

Ley y que ha de ser interpuesto en el plazo de un mes computado desde la fecha de la notificación de esta calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado la cual resolverá lo pertinente o lo remitirá al órgano jurisdiccional competente de la Comunidad Autónoma Valenciana si ésta tuviera atribuida la competencia correspondiente para conocer de este tipo de recursos, en cuyo caso cabe también la interposición ante el órgano autonómico.—Artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria. En cuanto al hecho mismo de la presentación del recurso interpuesto se estará a lo que dispone el artículo 327 de la repetida Ley Hipotecaria que admite que además de presentarlo en el Registro donde radica la finca, puede presentarse en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común o en cualquier Registro de la Propiedad para que sea inmediatamente remitido al Registrador cuya calificación se recurre. Alicante a 10 de enero de 2003. El Registrador. Fdo.: José Manuel López Castro».

### III

Don Fausto Gómez Guillén, en su condición de copropietario y Presidente de la Comunidad del Edificio Alacant-I, de Alicante interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el Registrador en su Resolución de fecha 26 de septiembre de 2.002, no hace mención alguna sobre la comprobación del error alegado, ni se pronuncia sobre si el asiento registral de la finca 2.582, cumple los requisitos del artículo 198 de la Ley Hipotecaria y en relación con la Ley de Propiedad Horizontal. Que ante la lectura de la escritura de obra nueva y división horizontal otorgada ante el Notario de Alicante don José María Martínez Feduchi, el 26 de septiembre de 1963, se evidencia claramente que existe un error material en la inscripción, consistente en haber añadido, en su asiento, tres palabras, a todas luces improcedentes, las cuales son, TODAS POR CIENTO, y cuyo soporte legal para la rectificación se constata en los artículos 212, y 216 de la Ley Hipotecaria y 321 y 327 de su Reglamento. Que una vez comprobado que se trata de un error material se solicita del Registrador de la Propiedad, número cuatro de Alicante, la subsanación de dicho error material, en el sentido de que la inscripción en el Registro de la Propiedad de la Finca registral 2.582 fuera trascripción fiel y exacta de la Escritura de Declaración de Obra Nueva y concretamente que se eliminara del asiento de inscripción las tres palabras, TODAS POR CIENTO y que figuran en el folio 165 ya indicado. Que el Registrador manifiesta que lo que se le ha solicitado es una modificación de las cuotas de participación, siendo infundada tal afirmación, ya que lo solicitado fue solamente la concordancia entre el asiento registral y el contenido de la Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal, por un error material.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1284 del Código Civil, 212, 213 y 216 de la Ley Hipotecaria y 3, 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

1. Se debate en el presente recurso acerca de si puede o no rectificarse en el Registro de la Propiedad un error padecido al inscribir la constitución de un régimen de propiedad horizontal mediante la presentación de una copia autorizada del título que motivo la inscripción.

2. La legislación hipotecaria distingue entre errores materiales y de concepto. Son errores materiales aquellos que se producen cuando sin intención conocida se escriben unas palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivocan los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos (cfr. artículo 212 de la Ley Hipotecaria). Son errores de concepto aquellos que se padecen cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altera o varía su verdadero sentido (cfr. artículo 216 de la Ley Hipotecaria). Mientras que los errores materiales pueden, con el título que motivó el asiento, ser subsanados por los Registradores por sí, bajo su responsabilidad (cfr. artículo 213 de la Ley Hipotecaria), los errores de concepto padecidos en las inscripciones, cuando no resulten claramente de las mismas, sólo pueden rectificarse con el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador o mediante una providencia judicial que lo ordene.

3. El Registrador ha suspendido la rectificación solicitada por entender que se precisa para ello una resolución judicial que así lo ordene o una escritura pública que recoja el acuerdo de la comunidad de propietarios tomado en la forma que señala el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal reformado por Ley de 6 de abril de 1999. Sin prejuzgar ahora que éste sea el procedimiento para acreditar el consentimiento uná-

nime de todos los interesados, es obvio que el Registrador considera que el error es de concepto y su rectificación sólo puede hacerse del modo previsto para esta clase de errores.

