

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11387** *Resolución de 13 de mayo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «S. C. P. Valle Residencial los Monasterios», contra la calificación del registrador de la propiedad de Sagunto n.º 1, a rectificar una determinada inscripción.*

En el recurso interpuesto por don J. M. C. F., en nombre de «S. C. P. Valle Residencial los Monasterios», contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Sagunto número 1, don Enrique Colomer Sancho, a rectificar una determinada inscripción.

#### Hechos

I

Con fecha 28 de julio de 2009 don J. M. C. F., en nombre de la «S.C. P. Valle Residencial los Monasterios», presentó un escrito en el Registro de la Propiedad de Sagunto número 1 en el que hacía constar: Que, la citada «Sociedad Civil Particular Valle Residencial los Monasterios», encargada de la gestión, administración y buen funcionamiento de la Urbanización referida, había podido conocer que en el Registro de Sagunto número 1 aparecían inscritas determinadas parcelas, que tenían naturaleza y condición de elemento común, como de la propiedad de los comuneros de la Urbanización pero bajo la titularidad del antiguo promotor la entidad «Inversora Tetuán, S.A.» (Invertesa), lo que se consideraba incorrecto. Que a la vista de la nota registral que se acompañaba había podido comprobar que los bienes de carácter común de la Urbanización antes referida, que aparecían inmatriculados como tales en ese Registro, constaban inscritos a nombre de la misma en comunidad de los copropietarios de terrenos en la misma pero bajo la titularidad de la entidad promotora inicial de dicha Urbanización «Inversora Tetuán, S.A.» (Invertesa), lo que se consideraba un error e incluso algo contradictorio, en tanto en cuanto, de conformidad con lo expuesto, dichos bienes eran de titularidad compartida entre todos y cada uno de los partícipes en la Urbanización propietarios de parcelas, siendo los que se indicaban de carácter común y, por lo tanto, debiendo inscribirse los mismos a nombre de la Urbanización como tales elementos comunes y no bajo la titularidad de la compañía referida que no era su dueña, bajo cualquier aspecto que se considere la cuestión, tal y como resulta del título de propiedad que al efecto se acompañaba según escritura autorizada por el Notario de Valencia, don Ramón Fraguas Massip, número 1.882 de su protocolo, de fecha 26 de octubre de 1977, que se aportaba. Que de conformidad con cuanto se establece en los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria, habiendo comprobado la existencia de tal error material en los términos que resultan al efecto de los artículos 212 y concordantes de dicha Ley, solicitaba que se procediera a rectificar los asientos correspondientes a las propiedades comunes que en dicha escritura se refieren en los términos que resultaban de cuanto aquí se exponía, según el contenido de la escritura que se acompañaba, de manera que la titularidad de los elementos comunes expresados se refleje única y exclusivamente a nombre de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización referida, como tales elementos comunes de acuerdo precisamente con lo que en el asiento correspondiente a dichas parcelas se expresaba, omitiendo por lo tanto cualquier mención de su posible titularidad a nombre de «Inversora Tetuán, S.A.» (Invertesa) dado que la misma no era propietaria de dichos elementos comunes ni podía serlo por su especial afección, subsanando, por lo tanto, el referido error material, en tanto en cuanto incluso la inscripción practicada resultaba contradictoria ya que carecía de

sentido inscribir dichos elementos comunes como de la propiedad comunal o participados por todos y cada uno de los miembros de la comunidad y luego indicar que su titularidad pertenecía a la promotora referida individualmente, lo que además resulta legalmente imposible de conformidad con lo que se expresaba.

