

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5287 *Resolución de 13 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad interina de Granada n.º 1, por la que suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra previa de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don F. M. M. G., en nombre e interés propio, a cuyo escrito se adhieren, igualmente en nombre e interés propio, doña M. J. R. R., don C. P. M., don J. M. B. M., don R. V. G., don J. O. D. y don R. J. H. B., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad interina de Granada número 1, doña Laura Rodríguez-Rico Roldán, por la que suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra previa de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 5 de octubre de 2018 por la notaria de Granada, doña María Pilar Fernández-Palma Macías, con el número 1.636 de protocolo, don J. L. F. G., en nombre y representación de la mercantil «Inmobiliaria y Constructora Ávila Rojas, S.A.», como vendedora, y don F. M. M. G., en nombre propio, como comprador para su sociedad de gananciales, rectificaron y subsanaron otra escritura previa de compraventa otorgada el día 10 de febrero de 2000 ante el notario de Granada, don Luis Rojas Montes, bajo el número 336 de protocolo, en el sentido de que en esta última se produjo un error en la identidad de la finca respecto de la que se transmitía una cuota indivisa del 0,50 de entero por ciento, que no era la finca registral número 64.190 del Registro de la Propiedad de Granada número 1, como se consignó erróneamente, sino la finca registral 50.542 del citado Registro.

II

Presentada el día 17 de octubre de 2018 la escritura de subsanación citada en el Registro de la Propiedad de Granada número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento. (Art. 18 y 19-Bis Ley Hipotecaria.)

Notario de Granada: doña M.^a del Pilar Fernández-Palma Macías.

Naturaleza: escritura pública de rectificación de otra por error en su objeto.

Fecha de tutorización: 5 de octubre de 2.018.

N.º de protocolo: 1.636/2018.

Fecha de presentación: 17 de octubre de 2018.

Asiento: 157 del Diario 84.

N.º Entrada: 7.474/2018.

Hechos:

I El día 17 de Octubre de 2.018, bajo el asiento de presentación número 157 del Diario 84, fue presentado por Don F. M. M. G., el documento referido en el encabezamiento, en virtud del cual, la entidad "Inmobiliaria y Constructora Ávila Rojas, S.A.", en unión de los cónyuges Don M. M. G. y Doña M. C. C. S. rectifican la escritura de compraventa autorizada el día 10 de Febrero de 2000 por el Notario de Granada don

Luis Rojas Montes, bajo el número 336 de protocolo, en la cual dicha entidad mercantil vendía al citado Sr. M. G., que compraba para su sociedad de gananciales, una participación indivisa de 0,50 de entero por ciento de la finca registral número 64.190, la cual fue inscrita como finca registral 64.190-79.580; en el sentido, de que, hubo un error en la identidad de la finca de la que se transmitía la citada participación indivisa, que no lo era de la finca registral 64.190, sino de la finca registral 50.542 de Granada, diciéndose ahora que la indicada participación indivisa se concreta en el uso exclusivo de la plaza de aparcamiento número 2 y trastero número 18A de la citada finca 50.542 – que se corresponde con el elemento horizontal número uno.–Local sótano, en la planta sótano, del edificio sito en Granada (...)

II Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del art.º 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con ésta fecha calificación parcialmente negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho,

Fundamentos de Derecho:

I. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, no cabe practicar la inscripción pretendida ya que del Registro de la Propiedad resulta que la entidad mercantil "Inmobiliaria y Constructora Ávila Rojas, S.A.", ya no es titular de ninguna participación indivisa sobre la finca registral 50.542, por haber sido transmitidas por dicha entidad la totalidad de las participaciones indivisas de que era titular, encontrándose algunas cuotas indivisas concretadas en garajes y trasteros sin especificar la superficie atribuida y sus linderos, y otras sin señalamiento de un número de plaza de garaje o trastero.

II. Tratándose de una escritura de rectificación de compraventa, por la que el vendedor y el comprador declaran que la finca vendida no era la que figuraba en la escritura rectificadora, sino otra que se describe, ambas escrituras forman el título notarial que permitiría al comprador inscribir a su nombre las nuevas fincas, y por, tanto, las dos han de ser aportadas al Registro, no bastando solo con la de rectificación (Art.º 3 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la D.G.R.N. de 20 de Mayo de 1.993).

III. Según el título la participación indivisa objeto de transmisión da derecho al uso exclusivo de la plaza de aparcamiento señalada con el número 2, y trastero números 18A, con superficie construida total de 31,52 y de 3,05 metros cuadrados, respectivamente. Sin embargo esa concreción, según la DGRN, en sus Resoluciones de 19 de Julio de 2.011 y 14 de Febrero de 2.013, exige el consentimiento unánime de los restantes copropietarios, que no se da en el presente supuesto, dado el carácter de acto de alteración de la comunidad que significa (art. 397 del Código Civil).

