

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6854 *Resolución de 23 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la inscripción realizada por el registrador de la propiedad de Sevilla n.º 14, de una escritura de compraventa sin rectificar la superficie de la plaza de garaje.*

En el recurso interpuesto por don A. D. M. respecto de la inscripción realizada por el registrador de la Propiedad de Sevilla número 14, don Miguel Ángel Manzano Fernández, de una escritura de compraventa sin rectificar la superficie de la plaza de garaje.

Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 14 escritura de compraventa, autorizada el 17 de octubre de 2024 por la notaria de Sevilla, doña Margarita Cano López, como sustituta de su compañero de residencia, don Vicente Ramón Soriano, con el número 2.075 de su protocolo; en la escritura se expresa, literalmente, que «a la vivienda le corresponde como anejo inseparable, la plaza de aparcamiento, señalada con el número 58 y no 4,3360, con una superficie útil de 21,53 metros cuadrados y no 1,2464 metros cuadrados, como por error se hizo constar en la escritura de División Horizontal».

El registrador de la Propiedad de Sevilla n.º 14, don Miguel Ángel Manzano Fernández, procede a inscribir la transmisión dominical manteniendo la descripción de la vivienda y su anejo obrante en el archivo tabular, sin practicar suspensión parcial del título calificado e inscrito.

II

Inscrita la compraventa, e inscrita la superficie de la plaza de garaje según consta en el Registro y sin denegar expresamente en la nota de calificación la rectificación de su superficie, el registrador manifiesta en su informe que se puso en conocimiento de la notaria, telefónicamente, la imposibilidad de rectificar la inscripción previa en cuanto al número de aparcamiento y su superficie, sin modificar la constitución del régimen de propiedad horizontal inscrito, y que se solicitó la inscripción con la descripción resultante del Registro: «(...) Se pone en conocimiento telefónicamente a la notaría que no se puede rectificar la inscripción previa en cuanto al número de aparcamiento sin modificar la constitución del régimen de propiedad horizontal inscrito, y se solicita que entonces, se inscriba la venta tal y como está descrita en el Registro. Aparentemente, la plaza de aparcamiento no está identificada en el Registro por su número correspondiente [sic], sino que aparecen los metros de superficie; y anticipo que así consta en la inscripción previa, y hasta en la escritura de constitución de la propiedad horizontal (...) Con posterioridad a la práctica de la inscripción de la compraventa, se persona en el Registro de Sevilla N.º 14 doña C. D. T. -se entiende como representante de los vendedores- para informarse cómo asignar el número correcto a la plaza de garaje. Se le comunica que, en primer lugar, hay que intentar localizar la causa del posible error, por lo que debe localizarse la escritura de constitución de la PH; aportada por dicha señora copia simple de escritura de 17 de febrero de 1995 autorizada por el Notario de Sevilla Don Joaquín

Serrano Valverde, se advierte que en la misma que el anejo está descrito de la misma forma incorrecta. Se acompaña por la indicada señora además fotocopia del contrato de compraventa donde la titular registral Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla S.A., vendía a doña M. C. D. T., la finca 27.942, de fecha 16 de septiembre de 1996, donde si se asigna al aparcamiento el número 58. Se le comunica que para asignar el número a la plaza de aparcamiento es necesario modificar o rectificar la escritura de constitución del régimen de PH mediante el oportuno acuerdo de la comunidad de propietarios (...) Para proceder a asignar la numeración correcta a la plaza de aparcamiento, dado que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales, es necesario rectificar su inexactitud, con intervención de todos los interesados, conforme a los artículos 2, 9, 21, 40 y concordantes de la Ley Hipotecaria. Dado que examinada la copia simple de la escritura de constitución del régimen de Propiedad Horizontal se advierte la redacción defectuosa de la misma, defecto que se arrastró a la inscripción, deberá rectificarse con el consentimiento del titular y en su caso mediante resolución judicial. Como la asignación del número del aparcamiento afecta a todos los propietarios de la propiedad horizontal, o al menos, a los que disfruten de anejos, deberán prestar el consentimiento y subsanar el error, mediante el régimen de adopción de acuerdos a que se refieren los artículos 17 y siguientes de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (...)).».

Precisamente debido a esta presunta solicitud de «despacho parcial», es por lo que parece que el registrador no extendió nota de calificación alguna.

