

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3299 *Resolución de 12 de enero de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario don Rafael Fernández-Crehuet Serrano contra la nota de calificación del registrador de la propiedad nº 2 de Santa Fe, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de régimen de propiedad horizontal declaración de obra nueva en construcción y división horizontal.*

En el recurso interpuesto por el Notario don Rafael Fernández-Crehuet Serrano contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don José Martín Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de régimen de propiedad horizontal declaración de obra nueva en construcción y división horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el veintiocho de enero de dos mil ocho ante el Notario de Benamejí, don Rafael Fernández-Crehuet Serrano, número cincuenta y nueve de protocolo, la sociedad Galsei y Fercar SL, extingue la propiedad horizontal sobre una finca y como única propietaria declara una obra nueva en construcción sobre la misma y constituyese el edificio resultante en régimen de propiedad horizontal.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Santa Fe nº 2 el día doce de abril de dos mil ocho, asiento ciento sesenta y ocho del Diario ciento sesenta y cuatro y fue calificada con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de SANTA FE nº 2 Acuerdo dictado en la calificación de la escritura autorizada el 28-01 -2008 por el Notario de Benamejí, Don Rafael Fernández-Crehuet Serrano, protocolo 59 copia de la cual ha sido presentada en este Registro el 12-04-08. Asiento 168, Diario 164, retirada por el presentante y devuelta el 13-06-08. Conforme a los arts. 18 y concordantes L.H. y art. 98 R.H. hechos y fundamentos de derecho En la escritura se formaliza una extinción de régimen de propiedad horizontal y una declaración de obra nueva en construcción, constituyéndose el edificio resultante en régimen de propiedad horizontal. En relación a este último acto jurídico, la numeración de los elementos privativos que integran el edificio se hace en la forma siguiente: planta sótano, garajes 1 a 18, trasteros 1 a 7 -es de resaltar que entre los garajes y trasteros hay unos que son elementos horizontales independientes y otros que son anejos inseparables de las viviendas-; planta baja: vivienda bajo A y local comercial; planta primera: viviendas A a F; planta segunda: viviendas A a E. Como claramente se aprecia, la numeración que se hace en la escritura de los elementos horizontales que conforman el edificio tiene bases completamente heterogéneas y no responde a ningún criterio sistemático: los garajes se numeran con guarismos árabes del 1 al 18, los garajes con criterio idéntico se numeran del 1 al 7; en la planta baja se numera con la letra A una vivienda y al local no se le da número alguno; en las plantas primera y segunda las viviendas se señalan con letras. En cualquier caso, la identificación que se hace de los elementos horizontales no se acomoda a las exigencias de numeración impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y por la Ley Hipotecaria. En efecto: 1- El art 5 L.P.H. establece que el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos, al que se asignará número correlativo. 2. El art. 8.4° L.H., por otra parte, establece la necesidad de que la descripción

de los pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente se haga constar en la inscripción asignando a éstos un número correlativo escrito en letra. Dada la dicción literal del artículo, de dicha numeración habrán de ser excluidos aquellos garajes y trasteros que por ser anejos inseparables de las viviendas, no son susceptibles de aprovechamiento independiente, sin perjuicio de que a efectos puramente internos, se les asigne un número. Acuerdo: suspender la inscripción por el defecto subsanable que resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho dichos. El asiento de presentación queda automáticamente prorrogado durante el plazo de sesenta días a contar desde la fecha de su última notificación, conforme al art. 323 L.H. Notifíquese al presentante y al Sr. Notario. Contra este acuerdo (...) Santa Fe. 23 junio 2.008 El Registrador de la Propiedad.»

III

Don Rafael José Fernández-Crehuet Serrano, como Notario autorizante, interpone recurso mediante escrito presentado el día veinticinco de julio de dos mil ocho con arreglo, entre otros, a los siguientes fundamentos de derecho: 1.º El presente recurso se interpone al amparo de los artículos 324 y 325 de la Ley Hipotecaria. 2.º En cuanto a los aspectos de forma, mantiene que la calificación no se le ha comunicado por el Señor Registrador de la Propiedad de Santa Fe y que dicha falta de comunicación en forma oportuna de la calificación supone, a su entender, desconocer la reiterada doctrina de esta Dirección General al respecto, con los perjuicios que con ello se causan a la rapidez de la inscripción del título objeto de dicha calificación. 3.º En cuanto al fondo de la calificación, argumenta que la misma carece de todo fundamento, puesto que los artículos esgrimidos en la misma, han de ser interpretados como señala la Resolución de 9 de Octubre de 2006 de esta Dirección General, en su fundamento de Derecho 3º, párrafo 2º y que en el mismo se dice que la exigencia contenida en dichos artículos no tiene más finalidad que la de ordenarlos secuencialmente, de forma que con este solo dato se pueda identificar separadamente cada uno de los departamentos privativos, evitando así la confusión que acarrearía el que dos de ellos pudieran tener eventualmente el mismo número de orden. 4.º Pese a lo que dice en su nota el Señor Registrador, finalmente manifiesta que eso es lo que precisamente se hace en la escritura, no sólo se clasifican los elementos por plantas, si no que se numeran los garajes y se les da una letra del alfabeto a los pisos, para separar el criterio de identificación de unos y otros. Y que el local por su parte, es único.