4. En consecuencia, la resolución del recurso depende de cómo se califique el error padecido. En la escritura, al enumerar las cuotas de participación de los elementos privativos en los gastos de escalera y ascensor, se dice que algunos de ellos tienen la cuota de «una centésima». Al transcribir la enumeración, en el Registro de la Propiedad, se añadieron las palabras «todas por ciento». La expresión de la escritura («una centésima») puede entenderse como equivalente a un uno por ciento (una centésima del todo) (cfr. artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal) o como un cero coma cero uno por ciento (0,01 %) si la centésima se entiende como una centésima de un entero por ciento (ya que la escritura, a veces, para cuotas superiores al uno por ciento, se expresa en enteros y centésimas). Las palabras añadidas al realizar la inscripción favorecen ésta última interpretación. Pero, ha de tenerse en cuenta que las cuotas atribuidas sólo suman cien si se acepta como interpretación correcta la primera. En estas condiciones, a la segunda interpretación, tanto si se apoya en el decir de la escritura como en el añadido que aparece en la inscripción, sólo puede llegarse ateniéndose exclusivamente a la dicción literal de ambos textos, prescindiendo de toda otra consideración. Sin embargo, al respecto, es plenamente aplicable el principio que sienta el artículo 1.284 del Código Civil para la interpretación de los contratos: dado que sólo una de las dos interpretaciones que la literalidad permite considerar se ajusta a la natural exigencia de que las cuotas comprendan globalmente el valor total del inmueble, sólo ésa puede ser la correcta y el error padecido al transcribir la escritura no puede, por sí sólo, alterar el contenido del derecho de los titulares de los elementos privativos. En consecuencia, el error ha de ser tenido por material y susceptible de rectificación sin necesidad del consentimiento unánime de todos los interesados ni de la resolución judicial subsidiaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota 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, 10 de noviembre de 2003. La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Alicante, 4.

**23249** *RESOLUCIÓN de 11 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Notario de Tarancón, doña Lucía María Serrano Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Benidorm, don Luis F. Pellón González, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el Recurso gubernativo interpuesto por la Notario de Tarancón, doña Lucía María Serrano Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Benidorm, don Luis F. Pellón González, a inscribir una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Tarancón, doña Lucía María Serrano Martínez, el 25 de noviembre de 2002, bajo el número 587 de protocolo, los cónyuges don José Antonio F. G. y doña Inmaculada N.C. vendían a don Francisco G. B. y a doña Marcelina A. G. las cuotas indivisas de que eran dueños con carácter ganancial sobre un apartamento en Benidorm, a saber, 1/52 que da derecho al uso exclusivo del apartamento durante la semana número treinta y cinco y 1/2704, cuota aneja a la anterior, correspondiente a la semana cincuenta destinada a las obras de reparación, limpieza y conservación del apartamento. En la escritura se describió el apartamento sobre el que recae el derecho de disfrute, el edificio del que forma parte, y el régimen que en su día se estableció sobre el mismo al objeto de ser disfrutado y utilizado fraccionadamente por distintos titulares. Se hizo constar expresamente: Que dicho régimen no estaba

adaptado a la vigente Ley 42/1998, de 15 de diciembre, de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico y Normas Tributarias. Que el contrato se celebraba entre particulares; que los vendedores no celebraban la transmisión en el marco de su actividad profesional; y que únicamente eran titulares de una cuota indivisa que da derecho al uso exclusivo de un inmueble durante un periodo determinado a la que es objeto de ese contrato. Así como la empresa de servicios encargada de la gestión del conjunto manteniendo el alojamiento en condiciones adecuadas para su disfrute el día y hora señalado, el precio en la última anualidad y su actualización anual en función del índice de precios al consumo. El contrato se celebró bajo la condición suspensiva de que antes del día 1 de julio de 2003 hubiera quedado inscrito el derecho comprado a nombre de los compradores, pactándose una penalización a cargo del vendedor en el caso de que no llegue a cumplirse dentro del plazo fijado.