Además, para concretar la cuota indivisa en una plaza de garaje y otra de trastero sería preciso señalar también los linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes de cada uno de estos dos elementos, de conformidad con los artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento y artículo 53.b) del R.D. 1093/1997.

Asimismo, sería necesario especificar qué participación indivisa corresponde a la plaza de aparcamiento y cual, al trastero, conforme al principio de especialidad consagrado en los artículos 9 de la L.H. y 51 de su Reglamento.

Y todo ello también con el acuerdo unánime de los restantes copropietarios conforme al artículo 397 del Código Civil.

Acuerdo:

Deniego la inscripción en base a los hechos y fundamentos antes expuestos (...)

Contra el anterior acuerdo de calificación podrá (...)

En Granada, a ocho de Noviembre de dos mil dieciocho. La Registradora, interina (firma ilegible): Fdo: Doña Laura Rodríguez-Rico Roldán.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. M. M. G., en nombre e interés propio, a cuyo escrito se adhirieron, igualmente en nombre e interés propio, doña M. J. R. R., don C. P. M., don J. M. B. M., don R. V. G., don J. O. D. y don R. J. H. B., interpuso recurso el día 19 de diciembre de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«A raíz de una comunicación de la Agencia Tributaria, Delegación de Granada, de fecha 19 de Febrero de 2018, por la cual se me comunicaba que mi plaza de aparcamiento y un trastero, ambos de mi propiedad, comprados en Escritura Pública el 10 de Febrero de 2000, a "Inmobiliaria y Constructora Ávila Rojas, S.A", estaban afectados por el procedimiento de enajenación de un inmueble Local n.º 6, de la propia Urbanización denominada (...)

El inmueble n.º 6, cuya finca registral es 64190, del Registro de la Propiedad n.º 1 de Granada, que es la finca que pretende embargar la AEAT, también comprende registralmente una serie de aparcamientos y trasteros, que físicamente no se encuentran en dicho local comercial.

Sin embargo en su día, tanto el vendedor, la sociedad anteriormente indicada, como el Sr. Notario que firmó las Escrituras, así como el Sr. Registrador que estaba en aquel momento, admitieron inscribir las plazas de aparcamiento y trasteros, que se encuentran en local sótano en total diez, con siete propietarios distintos, en la finca registral 64190, relativa al local comercial, que está a nivel de calle. Totalmente incomprensible.

Ante la comunicación que nos hace la Agencia Tributaria, avisando de este error y que podíamos ver implicados en un procedimiento de tercería de dominio, sin que en ningún caso, los propietarios hayamos tenido ninguna participación en esta lamentable pifia. Nos hemos puesto a intentar realizar los trámites encaminados a solucionar el problema.

Algunos de los propietarios, fuimos a asesorarnos a una Notaría, donde en principio creían que no existía ningún problema en realizar una rectificación de las primeras escrituras, y de esta forma inscribir las fincas en la registral que realmente le correspondía.

No obstante, y dado que mediaba el Registro de la Propiedad, que era en definitiva quien debía dirimir esta particularidad, nos personamos en dicho Registró y tuvimos una charla con la Oficial del mismo, quien no nos dejó muy tranquilos en ningún aspecto, por tanto decidimos pasar a gestionar todo a través de documentos, que quedara constancia de nuestras actuaciones.

Con fecha 1 de marzo de este año, envió escrito al Registrador de la Propiedad de Granada, n.º 1, cuya copia les adjunto informándole de la incidencia habida en nuestras fincas, y le adjuntaba fincas implicadas, propietarios y fecha de inscripción; asimismo a raíz de la conversación con la Oficial del Registro, realicé un desglose de la finca matriz 50542, que es donde deben figurar inscritas los aparcamientos y trasteros, para tratar de demostrar que nuestras fincas tenían cabida en dicha finca matriz, a la que físicamente y registralmente debíamos estar incluidos; también le adjunté un plano de planta de la urbanización, donde se ve perfectamente el inmueble correspondiente a las plazas de aparcamiento y trasteros y señalado en grueso con el local n.º 6, que se observa se encuentra a una distancia considerable del inmueble de los aparcamientos (...)

El Registrador en su respuesta nos solicita una serie de documentos (...)

Con fecha 9 de mayo de este año, le adjunto los documentos solicitados, pero en el mismo escrito le solicito si son suficientes para la inscripción de las fincas afectadas y erróneamente inscritas en su momento. Y prácticamente me responde de forma similar a la primera decisión. Igualmente de todos estos documentos, lo incorporamos a este escrito.

