

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 14280** *Resolución de 26 de octubre de 2012, 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 de Sanlúcar de Barrameda, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de escrituras de segregación y venta previamente inscritas.*

En el recurso interpuesto por la notaria de Sanlúcar de Barrameda, doña Inmaculada Benítez González, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de esa misma localidad, doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de escrituras de segregación y venta previamente inscritas.

#### Hechos

##### I

Otorgadas e inscritas en el Registro de la Propiedad escritura de segregación de dos locales comerciales pertenecientes a una determinada propiedad horizontal y dos consiguientes escrituras de venta de las fincas resto resultantes tras las segregaciones practicadas, la entidad que había llevado a cabo la segregación y venta, y el comprador de las dos fincas resto, otorgan nueva escritura de rectificación de las operaciones realizadas en la que exponen: que ni de los títulos presentados para el otorgamiento de las escrituras referidas ni de la información registral obtenida resultaba diferenciación entre superficie útil y superficie construida, ni constaba repercusión de zonas comunes ni qué tipo de repercusión; y que observada por el comprador una gran diferencia entre las superficies registrales de las fincas por él adquiridas y las superficies útiles y construidas reales, encargó a un arquitecto técnico la elaboración de un estudio cuyo resultado consta en un informe que se incorpora a la escritura. En consecuencia, declaran que las superficies de los locales que constan en los títulos aportados y, por ende, en el Registro de la Propiedad, son las superficies construidas con repercusión de zonas comunes, repercusión que ha de trasladarse a las segregaciones practicadas; y que es necesario rectificar las escrituras, procediendo a concretar la superficie construida propia, la superficie repercutida de zonas comunes, la superficie repercutida de zona comercial, y la superficie útil de cada uno de los elementos afectados por las segregaciones. Los locales comprados fueron subdivididos a su vez horizontalmente antes de procederse a la rectificación, si bien los distintos compradores de los diferentes elementos resultantes de dicha subdivisión ratificaron u otorgaron poder para ratificar la rectificación realizada.

##### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda copia de la escritura de rectificación, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el documento presentado a las once horas y veintitrés minutos del día veintinueve de mayo de dos mil doce, bajo el asiento 1688 del Diario 177, la registradora que suscribe acuerda suspender la práctica del asiento solicitado por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos I. Que por escritura otorgada el seis de julio de dos mil once ante la notaria de Sanlúcar de Barrameda, doña Maria Inmaculada Benítez González, número 475 de protocolo, la entidad «Banca Cívica, S.A.», segregó de la finca 19.674 del término de Sanlúcar de Barrameda, dos locales comerciales que se inscribieron bajo los números 64.328 y 64.329 de dicho término y segregó de la finca 19.675 del término de