## II

El citado escrito fue objeto calificación negativa en los siguientes términos: «Notificación de defecto - Calificada la instancia suscrita por don J. M. C. F. en nombre de la «S. C. P. Valle Residencial los Monasterios» con fecha 23 de julio de 2009, en la que se solicita «rectificar por error material de la inscripción correspondiente de las parcelas que son elementos comunes, cambiando la titularidad de los asientos correspondientes donde cada una de las parcelas comunes se describa haciendo constar que todas y cada una, de acuerdo con su título, son elementos comunes de la urbanización y suprimiendo cualquier mención a su supuesta titularidad por parte de Inversora Tetuán, S.A. (Invertesa)», instancia presentada en este Registro con el asiento 1782 del Diario 168 con fecha 28 de julio de 2009, en unión de copia del título que causó las inscripciones a que se hace indeterminada referencia, y de una nota simple que «a modo de ejemplo se acompaña», Se deniega la rectificación solicitada por el siguiente motivo: Inexistencia del error material invocado en las inscripciones de dichas parcelas puesto que se inscribieron a favor de Inversora Tetuán S.A., Invertesa, como entidad mercantil que previa segregación y agrupación, constituyó la Urbanización, sin perjuicio del régimen jurídico de dichas parcelas cuya cualidad de anejo inseparable de cada uno de los componentes independientes de la Urbanización consta igualmente inscrita en términos literales a los establecidos en el título (y literalmente transcrita en la Nota simple), por lo que resulta innecesario e inexacto hacer constar, según se solicita, que tales parcelas son elementos comunes de la urbanización, ya que, como se ha dicho, resulta claramente de las inscripciones que son anejos inseparables, tal como se configuraron en el título inscrito. (Tema distinto es la ambigua e inexacta referencia a la titularidad de Invertesa («en cuanto al cien por ciento en pleno dominio») a que se hace referencia en la nota simple que se acompaña a modo de ejemplo, ambigüedad e inexactitud ocasionadas sin duda por la inadvertida rigidez del sistema informático que no está preparado para determinadas sutilezas. Por ello, el Registrador que suscribe, procede a rectificar la titularidad de dicha Nota simple, que como es natural se expidió sin su firma, adaptándola a los términos del asiento a que se refiere. (Copias de las notas simples se adjuntan). Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado, ha quedado automáticamente prorrogado por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de este acuerdo como se ha hecho constar al margen de dicho asiento (Artículo 323 LH). Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, en caso de no ser el mismo dentro del plazo legal de diez días previsto en el artículo 58.2 de la Ley 30/1992 (art. 322 L. H). Conforme al art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y al R. D 1.039/2003, de 1 de Agosto (BOE 2 de Agosto), se le notifica además que, contra la presente y en el plazo de 15 días a contar desde esta notificación, podrá solicitar nueva calificación del documento por el Registrador sustituto que corresponda con arreglo al cuadro de sustituciones aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de Agosto de 2003 (BOE 4 de Agosto). Contra esta calificación (...) En Sagunto, a 6 de agosto de 2009. El Registrador. Fdo: Don Enrique Colomer Sancho.»

La forma en que están inscritas las parcelas es la siguiente: «Esta finca corresponde en copropiedad, como anejo inseparable a los titulares de parcelas de la total urbanización y quedan adscritas permanentemente a la realización de fines deportivos, siendo susceptibles de cesión a uno o varios Clubs deportivos para la construcción y explotación de sus instalaciones. Carecen de cuota de participación en los bienes y elementos de naturaleza comunal para la total urbanización y no contribuyen a las cargas urbanísticas dada su permanente adscripción a fines específicos de la Urbanización.»