IV

El Registrador emitió informe el día 11 de agosto de 2008 del que resulta que los defectos han sido subsanados mediante acta complementaria autorizada por el mismo Notario el día 15 de julio de 2008, nº 1093 de protocolo, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, 8.4º de la Ley Hipotecaria; artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de octubre de 2006, 12 de mayo, 19 de julio y 7 de noviembre de 2007, de 2 y 28 de febrero, 5, 7 y 18 de marzo, 5 y 6 de mayo y 22 de octubre y 1 y 5 de diciembre de 2008, y 25 de julio de 2009 y 1 de octubre de 2009.

1. En el presente recurso se ha de determinar si es o no conforme a Derecho la calificación registral por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal en la que las fincas resultante de la misma se identifican de la siguiente manera: planta sótano, garajes 1 al 18, trasteros 1 a 7; planta baja, vivienda bajo A y local comercial; planta primera: viviendas A a F; planta segunda: viviendas A a E.

El Registrador suspende la inscripción por considerar que la numeración que se hace en la escritura de los elementos horizontales que conforman el edificio tiene bases completamente heterogéneas y no responde a ningún criterio sistemático, no acomodándose a las exigencias de numeración impuestas por los artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8.4º de la Ley Hipotecaria.

2. Antes de examinar la única cuestión de fondo que ha de ser resuelta en este recurso, se hace necesario abordar una cuestión previa de procedimiento.

Afirma el recurrente que no se le ha notificado la calificación por el Registrador, mientras que este último indica que verificó la notificación por fax. A este respecto se ha de recordar que, según el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (con la redacción resultante de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), el Registrador de la Propiedad debe notificar la calificación negativa al Notario autorizante del título, en el plazo y en la forma establecidos en dicho precepto legal, que establece que dicha notificación se efectuará conforme a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Conforme al referido artículo 59 de esta Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las notificaciones «se practicarán por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado».

Ciertamente, en vía de principio, el telefax no comporta estas garantías, toda vez que el recibo del mismo lo realiza el aparato emisor y no el receptor, sin que deje constancia de la recepción (que puede no haberse producido por otros motivos, como, por ejemplo, por ausencia de papel en dicho aparato receptor, inexistencia de persona que recoja el escrito, etc.) y sin que conste dato alguno sobre la persona que recoja la comunicación, ni la fecha y momento en que ésta es recogida.

Por ello, respecto de la regularidad de la notificación de la calificación negativa en relación con la fijación del dies a quo del cómputo del plazo para la interposición del recurso -así como en relación con el inicio del plazo de prórroga del asiento de presentación- (cfr. artículo 323 de la Ley Hipotecaria), este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 12 de mayo, 19 de julio, 14 de noviembre y 1 de diciembre de 2007, 28 de febrero de 2008 y las demás citadas en los «Vistos» de la presente) ha venido poniendo de relieve reiteradamente que el telefax no siempre es medio idóneo de notificación de la calificación negativa.

Es cierto que el propio artículo 322 de la Ley Hipotecaria establece que será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente. Se trata ésta de una disposición, redactada por la citada Ley 24/2001, concordante con el texto que entonces tenía el apartado 3 del artículo 59 de la Ley 30/1992 (con el siguiente texto: «Para que la notificación se practique utilizando medios telemáticos se requerirá que el interesado haya señalado dicho medio como preferente o consentido expresamente su utilización, identificando además la dirección electrónica correspondiente, que deberá cumplir con los requisitos reglamentariamente establecidos...»). Pero es también cierto que este apartado fue derogado por la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos. Asimismo, la referida disposición del artículo 322 de la Ley Hipotecaria debe ser interpretada atendiendo no sólo a sus palabras sino también a su espíritu, al marco normativo resultante de reformas recientes y a la realidad de las comunicaciones entre Notarios y Registradores, en un ámbito en el que (ya desde lo establecido en los Reales Decretos 1558/1992, de 18 de diciembre, y 2537/1994, de 29 de diciembre) se ha venido impulsando el empleo y aplicación de las técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos, para el desarrollo de su actividad y el ejercicio de sus competencias como funcionarios públicos (cfr. los artículos 107 y 108 de la Ley 24/2001, con las modificaciones introducidas por de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre; y, en otro ámbito, los artículos 45.1 de la Ley 30/1992; 230 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y 162 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, redactado por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre).

Pero es que, además, en cualquier caso, el hecho de que el Notario haya presentado el recurso en los términos referidos, que constan en este expediente, pone de manifiesto que el contenido de la calificación ha llegado a su conocimiento, según admite expresamente, por lo que el posible defecto formal en que eventualmente se hubiera podido incurrir habría quedado sanado, conforme al artículo 58.3 de la Ley 30/1992.

3. Entrando en el fondo del asunto, se trata de dilucidar en este recurso si se han cumplido las exigencias del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8.4.º de la Ley Hipotecaria en cuanto a la numeración correlativa de los departamentos de la propiedad horizontal.

Como indicó la Resolución de 9 de octubre de 2006 la exigencia contenida en los artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8.4.º de la Ley Hipotecaria, acerca de que cada departamento ha de tener número correlativo, no tiene más finalidad que la de ordenarlos secuencialmente, de forma que con ese solo dato se pueda identificar separadamente cada uno de los departamentos privativos, evitando así la confusión que acarrearía el que dos de ellos pudieran tener eventualmente el mismo número de orden. En el caso que nos ocupa, en modo alguno puede considerarse cumplido el requisito exigido por los artículos reseñados. La identificación de las fincas induce a confusión al existir coincidencia en alguna de ellas, no apareciendo numeradas conforme a la doctrina antes expresada, pues la determinación inequívoca de los departamentos privativos requiere agregar a la letra o número identificativos otros datos, como la planta del inmueble en el que se ubican, por lo que procede desestimar el recurso

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 12 de enero de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.