Sanlúcar de Barrameda, un local comercial que se inscribió con el número 64.330 de dicho término. Por escrituras otorgadas el mismo día por dicha notaria de esta ciudad, protocolos 476 y 477, «Banca Cívica, S.A.» vendió a don J. C. R., casado con doña T. N. O., las fincas resto quedadas tras dichas segregaciones, registrales números 19.674 y 19.675. 2. Que por escritura otorgada el día veintitrés de enero de dos mil doce ante la notaria de Sanlúcar de Barrameda doña Maria Inmaculada Benítez González, bajo el número 48 de protocolo, comparecen «Banca Cívica, S.A.», debidamente representada, y don J. C. R., casado en gananciales con doña T. N. O., para rectificar las citadas escrituras de segregación y compra en los términos que resultan de la escritura que se califica. 3. Que la finca 19.674 se ha dividido horizontalmente, formando 20 nuevas fincas independientes inscritas bajo los números 64.369 a 64.388, ambos inclusive, en virtud de la escritura otorgada el tres de agosto de dos mil once ante el notario de Chipiona don Antonio Galvis Peralvo, como sustituto de su compañero de Sanlúcar de Barrameda don Eduardo Molina Crespo. Que la finca 19.675, ha sido igualmente objeto de división horizontal, formando 23 nuevas fincas independientes inscritas bajo los números 64.331 a 64.353, ambos inclusive, en virtud de la escritura otorgada el catorce de julio de dos mil once ante el notario de Sanlúcar de Barrameda don Eduardo Molina Crespo. Que varias de las fincas nacidas por división de las citadas 19.674 y 19.675 han sido transmitidas a diferentes titulares, por lo que se acompañan escrituras de ratificación de los titulares de dichas fincas en las que prestan su consentimiento para tales subsanaciones. 4. Que la finca registral 64.337, nacida por división de la número 19.675 pertenece a don A. B. F. casado con doña R. L. V., por título de compra con carácter ganancial. Que en la escritura de poder especial autorizada el doce de abril de dos mil doce por el notario de esta ciudad don Eduardo Molina Crespo, sólo comparece don A. B. F., para ratificar el documento objeto de calificación. 5. Que la finca registral 64.344, nacida por división de la número 19.675 pertenece a don E. G. G. casado en régimen de gananciales con doña M. D. P. de la B., por título de compra, para su sociedad de gananciales. Que en la escritura de poder general autorizada el veintiséis de abril de dos mil doce por el notario de Sevilla don Manuel Antonio Seda Hermosín, sólo comparece don E. G. G., para ratificar el documento objeto de calificación. 6. No constar el consentimiento de los propietarios de las demás entidades del edificio para la modificación. Fundamentos de Derecho 1. El artículo 18 párrafo primero de la Ley Hipotecaria dispone... 2. El artículo 1259 del Código Civil dispone que «ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante». 3. El artículo 1259 del Código Civil, sanciona que nadie puede contratar a nombre de otro sin estar debidamente autorizado, siendo nulos los actos celebrados sin tal autorización sin perjuicio de la posibilidad de ser ratificados por persona con facultades suficientes, mientras que el artículo 1713 CC exige mandato expreso para cualquier acto de riguroso dominio, poder que, conforme al artículo 1280, 5.º CC deberá constar en escritura pública. 4. El artículo 176 del Reglamento Notarial determina respecto de la ratificación del párrafo 2.º del artículo 1259 del Código Civil, cuando en las escrituras matrices no aparezca la nota que las revoque o desvirtúe y la Ley no exigiere expresamente el requisito de la unidad de acto, que podrán formalizarse mediante diligencia de adhesión en dichas matrices, autorizada dentro de los sesenta días naturales a contar desde la fecha de su otorgamiento, o en escritura independiente, sin sujeción a plazo. 5. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos» y en su párrafo segundo que «en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores, y en relación a éste último supuesto lo establecido en el artículo 105 de su Reglamento que permite la suspensión de la inscripción en el caso de que la persona que

otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento, pudiendo extenderse anotación preventiva por defecto subsanable a solicitud del presentante. 6. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria dispone... 7. Artículos 1254 y siguientes del Código Civil. Vistos los preceptos invocados, y en virtud de lo anteriormente expresado, la registradora que suscribe acuerda suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable de no haber prestado el consentimiento todos los titulares de las diferentes entidades del edificio, para la inscripción del documento objeto de calificación y por no acompañar al mismo las expresadas escrituras de división horizontal y denegar la inscripción solicitada en cuanto a los titulares de las fincas 64.337 y 34.344 citadas, por carecer don A. B. F. y don E. G. G. de facultades para actuar en nombre de sus citadas esposas, sin perjuicio de que el anterior defecto, insubsanable, pueda convertirse en subsanable mediante la oportuna ratificación realizada por dichas esposas. Contra esta calificación (...). En Sanlúcar de Barrameda, a ocho de junio de dos mil doce. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro) Fdo: María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa».

## III

La anterior nota de calificación, cuya notificación a la notaria autorizante no consta en el expediente, es recurrida gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por ésta en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda de 2 de agosto de 2012 en el que hace constar lo siguiente: «1. En la nota de calificación negativa por defecto subsanable se invocan, entre otros preceptos, diversos de la Ley Hipotecaria y del Código Civil, relativos todos ellos a la necesidad de que quien contrata a nombre de otro debe estar por éste autorizado o tener su representación legal, que tienen relación con los otros defectos subsanables que no son objeto de recurso, pero no se invoca norma o disposición alguna relativa al régimen de propiedad horizontal al que están sujetas las fincas objeto de las operaciones registrales de segregación. 2. Dicho esto y, suponiendo que la registradora basa la calificación, en los artículos 3, 5, 7, 9, 12 y 17 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Propiedad Horizontal, dicha normativa no resulta aplicable en base a los siguientes argumentos: a) Que en el título constitutivo de la propiedad horizontal, escritura autorizada por el notario que fue de Jerez de la Frontera, don Rafael Leña Fernández, el día 20 de julio de 1977, se hace una descripción somera y breve tanto de los elementos privativos como de los elementos comunes sin diferenciación entre superficie útil y superficie construida, ni constaba tampoco repercusión de zonas comunes ni qué tipo de repercusión. La vaguedad de la redacción de la escritura de constitución de la propiedad horizontal ha dado lugar, desde su otorgamiento, a variedad de interpretaciones en cuanto a superficies y coeficientes, como lo demuestra el hecho de que el coeficiente del local C.a cambiara, por simple carta de la comunidad de propietarios de un 0,6863 % que consta en la sentencia de adjudicación de fecha 10 de diciembre de 1996, a un 0,9784 %, sin ajustarse a superficie ni dato objetivo alguno. Coeficiente, éste último, que no se modifica en la escritura cuya inscripción se suspende. b) Que observada por la parte adquirente gran diferencia entre las superficies registrales de las fincas resto adquiridas y las superficies físicas utilizables, se encargó al técnico más arriba citado la elaboración del informe, incorporado a la escritura, del que se desprende que las superficies que constan en los títulos aportados y por ende, en el Registro de la Propiedad, son superficies construidas con repercusión de zonas comunes, repercusión que no puede soportar únicamente la finca resto sino que ha de trasladarse a las segregaciones practicadas. c) Que las segregaciones formalizadas contaron con la aprobación de la comunidad de propietarios del edificio al que pertenecen los locales, en sesiones de fecha 23 de agosto de 2008 y 28 de agosto de 2010, autorización que se concedió a la vista del proyecto presentado por don J. C. R. con las superficies totales que constan en la escritura número 475 de protocolo. Y es más, las segregaciones practicadas tomaron como base los datos en cuanto superficies y coeficientes aportados por la misma comunidad de propietarios en