## III

Notificada la anterior calificación negativa se presentó el 15 de enero escrito de recurso en el que don J. M. C. F., en nombre de la «S. C. P. Valle Residencial los Monasterios», exponía su desacuerdo con la misma y solicitaba se efectuara la rectificación solicitada en base a los siguientes argumentos: «Que la resolución recurrida es contradictoria en sí misma y por lo tanto incongruente y contraria a derecho, en tanto en cuanto permite y deniega al mismo tiempo cuestiones de índole contradictorio, de manera que siendo evidente cómo en la calificación referida se viene a admitir la incongruencia de la inscripción existente en el Registro de la escritura cuya calificación se pretende, admite que, no obstante la titularidad formal que en el Registro consta respecto de las parcelas de que se trata, éstas constituyen un elemento común de la urbanización y reconoce que existe ambigüedad e inexactitud en la inscripción del título según se refleja en la nota simple proporcionada a esta parte por el propio Registro que, incomprensiblemente, se achaca a la «inadvertida rigidez del sistema informático que no está preparado para determinar sutilezas» cuando lo cierto es que según en la propia calificación se reconoce al mismo tiempo que se mantiene la titularidad registral existente antes se determina no obstante que «procede rectificar la titularidad resultante de la nota simple» rectificando de este modo su contenido que aunque se dice se ajusta a los términos del asiento a la que la misma se refiere es cierto que o esto no es así o bien el propio asiento incurre en contradicción y debería haber sido corregido convenientemente conforme a la pretensión de esta parte, por cuanto que el mismo bien no puede ser objeto de asientos contradictorios de un inmueble en cuanto a su titularidad se refiere, de modo que según se pretende por la calificación del Registro el mismo aparece inscrito a favor de «Inversora Tetuán, S.A.» (Invertesa) pero al propio tiempo se determina que tal inscripción es «sin perjuicio del régimen jurídico de dichas parcelas cuya cualidad de anejo inseparable de cada uno de los componentes independientes de la Urbanización consta igualmente inscrita en términos literales a los establecidos en el título (y literalmente transcrita en la nota simple), por lo que resulta innecesario e inexacto hacer constar, según se solicita, que tales parcelas son elementos comunes de la Urbanización, ya que, como se ha dicho, resulta claramente de las inscripciones que son anejos inseparables, tal como se configuraron en el título inscrito». Vemos pues que por una parte se defiende la titularidad particular de los bienes y, por otra, su condición de elementos comunes o anejos inseparables de las diferentes parcelas (componentes independientes se dice) lo que sin perjuicio de que el título pueda estar redactado de mejor o peor manera es evidente que en el Registro no puede permanecer en la forma que resultan inscritas dichas propiedades que, por una parte, aparecen como de la titularidad individual de Invertesa y, por otra parte, como anejo inseparable de cada una de las propiedades individuales de la Urbanización, es decir, como elementos comunes pertenecientes a la Urbanización y no a Invertesa, de manera que es imprescindible deshacer lo hecho en cuanto a la inscripción según consta en el Registro referido de las fincas que son elementos comunes o anejos inseparables de propiedades ajenas y que no obstante aparecen inscritos individualmente a nombre de Invertesa, y en tanto en cuanto los términos de la inscripción son por ello confusos y contradictorios entre sí inducen a error y pueden dar lugar a que si se transmitiese a terceros dichas parcelas como bienes propiedad de Invertesa llegase a producirse por ello cualquier perjuicio a los comuneros, cuando como el propio Registro reconoce son elementos comunes anejos inseparables de cada propiedad individual, y no se diga que en un momento dado, quien tuviese que calificar el título debería tener en cuenta su carácter de anejo inseparable, pues en el mismo error en que incurrió el anterior Registrador puede sufrirlo quién actúe después ante tal contradicción de titularidades, cuando, en realidad, ésta es solo una, como no puede ser de otro modo en términos de los que aquí tratamos y, en su consecuencia, debe suprimirse la titularidad de dichas parcelas anejos inseparables de las propiedades individuales a nombre de «Inversora Tetuán, S.A.» (Invertesa) por ser errónea y porque, como el propio Registro reconoce y resulta del título de propiedad, se trata de elementos comunes de la Urbanización «anejo inseparable de cada uno de los componentes independientes», lo que es lo mismo, de manera que no

pueden ser al mismo tiempo propiedad de Invertesa que no tiene derecho sobre dichos elementos comunes por la propia naturaleza de los mismos según de su título resulta; no es tan difícil admitir el error en la inscripción anterior practicada en dicho Registro puesto que a nadie perjudica el hecho de que así haya ocurrido ya que, hasta ahora, no se ha producido ninguna consecuencia irremediable y de lo que se trata es de que esto no pueda ocurrir en modo alguno y para ello se considera imprescindible corregir la inscripción por las razones expuestas. Así lo establece el artículo 17 de la Ley Hipotecaria de manera que según en el mismo se dispone:

«Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo y declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de 60 días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

Tal es el fundamento que debiera haber presidido la calificación registral que ahora se recurre y al no haberlo hecho así se ve forzada esta parte a plantear el presente recurso en los términos que en el mismo se contienen para que se corrija la inscripción en los términos pedidos en mi instancia de fecha 23 de julio pasado, que se reitera en su integridad a todos los efectos del presente recurso».

#### IV

Seguidamente el Registrador emitió el informe preceptivo en el entre otras consideraciones reiteraba que tratándose de un error de concepto no parecía que su negativa pudiera discutirse fuera del juicio ordinario a que se refiere el artículo 218 de la Ley Hipotecaria y que en cualquier caso no podría rectificarse sin acuerdo del titular registral o providencia judicial (cfr. artículo 217 Ley Hipotecaria) remitiendo seguidamente las actuaciones a este Centro Directivo para su resolución.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 8.4.º, 20, 40, 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, 396 del Código Civil, 3, 5, 7, 8, 9, 14, 17 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, 314 a 331 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de 20 de agosto de 1982, 12 de julio de 2001, 23 de marzo de 2002 y 8 de mayo, 9 y 11 de Noviembre de 2009.

1. En el presente recurso se ha de determinar si es o no conforme a Derecho la calificación registral por la que se deniega la rectificación de la inscripción de una parcela, la cual se solicita que figure como elemento común. Dicha parcela está inscrita formalmente a favor del constituyente del régimen de propiedad horizontal, si bien, en el cuerpo de la inscripción dice que pertenecerá por porciones indivisas y como anejo inseparable de los elementos privativos de la propiedad horizontal, los cuales han sido objeto de enajenación. El recurrente sostiene que nos encontramos ante un error material, mientras que el Registrador considera que el error es de concepto y que se requiere el consentimiento del titular registral para proceder a la rectificación.

2. El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos. Por el contrario el artículo 216 de la misma Ley define el error de concepto como aquel que al expresarse en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido. Esta noción se completa con el artículo 327 del Reglamento Hipotecario al considerar como error de concepto los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones

o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

No existe ningún error por el hecho de que la parcela a que se refiere este recurso aparezca en primer lugar inscrita a nombre de «Inversora Tetuán, S.A.», pues ello es concorde con el apartado 4.º «in fine» del artículo 8 de la ley Hipotecaria, que establece que la inscripción del régimen de Propiedad Horizontal se hará a favor del constituyente del régimen. Lo que sucede es que, al establecerse en la misma inscripción que la parcela pertenecerá, como anejo inseparable, a los dueños de los elementos privativos en proporción a la cuota que se señale, dicha titularidad ya no es actual, por lo que tampoco existe error, ya que de la misma inscripción, en unión con las descripciones de los elementos privativos se deriva la titularidad actualmente vigente.

Por lo que se refiere a la pretensión del recurrente de que se rectifique la inscripción para hacer constar que la parcela de la que trata el recurso es elemento común, no cabe sino rechazar tal pretensión, aparte de que tampoco existe error, puesto que en el título inscribible se estableció en la misma forma en que está inscrita. Es verdad que la naturaleza de la parcela se puede cambiar pero, para ello, sería preciso el consentimiento unánime de todos los propietarios (cfr. artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal), ya que se trata de modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal y cambiar el carácter de la parcela objeto del recurso, para atribuirle un carácter que trae consigo un cambio esencial en las disposiciones aplicables a la misma.

Esta Dirección General ha acordado revocar parcialmente la calificación, según resulta de los fundamentos anteriormente expresados.

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