Procedemos por tanto a realizar las Escrituras de Rectificación Subsanción de las primitivas escrituras claramente erróneas, y presentamos las mismas en el Registro el 17 de Octubre de 2018, y nos responde mediante correo electrónico (...) denegando parcialmente la inscripción.

En esta respuesta en el apartado I de Fundamentos de Derecho, se indica que la Sociedad transmitente ya no es propietaria de ninguna participación indivisa de la finca 50.542, por haber sido transmitidas la totalidad de las participaciones indivisas, pero si bien en el Registro ya figura como transmitidas la totalidad de las participaciones, también es cierto y lo prueba el informe técnico del Arquitecto Técnico, que las inscripciones primeras se realizaron de forma totalmente erráticas, pues comenzaron dando unas cuotas elevadas, es decir las cuotas que a cada una de las fincas fueron dadas con una cuota por encima de su cuota real de participación, con lo cual, ahora no tenemos cabida en dicha finca. Suponemos que por eso, tanto la sociedad vendedora, como el resto de intervinientes en su día, nos asignaron una finca distinta, con el propósito de que fuera inscrita nuestra compra.

En el apartado II de dichos Fundamentos de Derecho, se informa que debemos aportar el título notarial de la primera compra, lo cual no supone ningún problema, y por tanto se puede aportar.

En el apartado III de los mismos Fundamentos de Derecho, se nos exige el consentimiento unánime de los restantes copropietarios, que según el artículo 51 de la Ley Hipotecaria, indica que se haga constar una serie de detalles de las fincas, como linderos, superficies, etc., que por supuesto consideramos más que suficientes los aportados por el Arquitecto Técnico, dado que la Notaría tan sólo transcribe los detalles de la primera escritura notarial de compra, esta inscripción que se solicita no modifica en absoluto la convivencia de la comunidad en ningún aspecto, ni jurídico, ni legal, ni de incursión por nuestra parte en ningún límite fuera de nuestras propiedades actuales, y máxime cuando llevamos perteneciendo todos a la Comunidad de Aparcamientos, desde su inicio todos estos años, habiendo pasado el que suscribe por Secretario de la Comunidad en dos ocasiones. Realmente desconozco qué deben consentir los copropietarios, y elevo esta pregunta a Vds., puesto que la actual Sra. Registradora, que ejerce su interinidad en este Registro no ha tenido tiempo para atenderme, debido a su carga de trabajo, al parecer compartido en otro Registro de Granada.

Por otro lado en este mismo apartado me solicita que aportemos las cuotas indivisas de cocheras y trasteros, así como metros cuadrados útiles y construidos, y realmente me hago cruces, pues después de habernos gastado un dinero en la factura del Arquitecto Técnico, al parecer no la ha tenido en cuenta. En este informe técnico que dicho Registro nos pidió, figuran los metros útiles, los metros construidos incluyendo la parte proporcional de los espacios comunes, y la cuota que cada cochera y trastero tienen. Se adjuntó un plano de planta con superficies y un plano de cotas, y ahí figuran todos los linderos de cada cochera y cada trastero. Pedir nuevamente estos datos nos lleva a no entender esta petición, pues está claro y certificado por un profesional que estuvo en el inmueble dos tardes completas, más las horas que tuviera que trabajar en confeccionar los cálculos y los planos. Y nuevamente con la conformidad de los vecinos, que no llevo a comprender en cuanto que no son técnicos, ni sé a qué concepto tienen que dar su conformidad, pues este apartado está refrendado por un técnico superior.

Si lo que se pretende es que nuevamente pasemos por la Notaría, consideramos que esto es totalmente innecesario e improductivo, pues la Notaría ha transcrito como decimos anteriormente exactamente lo que figuraba en la primera escritura de compraventa, dato por dato, exceptuando que corresponde a la finca 64190, que corresponde al local comercial n.º 6, que está ubicado a nivel de calle.

Todo esto nos lleva a solicitar de ese Organismo Superior una resolución favorable a las inscripciones de nuestras fincas que, dado que las fincas ya inscritas con anterioridad, a las nuestras están mal asignadas las respectivas cuotas de participación, y que en ningún caso ha habido una negligencia por parte de los propietarios implicados y que no están incluidos en la finca matriz que legalmente les corresponde, pues en ningún caso nos queremos ver involucrados en un procedimiento, en el que Hacienda puede o podría dañar nuestro nombre, nuestra honorabilidad y nuestra solvencia financiera, en el caso de figurar como morosos o inmersos en procedimientos judiciales, aunque no nos puedan quitar nuestras fincas.

Le indico igualmente que este escrito además de actuar en mi propio nombre y derecho, tengo el consentimiento del resto de propietarios que va relacionado en uno de los documentos, de que están totalmente de acuerdo con lo manifestado en esta exposición y que consignan su firma al final de este documento.»