III

Don A. D. M. interpone recurso ante esta Dirección General, del siguiente tenor:

«Tras haber llevado a cabo toda la tramitación para la compra de una vivienda, habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que obliga normativa, se observa que los datos registrales respecto a la plaza de garaje están inscritos de manera errónea. Dicha subsanación se llevó a cabo hace años por otro registrador a la hora de la primera inscripción de la vivienda, el cual tuvo a bien una vez estudiado el asunto de subsanar el error que emanaba de la inscripción hecha por el ayuntamiento en la inscripción de la propiedad horizontal. Años después (30) al adquirir por mi parte la vivienda, el nuevo registrador no concede corregir datos y registrarlos según realidad y mantiene datos erróneos a pesar de hallarse bien registrado en Catastro, Consejería de Junta de Andalucía, Notario, IBI, etc...

Estimo que al ser una corrección fácil de poca envergadura, no debería haberse producido este empecinamiento por parte del Registrador afectado, ya que este leve error produce indefensión procesal y documental a la hora de acreditar la titularidad de la plaza de garaje reseñada. Se adjunta documentación acreditativa».

Se acompaña escritura otorgada en Sevilla el 17 de octubre de 2024, número de protocolo 2.075, ante la notaria de Sevilla, doña Margarita Cano López, como sustituto de su compañero de residencia, don Vicente Ramón Soriano García, por la que doña M. C., doña M. A., doña M. C. y don F. M. D. venden a don A. D. M. la finca número 27.942 de Sevilla, Sección Undécima, que la compra con carácter privativo.

IV

El registrador de la propiedad, previo traslado al notario autorizante, emite informe en defensa de su calificación el 6 de octubre de 2025, ratificándola en todos sus extremos, elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 10, 20, 38, 420, 82, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 2004, 2 de febrero y 3 de octubre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 23 de abril de 2014, 20 de abril de 2016, 10 de abril y 21 de septiembre de 2017 y 27 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de enero y 29 de abril de 2022 y 10 de julio y 8 de octubre de 2024.

1. En este expediente se debate acerca de si cabe rectificar el contenido del Registro, en concreto la descripción de una vivienda en cuanto al anejo que le corresponde, respecto al número de plaza de aparcamiento y la superficie útil asignados a dicha plaza, dándose las siguientes circunstancias relevantes:

1.º Consta descrita en el Registro una vivienda con un aparente error: «a la vivienda le corresponde como anejo inseparable la plaza de aparcamiento señalada con el número 4,3360, con una superficie útil de 1,2464 metros cuadrados»; en la inscripción de división horizontal se ha transcrito el mismo error y, tras aportar copia de la escritura de división horizontal, se aprecia idéntica descripción.

2.º El comprador aportaba, junto a la escritura de compraventa, resolución de la Delegación Territorial de la Consejería de Vivienda de Sevilla autorizando la transmisión (autorización necesaria debido a la calificación de vivienda de protección oficial de la vivienda y dado lo dispuesto por la legislación andaluza), de la que resulta que se autoriza la compra de la vivienda «y de la plaza vinculada con una superficie de 21.53 metros cuadrados».

3.º Se incorpora también un croquis catastral de la planta del edificio, y la referencia catastral de la vivienda; y consultado el Catastro por este Centro Directivo se observa que la referencia catastral que consta en dicho croquis y en la escritura, se corresponde con la vivienda adquirida y con una plaza de aparcamiento efectivamente identificada en Catastro con el número 58, de 23 metros cuadrados de superficie, según catastro.

4.º No consta acreditada en el expediente cuál es la descripción de las demás viviendas con anejo de garaje, ni tampoco consta adjuntada la descripción extensa del edificio y su división horizontal.

2. Hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Lo que pretende el recurrente es la rectificación de un determinado asiento del Registro y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso no es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado.

Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguardia judicial de los asientos registrales y 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, 10 de abril de 2017 o la más reciente de 8 de octubre de 2024), 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 (cfr. artículos 40).

Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho inscrito, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004).

Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria, sólo puede interponerse recurso frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial.

3. Por tanto, en el caso del presente expediente, debe concluirse que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado.

De conformidad con el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria cuando la inexactitud registral trae causa de un error en la redacción de la escritura, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial, siendo así que titular en el presente está formado por el conjunto de los copropietarios del edificio.

La rectificación también podrá realizarse por los procedimientos previstos en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.

Por último, señalar que no ha sido correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción del título de compraventa sin referencia alguna a la práctica o no de la inscripción de la rectificación descriptiva contenida en el mismo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 23 de diciembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.