## II

Presentada la anterior escritura en el Registrador de la Propiedad, número dos, de Benidorm fue calificada con la siguiente nota: «Presentada en este Registro el precedente documento, autorizado por la Notario de Tarancón, doña Lucía María Serrano de Haro Martínez, el 25 de noviembre de 2002, bajo el número 587 de su protocolo, el asiento 34 del diario 27, no se practica la inscripción interesada por el siguiente motivo: No hallarse adaptado el régimen jurídico configurado sobre el apartamento objeto de la transmisión en la escritura calificada el régimen regulado por la Ley de Aprovechamiento por Turnos (42/98 de 15 de diciembre), o en su defecto haber sido adaptado a dicho régimen durante el plazo de adaptación (dos años) fijado por la disposición transitoria segunda de dicha Ley, desde la publicación de la misma en el BOE (16/12/98). De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado, automáticamente el indicado asiento de presentación 34 del diario 27, computándose el plazo de sesenta días conforme al mismo.- Se advierte del derecho de recurrir la calificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a constar desde la fecha de notificación de esta calificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.- Esta notificación se practica de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Benidorm, 6 de enero de 2003. El Registrador». Firma ilegible.

## III

La Notario de Tarancón, doña Lucía María Serrano Martínez, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que no cabe compartir el criterio del Registrador, que se opone a la letra y a la finalidad de la Ley, e impide que un particular obtenga el plus de seguridad jurídica inherente a la inscripción de su adquisición en el Registro de la Propiedad. Que la Ley no niega el acceso al Registro de los contratos que tenga por objeto derechos derivados de regímenes preexistentes. Que el principio constitucional de legalidad (artículos 9.1, 9.3 y 53.1, en relación con el 33, todos ellos de la Constitución Española) conlleva que sólo la propia Ley pueda exceptuar los derechos inscribibles conforme al artículo 2 de la ley Hipotecaria, que sólo la Ley —y no una decisión particular del Registrador— pueda determinar el cierre del Registro ante la falta de adaptación a la nueva normativa. Que las exageradas exigencias, los muchos requisitos y las garantías de la nueva Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sólo se aplican a los contratos celebrados por quien participa profesionalmente en la transmisión, es decir, cuando se trate de la comercialización de derechos de aprovechamiento o del contrato de transmisión celebrado en el marco de su actividad profesional, pero no del contrato celebrado entre particulares. Que los principios que inspiran la Ley 42/1998, de 15 de diciembre y que deben servir como criterio hermenéutico, son los que resultan de lo hasta ahora expuesto y que se explican en la Exposición de Motivos cuando afirma: «Naturalmente la adaptación que exige la disposición transitoria segunda no pretende la transformación de los regímenes preexistentes, sino tan solo que se dé publicidad a éstos y a su forma de explotación, con pleno respeto de los derechos adquiridos». Que según la calificación del Registrador, sólo vendiendo el derecho de aprovechamiento que forme parte de un régimen adaptado el contrato es inscribible, de donde parece resultar que el Registrador entiende que quien quiera vender su cuota en un régimen no adaptado tiene primero la obligación de lograr la adaptación a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre.

## IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que la posibilidad, antes de la vigente Ley, de que esas seudos formas

de aprovechamiento por turnos, al ser figuras jurídicas carentes de un tratamiento jurídico específico, hayan podido tener acceso al Registro, con la finalidad de dar una apariencia legal y de suplir el vacío legislativo existente hasta entonces, convirtiéndose la institución registral en el medio de dar publicidad a estas figuras jurídicas ex novo, incardinándolas en una apariencia de legalidad y legitimidad (artículos 18 y 38 de la Ley Hipotecaria) y de protección al titular registral adquirente de estos aprovechamientos por turnos, ha desaparecido con la nueva ley pues el objeto de la misma es claro: acabar con la diversidad de figuras jurídicas existentes hasta entonces y tratar de dar un tratamiento unitario a las mismas mediante concretas normas que a lo largo de su articulado responden a esta necesidad. Que la propia Notario autorizante de esta escritura reconoce que el régimen derivado del apartamento, de cuya transmisión se trata no está adaptado a la expresada Ley de Aprovechamiento por turnos. Que la aseveración de que el contrato formalizado en la escritura lo celebran en su condición de particulares y no el marco de su actividad profesional, para, a juicio de la Notario recurrente, excluir la imperatividad que se trasluce y deriva del tenor de la disposición transitoria Segunda de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, impide, por los términos concluyentes que se derivan de dicha Disposición, hacer otras interpretaciones sobre su ámbito de aplicación genérica, sin que pueda, en principio, cuestionarse si el hecho de que sean particulares, implica una circunstancia subjetiva para la no aplicación de la Disposición transitoria Segunda. Que la importancia de la publicidad registral en esta materia de Aprovechamientos por turnos se trasluce a través del articulado de la Ley, y en especial del artículo 14 de la misma que regula minuciosamente la publicidad del régimen de Multipropiedad a través de la institución registral. Que esta claridad del régimen, a través de su adecuada formalización ajustada al articulado de la ley, escritura e inscripción, exigen e imponen que lo que publica el Registro, a través de la calificación registral, se ajuste al régimen jurídico vigente. Que seguir el criterio de la Notario recurrente implicaría dar publicidad a un régimen falto de adaptación a la expresada Ley.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 4, 348 y 1.112 del Código Civil; los artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y las Disposiciones Transitorias 1.ª, 2.ª y 3.ª de la Ley de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de 15 de diciembre de 1998.

1. Se debate en este recurso si es inscribible la venta de una cuota indivisa de un apartamento que da derecho a su titular al uso exclusivo durante una semana fija al año, cuando el régimen jurídico del apartamento, que ya consta inscrito no ha sido adaptado a la Ley de Aprovechamiento por Turno de bienes inmuebles en el plazo de dos años previsto por la Disposición Transitoria 2.ª de dicha Ley, único defecto señalado por el Registrador, que lo deniega.

2. El defecto no puede ser confirmado. Si se tiene en cuenta: a) que el derecho de propiedad faculta al que la tiene para gozar y disponer libremente de sus bienes sin más limitaciones que las establecidas en las leyes; b) que las prohibiciones deben ser interpretadas en sentido restrictivo; c) que la imperatividad de la adaptación a la ley de Aprovechamiento por Turno de los regímenes existentes tiene su propia sanción (Disposición Transitoria 3.ª) cuando concede a los titulares el derecho de resolver los contratos celebrados después de entrar en vigor la ley —cuestión que escapa a la calificación registral por incumbir en última instancia a los Tribunales de Justicia— junto con la facultad de instar judicialmente la adaptación y someter la transmisión a los preceptos de la nueva ley —cuya publicidad en el ámbito de las obligaciones para las partes no necesita de su inscripción para su eficaz cumplimiento—; d) que la misma Disposición Transitoria segunda regula la coexistencia de ambos regímenes, el preexistente y el adaptado con pleno respeto a los derechos adquiridos; e) que no existe obstáculo del Registro que ponga en entredicho el pleno juego de los principios a favor de su titular, son razones suficientes para no dejar al comprador sin los efectos que alcanza con la inscripción sin vulneración de la legalidad, por más que sea conveniente para la seguridad del tráfico la adaptación del régimen del apartamento a los principios de la citada ley.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso.

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, 11 de noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Benidorm, 2.