IV

El registrador de la Propiedad titular de Granada número 1 emitió informe el día 14 de enero de 2019, ratificando íntegramente el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392, 396, 1261, 1274 y siguientes, 1297 y 1475 del Código Civil; 2, 9, 40, 82, 212 a 220 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51, 68 y 98 del Reglamento Hipotecario; 53.b) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala primera, de 24 de diciembre de 1990, 28 de febrero de 1999, 16 de mayo de 2006 y 10 de enero de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 20 de agosto de 1982, 26 noviembre de 1992, 12 de julio de 2001, 23 de marzo de 2002, 30 de mayo y 24 de septiembre de 2003, 29 de diciembre de 2004, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero, 6 de julio y 28 de noviembre de 2006, 2 de julio de 2007, 8 de mayo, 10 de junio y 9 y 11 de noviembre de 2009, 7 de marzo, 15 de octubre y 5 de diciembre de 2011, 18 de enero y 3 de octubre de 2012, 14 de febrero y 4 de abril de 2013, 30 de mayo de 2014, 22 de julio de 2016, 13 de febrero de 2017 y 5 de febrero de 2018.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, autorizada el día 5 de octubre de 2018 por la notaria de Granada, doña María Pilar Fernández-Palma Macías, se procede a subsanar otra anterior de compraventa otorgada el día 10 de febrero de 2000 en el sentido de rectificar el error que se afirma haber padecido en esta última relativo a la identificación de la finca sobre la que se transmite una cuota indivisa de un 0,50%, afirmando que dicha finca no era la registral número 64.190 del Registro de la Propiedad de Granada número 1, sino la finca 50.542 del citado Registro. La escritura de subsanación se otorga por un representante de la mercantil «Inmobiliaria y Constructora Ávila Rojas, S.A.», como vendedora, y por don F. M. M. G., como comprador para su sociedad de gananciales, condición con la que intervinieron en el título de la compraventa rectificadora.

La registradora señala, en esencia, tres defectos en su calificación: a) que la citada mercantil ya no es titular de ninguna participación indivisa sobre la finca registral 50.542, por haber sido transmitidas por dicha entidad la totalidad de las participaciones indivisas de que era titular (encontrándose algunas cuotas indivisas concretadas en garajes y trasteros sin especificar la superficie atribuida y sus linderos, y otras sin señalamiento de un número de plazo de garaje o trastero); b) que tratándose de una escritura de rectificación de otra, ambas escrituras forman conjuntamente el título formal inscribible, por lo que deben ser aportadas al Registro ambas y no sólo la subsanatoria; y c) que la concreción de la superficie construida asignada en la escritura subsanatoria a la plaza de garaje y al trastero objeto de la rectificación (que no figuraba en la escritura de compraventa inicial y se añade ahora en la de subsanación), requiere el consentimiento unánime de los restantes copropietarios del local, siendo necesario además señalar los linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil de la plaza de garaje y del trastero, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes del local en que se encuentran dichos elementos.

El recurso se dirige frente al primer defecto, ofreciendo la subsanación del segundo, y formulando una consulta a este Centro Directivo en relación con el tercero, a fin de concretar en cuanto a éste cuál debe ser el objeto concreto del consentimiento unánime de los comuneros exigido en la calificación, en los términos expresados en el escrito de interposición transcrito en los antecedentes de hechos de la presente.

2. Comenzando pues por el primero de los defectos indicados, hay que recordar que toda la doctrina elaborada por las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial 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., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015 y 13 de febrero de 2017), la rectificación 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.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, supuestos que son los siguientes: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley. En este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

3. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores, que pueden ser materiales o de concepto, en la redacción del asiento.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. Se entiende que se comete error de concepto, según el artículo 216 de la Ley Hipotecaria, cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero significado.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención consintiendo la rectificación es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «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 rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

4. El supuesto de hecho del presente expediente se refiere a la posibilidad de subsanar una escritura de compraventa, modificando el objeto transmitido. Es importante destacar que la subsanación se produce más de ocho años después de la transmisión operada en escritura pública, y que la finca que, según se afirma en la escritura de subsanación, fue el objeto de transmisión en cuanto a la cuota indivisa de un 0,50% (registral 50.542) consta ya transmitida e inscrita a favor de terceros en su integridad al tiempo de solicitarse la rectificación, sin que la entidad vendedora ostente ya titularidad registral alguna sobre dicha finca.

