referida a un edificio que contaría con las plantas que indica la primera escritura de rectificación; esto es, cuatro, en vez de las cinco que ahora se quieren reflejar registralmente), a lo que no ayudan –dicho sea de paso– el desconcertante iter documental seguido y la confusa redacción de las escrituras, pues éstas en ningún momento nos aclaran algo que –por contra– sí parece inferirse tanto del propio objeto de la Licencia concedida en el año 2001 (Licencia de obra mayor para reforma y ampliación de proyecto de edificio para.) como del Certificado Final de Obra (que no habla de reforma y ampliación de un edificio previamente construido, sino de una obra que concluye en el año 2003): que el edificio en cuestión se construyó, unitariamente, con posterioridad a la última de las dos licencias concedidas.

4. Centrada así la cuestión, se impone la desestimación del recurso toda vez que:

A) Partiendo de la premisa de que la Ley de Ordenación de Edificación se aplica al proceso de edificación (definido este último como la acción y el resultado de construir un edificio), si toda obra autónoma de ampliación y reforma de un edificio no simultánea a una rehabilitación (cfr. Resolución-Circular de este Centro Directivo de 3 de Diciembre de 2003) queda indudablemente comprendida en el ámbito de aplicación de la citada Ley (y por consiguiente de las garantías que establece), esa aplicabilidad, y consiguiente exigencia del seguro decenal, también se impone en el caso aquí examinado (construcción de una planta más de las proyectadas e inicialmente autorizadas por una licencia concedida el año 1995), a la vista del proyecto definitivo de obra que finalmente, y de forma unitaria, se llevó a término bajo la cobertura de la Licencia concedida en el año 2001; licencia esta última que –cabe recordar de nuevo– tiene por objeto autorizar determinadas modificaciones en un proyecto que, originariamente, no contemplaba esa planta más destinada a desván-trastero.

B) Uno de los objetivos primordiales de dicha Ley es garantizar a los propietarios de todas las modalidades de edificaciones sujetas a su ámbito de aplicación, sea el promotor original o el adquirente posterior de todo o parte de lo edificado, frente a una serie de daños de diverso tipo, a través de la obligación que impone de contratar seguros que los cubran en determinadas condiciones (cfr. artículo 19); de ahí, la necesidad de interpretar con carácter estricto, y caso por caso, aquellos supuestos que pudieran suponer una derogación de lo que sería el régimen general de la Ley en orden a la exigencia de dicho seguro decenal.

C) La garantía exigida por dicha ley va referida a todos los edificios cuyo destino principal sea el de vivienda (como en el supuesto objeto del recurso) por lo que, a efectos de la cuestión suscitada en este recurso, es irrelevante que la nueva planta del edificio no se destine a dicha finalidad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 19 de julio de 2005. –La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registradora de la Propiedad de Jarandilla de la Vera.

15201

RESOLUCIÓN de 20 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Orba don Francisco José Mondaray Pérez, frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Pedreguer a inscribir una escritura de rectificación de otra de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Orba don Francisco José Mondaray Pérez, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Pedreguer, doña Almudena Torres Domínguez, a inscribir una escritura de rectificación de otra de compraventa.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario recurrente el 24 de septiembre de 2004 se procedió a rectificar por las partes compradora y vendedora la escritura de compraventa anterior, autorizada por el mismo Notario el 2 de julio de 2004 en el sentido de que la cuota indivisa que lleva adscrita el uso de una plaza de garaje ubicada en la finca número uno de la división horizontal, no era de cero enteros cincuenta y cuatro centésimas por ciento, sino de dos enteros y setenta y dos centésimas por ciento.

