

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14857 *Resolución de 13 de julio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña don Alan Hyslop, contra la negativa del registrador de la propiedad de Jávea, a la rectificación de un pretendido error del Registro.*

En el recurso interpuesto por don Alan Hyslop contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Jávea, don Andrés Colorado Castellary, a la rectificación de un pretendido error del Registro.

Hechos

I

Se presenta instancia suscrita por una representante del recurrente y de su esposa por la que se expone: que sus mandantes son dueños de la vivienda integrada en el Bloque F número 26 general, con la puerta señalada con el número 24, hoy calle Ruiseñor, número 33; que según consta en la escritura de compra, la vivienda tiene una cuota de participación en los elementos comunes del bloque F del 35,64 %, «y con respecto a la zona destinada a aparcamiento, o sea, la sexta zona, una décima parte a cada uno de los aparcamientos que componen dicha zona»; que, sin embargo, en la zona de aparcamiento no aparece inscrita dicha participación; que, en consecuencia, existe un error material, por omisión, que debe rectificarse.

II

El Registrador deniega la rectificación extendiendo la siguiente nota de calificación:

Notificación de defecto.

De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria y en relación con la escritura autorizada en Benisa, protocolo 3565 de fecha 23 de Diciembre de 1974 ante el Notario don Francisco Estela Sendra, en unión de escritura autorizada en Teulada, protocolo 1172, en fecha 27 de mayo de 2004, ante el notario don José Barrera Blázquez y que fue presentada en esta oficina el día 16 de junio de 2008, bajo el asiento 346 del Diario 126, junto con instancia suscrita el 30 de mayo de 2008 por doña Susana Ronda Bueno, solicitando la rectificación de la inscripción 5.^a de la finca 7281 de Teulada, así como la inscripción 1.^a de la finca matriz registral 7222 de igual término para hacer constar la participación de la vivienda en una décima parte de los aparcamientos que componen la zona sexta, se deniega la rectificación del Registro por los siguientes hechos:

En la inscripción 1.^a de la finca 7222 de Teulada, en la que consta inscrita la obra nueva y propiedad horizontal del Complejo Inmobiliario al que pertenece la finca 7281, descrita como «número veintiséis general.-Vivienda con puerta señalada con el número 24», aparece como única referencia a la sexta zona destinada a aparcamientos la comprendida en las líneas 10 y 11 del folio 136 del tomo 547 que, tras su rectificación por el confrontado final, dice literalmente «También y situados en el perímetro del solar hay varias zonas destinadas a aparcamientos de vehículos, cubiertos, distribuidos en seis bloques, y otro de diez aparcamientos que son anejos a las viviendas veinte y cinco, veinte y seis, veinte y siete, veinte y nueve, treinta, treinta y uno, treinta y dos, treinta y tres, treinta y nueve y cuarenta.»

En la escritura citada que causó la inscripción 1.^a de obra nueva y propiedad horizontal presentada nuevamente a efectos de la rectificación del Registro, en el Exponen IV, y en lo que se refiere a la zona sexta destinada a aparcamientos, se establece: «y otro de diez aparcamientos que son anejos a las viviendas números veintisiete, veintiocho, veintinueve, treinta y uno, treinta y dos, treinta y tres, treinta y cuatro, treinta y cinco, treinta y nueve y cuarenta».

A su vez, el Exponen V, apartado 3.º, dice «respecto a cada una de las seis zonas destinadas a aparcamientos... y la sexta zona de aparcamientos anejos a los apartamentos números 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 39 y 40 generales que ocupa una superficie de ciento veinticinco metros cuadrados».

En la descripción de la finca 7281 de Teulada, número veintiséis general, vivienda señalada con el número 24, no consta, ni en el título ni en la inscripción registral, el anejo de una plaza de aparcamiento.

Fundamentos de derecho.

Se deniega la rectificación de la inscripción 1.^a de obra nueva y propiedad horizontal de la finca 7222 de Teulada, así como de la inscripción 1.^a de la finca 7281 de igual término, para hacer constar que a esta finca le corresponde como anejo una décima parte de la sexta zona de aparcamientos, por existir contradicción entre lo establecido en el Exponen IV de la escritura en el que se atribuye una décima parte de la zona sexta destinada a aparcamientos, como anejo, a las viviendas números veintisiete, veintiocho, veintinueve, treinta y uno, treinta y dos, treinta y tres, treinta y cuatro, treinta y cinco, treinta y nueve y cuarenta, y lo dispuesto en el Exponen V en el que dicha décima parte de la zona sexta se atribuye a los apartamentos números 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 39 y 40 generales, y sin que pueda resolverse la contradicción interpretando el título en el sentido de que el Exponen IV identifica los elementos a través del número de vivienda y el Exponen V los identifica a través del número general, de la propiedad horizontal por no existir correspondencia entre los números generales y números de viviendas de las fincas relacionadas según la descripción de las mismas en el título y en Registro.