Como ha señalado este Centro Directivo (*vid.* Resolución de 30 de mayo de 2014 y las allí citadas), es evidente la posibilidad de subsanar errores padecidos en las escrituras públicas, que no cabe cuestionar. Pero, del mismo modo, es evidente asimismo que, otorgada una escritura pública (como la ahora considerada de compraventa), se producen unos efectos de todo orden (no solo traslativos), reforzados por la inscripción registral, cuyos asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales, y cuya alteración requiere de ciertas cautelas.

En línea con lo expuesto, este Centro Directivo (así en la Resolución de 17 de noviembre de 1995) ha señalado que la subsanación rectificatoria del objeto transmitido en escritura pública mediante una nueva escritura otorgada por los mismos interesados satisface las exigencias que tanto para la inscripción de un negocio como para la cancelación de asientos registrales previene la legislación hipotecaria. Si bien más recientemente el mismo Centro Directivo (*vid.* Resolución de 30 de mayo de 2014), precisamente porque toda rectificación de situaciones registrales debe rodearse de ciertas cautelas (para prevenir simulaciones o fraudes), ha matizado que, si bien se encuentra fuera de toda duda la posibilidad de rectificar las declaraciones vertidas en la escritura pública cuando estas declaraciones no se ajustan a la realidad, cuando en virtud de la escritura que se pretende rectificar se produjo ya una verdadera transmisión dominical, que también causó la correspondiente inscripción, no puede dejarse sin efecto la transmisión operada como si se tratara de un mero error del título o de la inscripción, cuando no se trata de ni uno ni de otro caso, sino de un error de consentimiento, referido en este caso al objeto, de los otorgantes.

Lo anterior no es óbice a la posibilidad, conforme al principio general expuesto, de que se puedan alterar los términos de la escritura cuando éstos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial. No obstante, tal alteración siempre ha de estar supeditada al hecho de que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (artículos 1261 y 1275 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria) y, consiguientemente, la razón de la modificación o rectificación, a fin de evitar que por una vía indirecta y fraudulenta se puedan alterar las reglas generales que regulan la transmisión de los bienes y derechos, y siempre que concurra el consentimiento de todos los titulares, con base en el error de consentimiento de los contratantes, sin perjuicio de las consecuencias fiscales que ello conlleve; es decir, dándole el tratamiento de una rectificación sustantiva del título, y no de una mera subsanación como si de una simple rectificación material se tratara.

En el presente caso, aun admitiendo como cumplido el requisito de la causalización de la rectificación del objeto de la compraventa en los términos indicados, no queda integrado el requisito del consentimiento de los titulares, pues la finca sobre la que se pretende inscribir la cuota indivisa transmitida a los compradores consta inscrita íntegramente a favor de terceros titulares distintos de la entidad vendedora (*vid.* artículos 20, 40 «in fine» y 82 de la Ley Hipotecaria), que ninguna intervención han tenido en la compraventa y en su rectificación, por lo que el defecto debe ser confirmado.

5. La misma suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con el tercer defecto señalado en la calificación, relativo a la necesidad del consentimiento unánime del resto de los comuneros para concretar la superficie asignada a la plaza de garaje y al trastero correspondientes a la cuota indivisa transmitida, y a la determinación de los restantes elementos descriptivos referidos en la nota de calificación.

Ciertamente el escrito del recurso resulta equívoco sobre su finalidad impugnativa en cuanto a dicho defecto, pues en el mismo se contiene, al propio tiempo que el recurso ahora examinado, una consulta que se eleva a esta Dirección General relativa a la concreción del objeto o contenido específico sobre el que haya de proyectarse el consentimiento del resto de los comuneros exigido en la calificación, siendo así que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, 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 otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, sin que quepa en la resolución del recurso formular otros pronunciamientos distintos al que tiene por objeto fijar el criterio del Centro Directivo sobre el ajuste o desajuste a Derecho de la calificación recurrida, sin que, por tanto, pueda desarrollarse en modo alguno la función consultiva que corresponde a esa Dirección General –sujeta a sus propias normas de legitimación, procedimiento, ámbito material y eficacia– dentro de la vía procedimental del recurso gubernativo contra la calificación de los registradores. No obstante, en la medida en que la citada consulta se refiere sólo a una parte del defecto y no está exenta de cierto reproche o expresión de disconformidad con el fondo del mismo, este Centro Directivo, conforme al principio «pro actione» (*vid.*, entre otras, Resoluciones de 20 de noviembre de 2017 y 6 de junio de 2018), considera procedente examinar el citado defecto en el contexto de la presente Resolución y valorar su conformidad o no a Derecho.