II

Presentada en el Registro la citada escritura, fue objeto de la siguiente calificación: Registro de la Propiedad de Pedreguer. Entrada: 3923-04; asiento: 864-25. Previa calificación del precedente documento de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto calificar negativamente el mismo, con base a los siguientes: I.–Hechos. Primero.–Título presentado.–Escritura de rectificación autorizada en Orba, el 24-09-2004, por su notario don Francisco José Mondaray Pérez, protocolo 874, en el que se rectifica el título notarial de compraventa que se indica en el citado título por un error en el mismo referente al objeto de compraventa en el sentido de que en lugar de una participación de 0.54 por ciento de la registral 4176 de Jalón se debería haber transmitido el 2.72 por ciento de dicha finca, por lo que el negocio transmisor que consta inscrito deviene inexacto, ya que no ha habido sobre dicha finca el negocio concreto que el Registro indica. Segundo.–Situación Registral.–La finca registra 4176 de Jalón es un local destinado a aparcamiento de vehículos del que se están transmitiendo participaciones indivisas de fincas que implican el uso de una determinada plaza de garaje, sacándose a folio independiente la transmisión de las participaciones indivisas de la finca que comporten el uso de la plaza de garaje. II.–Causas de la calificación negativa. Primero.–Falta presentar, junto con la escritura de rectificación, el título rectificado. Una correcta calificación exige que sea presentado en el Registro el título notarial correspondiente a la transmisión, (el título rectificado). Los dos documentos, título notarial originario y escritura de rectificación son piezas que integran el título notarial nuevo en cuya virtud accederá al Registro la transmisión de finca sin inexactitudes, y a la vista del completo negocio jurídico el Registrador extenderá la inscripción de la transmisión en su correspondiente folio registral con todas las circunstancias exigidas por la Ley Hipotecaria, practicará notas de afección fiscal y hará constar en la nota de despacho del título rectificado las expresiones correspondientes especificadas en el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, dotando a la nota de despacho de mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, e impidiendo, en su caso, que circule en el tráfico jurídico un documento con nota de despacho que dé una apariencia de derecho que realmente no tiene por haber sido rectificado el título inscrito. III.–Fundamentos jurídicos. Primero.–Calificación.–Artículos 18, 19 bis, 322 y 323 de la Ley Hipotecaria y concordantes. Segundo.–Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20-05-93; Artículos 3, 9, 40, 211 y siguientes, de la Ley Hipotecaria, 51, 52 de su Reglamento. Los del código civil relativo a la formación de la voluntad en los contratos, 1254 y siguientes; Principio hipotecario de rogación; más todos aquellos que sean de pertinente aplicación. Contra la presente puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la recepción de la notificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en el plazo de 15 días desde la fecha de notificación, siendo el procedimiento para la intervención del registrador sustituto el establecido en el artículo 5 y siguientes del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, estableciéndose mediante Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003, que los Registros de la Propiedad sustitutos de éste son: Alicante-1; Alicante-3; Alicante-5; Benidorm-2; Calpe; y Callosa d'En Sarriá; todo ello sin perjuicio de que el interesado

ejercite cualquier otro recurso que entienda procedente. Pedreguer, a 14 de enero de 2005. Fdo. Almudena Torres Domínguez.

III

El Notario don Francisco José Mondaray Pérez, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I) que el título que ahora se aporta no añade nada nuevo a los efectos de la inscripción anterior; II) que la rectificación se hace conforme al artículo 178 del Reglamento Notarial y 40 de la Ley Hipotecaria; III) que la compraventa y la rectificación posterior son dos títulos distintos que no requieren presentación conjunta; IV) que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de mayo de 1993 alegada por el Registrador se refiere a un supuesto distinto al caso presente.

IV

El 26 de febrero de 2005 la Registradora emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 10, 30, 40, 79, 82, 219 y 245 de la ley Hipotecaria y 51 y 52 de su Reglamento, así como la Resolución de esta Dirección General de 20 de mayo de 1993.

1. Consta inscrita en el Registro una participación indivisa de una finca del 0,54 por ciento de un local sito en planta sótano, participación que «conlleva adscrito el uso» de la plaza de garaje número X. Se presenta ahora escritura de rectificación por la que los mismos otorgantes declaran que, por error, se dijo que la participación indivisa que se vendía y que daba derecho al uso de la plaza de garaje era el 0,54 por ciento, cuando en realidad era del 2,72 por ciento.

La Registradora suspende la inscripción por el defecto que señala la nota anteriormente transcrita. El Notario recurre.

2. En los fundamentos de la nota de calificación alude la Registradora a la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 1993, que expresó que, en un supuesto de rectificación, era necesario aportar copia autorizada de la escritura rectificadora. Pero, como expresa la repetida resolución, para decidir en estos supuestos, es necesario examinar en qué consiste la rectificación realizada. En el caso de dicha Resolución se trataba de una pluralidad de títulos notariales de transmisión de diversas fincas en las que, por error, se consignaban como fincas transmitidas a unos propietarios las que, en realidad, se transmitían a otros, razón por la que no era suficiente decir en la escritura de rectificación la finca que realmente se quería transmitir, sino que también había que reflejar en el registro la nulidad de otra inscripción que se refería a un negocio inexistente, por todo lo cual era necesario, para tener presentes todos los datos, aportar las escrituras rectificadas. Pero en el presente supuesto, si la participación indivisa que «se concreta» en el uso de una plaza de garaje cabe dentro de la total titularidad del vendedor, circunstancia en contra de la cual nada afirma la Registradora, no es imprescindible la escritura rectificadora ya que todos los datos necesarios para realizar la inscripción constan de los tomados de la inscripción anterior (consecuencia del título rectificado) y de la escritura que ahora se presenta.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 20 de julio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Pedreguer (Alicante).