A esto debe añadirse que en la descripción de la finca 7281 de Teulada, departamento número veintiséis general.—Vivienda número 24, no consta como anejo el derecho a una décima parte de la zona sexta destinada a aparcamientos, y que en la inscripción 1.^a de obra nueva y propiedad horizontal de la finca 7281 se atribuye, como anejo, una décima parte de la zona sexta destinada a aparcamiento, a las viviendas números 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 39 y 40, no figurando en dicha relación la vivienda 24.

La rectificación del Registro en el sentido solicitado precisará el otorgamiento de una nueva escritura por la que se aclare la contradicción existente, entre el contenido de los Exponen IV y V de la escritura de obra nueva y propiedad horizontal que causó la inscripción 1.^a de la finca 7222 de Teulada, con acuerdo unánime de la Junta de Propietarios, y en la que preste su consentimiento a la rectificación los titulares registrales de los elementos que se rectifican, o bien sentencia firme dictada en procedimiento en el que hayan sido demandados dichos titulares. Artículo 5, párrafo último, y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2002, 31 marzo 2005, entre otras.

Respecto de la nota de despacho de la escritura otorgada el 25 de Mayo de 2004, número 1172 de protocolo, no se hace ninguna indicación o mención respecto de la participación de la décima parte de los aparcamientos de la sexta zona porque en ningún momento se hace atribución expresa a la finca registral 7281 de Teulada de dicha décima parte como anejo, sino que se expresa de una genérica que «con respecto a la zona destinadas a aparcamiento, o sea, la sexta zona, una décima parte cada uno de los aparcamientos que componen dicha zona»; y por lo que se refiere a las notas simples informativas de la finca 7281 de Teulada expedidas por este Registro, no se hace referencia a la décima parte de la zona sexta del aparcamiento que como anejo le corresponde, por no figurar en la inscripción individualizada de dicha finca, ni, de forma clara, en la inscripción 1.^a, de obra nueva y propiedad horizontal de la finca 7222 a que dicha finca pertenece.

Contra la anterior calificación podrá (...) En Javea, a 18 de agosto de 2008.—El Registrador.

III

El recurrente anteriormente expresado impugna la calificación alegando: que en la declaración de obra nueva se hace una asignación de las zonas destinadas a aparcamientos por los números de puerta de las viviendas, pero posteriormente, en la división horizontal, la asignación se realiza a los números generales de vivienda; que respecto a la zona sexta de aparcamientos, en la obra nueva se asigna a las viviendas números 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 39 y 40, pero en la posterior división horizontal se asigna a los apartamentos 25, 26...; que el Registrador manifiesta que esto es una contradicción, pero no existe tal, pues es el título de la división horizontal el que debe prevalecer, y, como aparece en su escritura de compra, su vivienda tiene asignada una décima parte de cuota en la zona sexta; que, con todo ello, una vivienda que no tenía dicha asignación ha adquirido participación, y, como contrapartida, su vivienda se ha visto desposeída de tal zona; en consecuencia solicita la rectificación de la calificación.

IV

El Notario que autorizó la escritura de compra informó: que la descripción del inmueble en la escritura que autorizó recoge la que se hacía en el título del vendedor y que el hecho de que el título esté inscrito y la correspondiente salvaguarda de los Tribunales plantean la cuestión de que la contradicción debe ser evidente para ser considerada error de concepto.

V

El Registrador se mantuvo en su calificación remitiendo el expediente a este Centro Directivo, con el informe correspondiente con fecha 27 de noviembre de 2008.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 39, 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria y 314 a 331 de su Reglamento, así como las resoluciones de esta Dirección General de 2 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 3 de mayo de 2006, 4 de abril de 2007 y 10 de noviembre de 2008.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar cómo puede subsanarse la omisión en el Registro de si corresponde a una vivienda una participación en una zona de aparcamiento, teniendo en cuenta que, según el Registrador, existe contradicción en las distintas referencias del Registro, y según el recurrente, tal contradicción no existe, pues en la declaración de obra nueva y en la de división horizontal se toman referencias distintas: en una el número general, y en otra el número de la casa.

2. Conviene para mayor claridad 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.

3. Es evidente que, si existió un error por omisión como dice el recurrente, el mismo no puede calificarse como banal, pues es preciso hacer una interpretación en un cierto sentido de los datos registrales. Sin embargo, tal interpretación no es la única posible, y, por otra parte tal omisión es la escritura ha tenido como consecuencia que el recurrente, como afirma él mismo, haya sido desposeído de la zona de aparcamiento por otra persona.

4. Como consecuencia de todo ello, no cabe más que concluir en el mismo sentido que el Registrador: para hacer la rectificación solicitada, y, a falta de consentimiento

unánime de los partícipes en la propiedad horizontal, será necesaria una sentencia firme en la que, demandados todos los interesados, se ordene la rectificación.

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, 13 de julio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.