6. Al objeto de examinar el presente defecto ha de precisarse que la escritura rectificadora tiene por objeto la compraventa de una cuota indivisa de un local destinado a garaje o aparcamiento de vehículos que lleva adscrita el uso de una plaza de aparcamiento y de un trastero (sin desglosar la parte de cuota correspondiente a cada uno de estos dos elementos), identificados sólo por su respectivo número de orden (plaza de aparcamiento número 2 y trastero 18A), y que en la propia escritura de subsanación (que tiene por objeto trasladar dicha cuota indivisa de una finca registral, en que consta inscrita, a otra distinta) se complementa la descripción de la citada plaza de aparcamiento y trastero añadiendo el dato de sus respectivas superficies construidas.

Pues bien, el defecto ahora examinado plantea dos cuestiones relacionadas pero distintas: primera, si pueden el transmitente y el adquirente verificar por sí solos en la misma escritura de rectificación de la compraventa el complemento de la descripción de dicha plaza de aparcamiento y trastero, en concreto con la determinación de su superficie construida, o si resulta para ello necesario el consentimiento del resto de los cotitulares de las participaciones indivisas previamente enajenadas y ya inscritas sobre la misma finca (local perteneciente a un inmueble constituido en régimen de propiedad con anterioridad a la actual redacción del artículo 53 del Anexo de Normas Urbanísticas del Reglamento Hipotecario); y segunda, si los citados datos descriptivos (cuota indivisa, número correlativo de la plaza de aparcamiento y trastero, y superficie) son suficientes, o si por el contrario deben ser necesariamente complementados con la identificación de sus linderos respectivos, dimensión perimetral y la descripción de los elementos comunes del local destinado a aparcamiento. A fin de precisar el supuesto de hecho a que se refiere este recurso interesa señalar que, según se desprende de la nota de calificación, algunas cuotas indivisas concretadas en garajes y trasteros constan inscritas con señalamiento de un número de plaza de garaje o trastero pero sin especificar la superficie atribuida y sus linderos, y otras sin siquiera señalamiento de los respectivos número de orden de la plaza o trastero.

7. La primera cuestión planteada se refiere, pues, a la legitimación del titular de la cuota indivisa de una finca destinada a plazas de garaje y trasteros para atribuir a dicha cuota, junto con el comprador, el uso y disfrute exclusivo de una concreta plaza de garaje por medio de su descripción, en cuanto a su concreta y precisa superficie, en la propia escritura de compraventa, o de su rectificación, y con ocasión de la misma.

Pues bien, dispone el artículo 53.b) de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, aprobado por el Real Decreto 1097/1997, de 4 de julio, que «cuando el objeto de la transmisión sea una participación indivisa de finca

destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes». Este precepto lógicamente no es aplicable a supuestos anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto, siempre que no se pretenda la atribución de uso regulada en el precepto, esto es, si la inscripción queda limitada a la cuota indivisa.

Pero si se quiere modalizar la comunidad existente sobre el garaje, pasando de una comunidad ordinaria (artículos 392 y siguientes del Código Civil) a una comunidad especial con asignación de uso de plazas determinadas, con descripción singular de las mismas, deberá prestar su consentimiento a ello todos los copropietarios, dado el carácter de acto de alteración de la comunidad que comporta (artículo 397 del Código Civil).

En este sentido, este Centro Directivo ha señalado reiteradamente (vid., por todas, la Resolución de 14 de febrero de 2013) que la fijación de determinadas cuotas indivisas, como consecuencia de la pretendida división de un local-garaje que forma parte de una propiedad horizontal, no da lugar a que dichas cuotas puedan ser calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subpropiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios, y en especial el de tracto sucesivo. Para que pueda hablarse de propiedad separada en un régimen de propiedad horizontal no basta con definir una cuota abstracta respecto del todo, sino que se precisa, además, la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecte ese derecho singular y exclusivo de propiedad, y en cuyo goce se concrete esa participación abstracta. Caso de faltar esa delimitación, las cuotas que se señalen por el propietario único del local carecerán de sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí, por mucho que a cada una de ellas se le asigne un número (cfr. Resoluciones de 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 de enero de 1998, 19 de julio de 2011 y 14 de febrero de 2013).

Dicho de otro modo, dentro de los límites de la comunidad de bienes es preciso que las porciones atribuidas carezcan de la autonomía física y económica que les permita ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí; toda vez que si tienen tal autonomía se tratará de una verdadera división de fincas cualquiera que sea la denominación elegida por las partes o el mecanismo jurídico en el que se enmarque. Faltando esa delimitación espacial, susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad, las cuotas que se señalen por el propietario único del local, como se ha indicado, carecerán de entidad o sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí. En este sentido, la sola cuota indivisa no es más que una medida de la participación de cada comunero en la titularidad común.