15202 RESOLUCIÓN de 22 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Abelarda Arroyo Redondo, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Talavera de la Reina n.º 1 a practicar la rectificación de determinada inscripción.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Abelarda Arroyo Redondo, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina n.º 1, doña María del Carmen de la Rocha Celada a practicar la rectificación de determinada inscripción.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Talavera de la Reina, don Fernando Tobar Oliet, el 29 de septiembre de 2004, don Manuel Calderón Montero, y sus hijos aceptaron la herencia de su esposa y madre doña Marcelina Duarte Felipe, y vendieron una vivienda a doña Abelarda Arroyo Redondo. La mencionada vivienda figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de don Manuel Calderón Montero y doña Felisa Rangel Ontivero, por haberla adquirido por compra don Manuel Calderón Montero en escritura otorgada el día 2 de abril de 1979, en la cual manifestó el comprador que estaba casado con doña Felisa Rangel Ontivero. En la escritura de 2004, don Manuel Calderón Montero y sus hijos, manifiestan que subsanan el error padecido en el título anterior en el sentido de que la esposa del señor Calderón Montero era doña Marcelina Duarte Felipe y no doña Felisa, que por error consta en el mismo. Acompañan a la escritura testimonio de auto de declaración de herederos de doña Marcelina Duarte Felipe en el que consta que esta señora falleció en el año 1985 en estado de casada con don Manuel Calderón Montero y en el que se declara herederos abintestato a los tres hijos sin perjuicio de la cuota viudal en favor de don Manuel.

II

Presentada la primera escritura en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina, la Registradora extiende nota de calificación con fecha de 25 de octubre de 2004 y resuelve no practicar la inscripción solicitada por haber observado los siguientes defectos:

«Porque no se demuestra el error padecido en la escritura de compraventa, y porque es necesario para la rectificación el consentimiento del titular registral, en virtud de principio constitucional y conforme a lo preceptuado por los artículos 1 y 40 de la L.H.»

III

Doña Abelarda Arroyo Redondo vecina de Palma de Mallorca y nacida en 1919, presenta recurso ante el Registro de la Propiedad con fecha de entrada de 14 de enero de 2005, solicitando se rectifique la calificación y se proceda a la inscripción del documento, con base en los siguientes fundamentos jurídicos: —Que antes de que se otorgara la escritura pública que motiva el recurso, se consultó en el Registro, habiéndose informado de forma verbal que no existía problema para subsanarlo; —Que tratándose de la esposa de una persona es meridiano que no estando reconocida otra forma de matrimonio que la de dos personas, hasta el momento hombre y mujer, la esposa de una persona solamente puede ser una y solamente con la que se ha contraído matrimonio; —Que en la escritura otorgada por don Manuel Calderón Montero solamente interviene él, por lo que solamente el matrimonio es la razón del nacimiento del derecho de propiedad en calidad de presuntamente ganancial, por ello ningún derecho puede alegar quien ni es parte en la compraventa ni esposa del adquirente; —A la escritura que se pretende inscribir está unido el testimonio del Auto de Declaración de Herederos de doña Marcelina, que falleció en 1985 en estado de casada con don Manuel, y la adquisición se produjo en 1979.

IV

La Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina emitió informe con fecha 25 de Enero de 2004, en el que hace constar que se dio traslado del recurso al Notario autorizante de la escritura, por vía telefax, para que emita el informe preceptuado, sin que hasta la fecha se tenga recibido; e igualmente hace constar que el recurso se debe entender extemporáneo por haberse presentado fuera del plazo legal teniendo en cuenta que la fecha de la notificación de la calificación es de 25 de noviembre de 2004 según se acredita en el expediente y la presentación del recurso en el Registro es de 14 de enero de 2005; y para el caso de que no se contemple la extemporaneidad se mantiene en la calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 327 del Código Civil, 1, 9-8.º, 38, 40, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 2, 4, 6, 69 y 76 de la Ley del Registro Civil, y las Resoluciones de 23 de marzo de 1961, 27 de Junio de 1929, 29 de septiembre de 1967, 10 de marzo, 7 de abril y 5 de mayo de 1978, 8 de mayo y 6 de noviembre de 1980 y 10 de septiembre de 2004, entre otras.

Se hace necesario resolver sobre la extemporaneidad del recurso. Según la actual regulación de la materia, establecida en los artículos 322 a 329 de la Ley Hipotecaria desde la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, el