De lo anterior resulta la trascendencia que tiene la delimitación física del objeto a que se refiere la atribución de uso exclusivo. Esa delimitación va a transformar la comunidad ordinaria preexistente en una comunidad especial con asignación de uso de plazas de aparcamiento determinadas, comunidad de carácter funcional, por razón de su destino, en la que queda excluida la «actio communi dividundo» y el derecho de retracto (cfr. Resolución de 27 de mayo de 1983), y que como tal comunidad o subcomunidad participa de algunas de las características propias de la propiedad horizontal, en cuanto integrada por elementos comunes (zonas accesos, rodamiento, etc.) y otros privativos, susceptibles de un aprovechamiento separado e independiente (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala primera, de 24 de diciembre de 1990). Es más, el Tribunal Supremo, Sala primera, ha llegado a sostener en sus Sentencias de 16 de mayo de 2006 y 10 de enero de 2008, que en tales casos la cuota indivisa es meramente instrumental del derecho a utilizar un espacio para aparcamiento, de forma que lo verdaderamente adquirido, cuando así se configura el derecho (cuota con asignación de plaza o trastero), es la plaza o espacio asignado, pues los derechos de propiedad, uso y disfrute se han de

atener a la conformación o configuración del bien, como ha dicho la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de abril de 1981, de forma que en la venta de las plazas de garaje, la indicación de la cuota constituye, según concluye la última Sentencia citada, un elemento para fijar no la medida del uso, que viene determinada por la plaza asignada según haya quedado delimitada, sino la participación o concurrencia en la organización, en los poderes de disposición y administración y en los gastos de la comunidad. Mutación jurídico-real para la que deberá prestar su consentimiento todos los copropietarios, dado el evidente carácter de acto de alteración de la comunidad que supone (cfr. artículos 397 del Código Civil y 20 y 40 de la Ley Hipotecaria).

Por ello en el presente caso, en el que las cuotas transmitidas constan inscritas sin delimitación del espacio físico sobre el que se proyecta el derecho de uso exclusivo asignado, y en el que en el título calificado aparece ahora contenida dicha delimitación, si bien de forma incompleta y parcial, mediante descripción de manera individualizada, aunque incompleta, de la plaza asignada con expresión no sólo de su cuota y número de orden, sino también de su cabida superficial (cfr. artículo 68 Reglamento Hipotecario y apartado 2 del artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio), debe confirmarse la calificación de la registradora, pues tal y como está determinado el derecho objeto de la venta implica una alteración del régimen de comunidad, lo que exige el consentimiento de todos los restantes copropietarios del local (vid. Resoluciones de 6 de septiembre de 2002 y 13 de octubre de 2009).

Es cierto que la Resolución de este Centro Directivo de 22 de julio de 2009, referida a un supuesto de edificio en régimen de propiedad horizontal, afirmó que la descripción pormenorizada de tales espacios, a los efectos de lo establecido en el artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se contrae al ámbito jurídico definido por la propiedad separada sobre el local de garaje y trasteros sin repercusión alguna respecto de los restantes departamentos privativos o respecto de los elementos comunes del edificio, ni sobre la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal (cfr. Resolución de 20 de febrero de 1989). Y concluyó que no era necesario el consentimiento de los copropietarios del local de garaje y trasteros toda vez que no se modifican los elementos comunes propios del mismo ni el derecho de cada comunero que, mediante una anterior especificación de la plaza de garaje o trastero de que se trate, ha quedado ya circunscrito al uso delimitado mediante la adscripción de éste a su cuota.

Pero la referida Resolución de 22 de julio de 2009 aludía a un supuesto en que ya estaba delimitada la comunidad especial vía estatutaria y existía reserva de la facultad de realizar la delimitación cuestionada en favor del promotor para ejercerla conjuntamente con el adquirente de la cuota indivisa a la que se asigne el uso de la plaza de garaje o del trastero, circunstancia que, a la vista del contenido del expediente, no puede afirmarse que concurra en el presente supuesto.

8. Igual suerte desestimatoria ha de correr la impugnación contra el otro aspecto del tercer defecto señalado en la nota de calificación, esto es, el carácter incompleto de la descripción de la plaza de aparcamiento asignada a la cuota indivisa transmitida.

Como se ha señalado anteriormente, el artículo 53.b) de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, aprobado por el Real Decreto 1097/1997, de 4 de julio, impone, para los supuestos de transmisión de una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, que se incluya en el título «la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes». La especificación de estos datos, incluida la descripción correspondiente a los elementos comunes, como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 5 de diciembre de 2011, es una exigencia de claridad registral impuesta por el citado artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997 cuando se opte por esa modalidad de comunidad, que entronca con el principio de especialidad en lo referente a la descripción

de las fincas, recogido entre otros en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Por tanto, habiéndose omitido en el título calificado los linderos de la plaza y la descripción de los elementos comunes del local destinado a aparcamiento en que aquella se ubica, que delimitan de modo excluyente los espacios susceptibles de ser usados de forma privativa por los titulares de las plazas de aparcamiento, procede confirmar la calificación de la registradora también en este extremo. Sin que quepa aplicar en este caso la solución apuntada en la reciente Resolución de 5 de febrero de 2018 de la inscripción parcial del título (en este caso mediante la inscripción de la rectificación de la venta de la cuota así como su asignación de número de orden de la plaza y del trastero), con suspensión de la superficie asignada en la escritura de rectificación a ambos elementos, solución que no resulta viable al concurrir en todo caso el primero de los defectos examinados que afecta a la totalidad del título, imposibilitando también su inscripción parcial. Todo lo cual lleva necesariamente a la confirmación de la calificación también en este extremo.

La conclusión anterior no puede quedar desvirtuada por la alegación del recurrente relativa a la elaboración de un plano por parte de un técnico titulado en el que figurarían los metros útiles, los metros construidos, incluyendo la parte proporcional de los espacios comunes y las respectivas cuotas de cada plaza de aparcamiento y trastero. Y ello por dos motivos. En primer lugar, porque no consta en la documentación obrante en este expediente que dicho plano se aportase junto con el título al tiempo de su calificación, y es constante doctrina de este Centro Directivo, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, que el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, no puede valorarse si la aportación posterior de determinados documentos que no se presentaron en el momento de la calificación impugnada es suficiente para la subsanación de los defectos referidos, pues, con base en dicho precepto legal, es doctrina reiterada de esta Dirección General (por todas, Resolución de 31 de octubre de 2018, basada en el contenido del artículo y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho.

Pero, en segundo lugar y en todo caso, incluso en la hipótesis de que dicha documentación gráfica hubiera sido aportada en el momento procedimental oportuno (esto es, al tiempo de presentar el título formal y solicitar su calificación e inscripción), la aportación de dichos planos no puede suplir la necesaria descripción literaria en el propio título inscribible y menos suplir el consentimiento de los otorgantes, y de quienes en su condición de comuneros del local estaban llamados legalmente a prestar su consentimiento, por la intervención del técnico que elaboró el plano.

Como ha afirmado la Resolución de este Centro Directivo de 22 de julio de 2016, aunque se hubiese aportado la representación gráfica del local destinado a aparcamientos y trasteros en cuestión, conforme a los artículos 9.b) y 199 Ley Hipotecaria, ello no permite la constancia registral de la representación gráfica de un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado (como sería el local destinado a garaje y trasteros). La inscripción de la representación gráfica de los elementos individuales del régimen de propiedad horizontal sólo se contempla en la Ley Hipotecaria en los casos de inscripción de una obra nueva, en los que tal representación se integre junto con la de todos los elementos del régimen en el libro del edificio, según prevé el artículo 202 de la Ley Hipotecaria «in fine». Para tales casos, como señala la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, podrá hacerse constar en el folio real de cada elemento de un régimen de propiedad horizontal su respectiva representación gráfica tomada del proyecto incorporado al libro del edificio. Para ello el registrador extraerá del proyecto el plano en planta de cada elemento, y, con asignación del correspondiente código de finca registral, firmará electrónicamente el archivo a que se

refiere el apartado tercero de dicha resolución-circular, y cuyo Código seguro de verificación (CSV) se hará constar en el folio real.

En esta línea el artículo 201 de la Ley Hipotecaria al regular el procedimiento para la inscripción de rectificaciones descriptivas, excluye expresamente de su ámbito las relativas a edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal, exigiendo para tales casos, la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

No procede, en definitiva, tramitar ninguno de los procedimientos previstos para la inscripción de la representación gráfica de un elemento individual de un edificio en régimen de propiedad horizontal y su consecuente rectificación o complemento descriptivo. Siendo ello así con no menor motivo deberá rechazarse la pretensión de que la descripción de la plaza de aparcamiento y trastero vendidos, con los datos concretos de su concreta ubicación y linderos que, conforme a lo señalado, debe constar en el título inscribible, se intente suplir por unos planos elaborados e invocados al margen de los citados procedimientos rectificatorios, sin perjuicio de su eventual valor complementario o auxiliar (obsérvese que la «descripción pormenorizada» de las plazas de aparcamiento exigida por el reiterado artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997, «deberá incluirse en el título», según este mismo precepto, sin en el mismo figure la posibilidad que admitía el párrafo tercero del artículo 68 del Reglamento Hipotecario, en su redacción dada por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, de hacer la descripción de los elementos a que se refería exclusivamente «con referencia a un plano, cuya copia testimoniada se archivará en el Registro», párrafo que fue anulado por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala tercera, de 31 de enero de 2001).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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 marzo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.