escrito de reclamación de deudas por cuotas de comunidad remitida a la entidad Cajasol con fecha 18 de abril de 2008, datos que no sufren variación alguna en la rectificación que se pretende. d) Que se trata de corregir un error detectado a posteriori, que no supone alteración ni en el número de entidades, ni en sus cuotas, ni en los elementos comunes, puesto que la superficie construida total de cada uno de los locales resto coincide exactamente con la que consta en la escritura que se rectifica, número 475 de protocolo, como también coincide la suma de las superficies totales de los locales segregados, no experimentando variación la suma total de los coeficientes asignados a las fincas resto y a las resultantes de la segregación. De lo que se trata es de aclarar, dentro de la superficie construida, que no se modifica, la que corresponde a cada finca como superficie propia y la que corresponde por repercusión en zonas comunes, con el objeto de adecuar la realidad registral a la realidad física de los inmuebles. e) Que la modificación que se pretende no resulta de la realización de ningún tipo de obras posteriores que supongan una alteración en la estructura o fábrica del edificio, no hay alteración alguna de la realidad inscrita que suponga ampliación de superficie construida cerrada o cambio de superficie abierta a cerrada (al contrario que en el caso que contempla la Resolución de 5 de mayo de 2011), como tampoco alteración alguna de linderos, que puedan justificar el consentimiento de los propietarios de las demás entidades del edificio. f) Que la escritura de segregación que se rectifica, número 475 del protocolo general corriente de la notaria de Sanlúcar de Barrameda, doña María Inmaculada Benítez González, consta debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de dicha ciudad, dando lugar a las fincas registrales 64.328, 64.329 y 64.330, siendo que lo que se pretende en la escritura de fecha 23 de enero de 2012, número 48 de protocolo, es la aclaración en la descripción de las fincas registrales ya existentes. Se trata por tanto de la aclaración de un dato cierto, que no se modifica, que excluye la aplicación de la normativa sobre modificación del título constitutivo del régimen, en cuanto configurador del alcance del dominio privativo».

#### IV

La registradora emitió informe el día 14 de agosto de 2012 ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y precisando que, a la vista de los poderes aportados, el consentimiento exigido es el de los propietarios del edificio según su interpretación de la Resolución de este Centro Directivo de 5 de mayo de 2011.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 5, 7, 12 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal; 396, del Código Civil; 8, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de junio de 1995, 23 de mayo de 2001, 12 de diciembre de 2002, 9 de enero de 2006, 1 de enero y 27 de diciembre de 2010, y 17 de abril y 11 de julio de 2012.

1. En el presente expediente, la propietaria de dos locales comerciales pertenecientes a un edificio dividido en propiedad horizontal respecto de los cuales sólo consta en la descripción registral su «superficie», procede a efectuar distintas segregaciones y a vender los locales restos resultantes de aquéllas. Inscritas las segregaciones y las ventas, el comprador aprecia gran diferencia entre las superficies registrales de las fincas adquiridas y las superficies útiles, encarga un informe técnico y, junto con la vendedora segregante, otorga escritura de rectificación por la que proceden a declarar que la superficie registral de los locales es la construida, incluida la parte proporcional de zonas comunes y zona comercial; y a concretar la superficie construida propia, la superficie repercutida de zonas comunes, la superficie repercutida de zona comercial, y la superficie útil de cada uno de los elementos afectados por las segregaciones. Los locales resto comprados por el rectificante han sido a su vez divididos horizontalmente, si bien los propietarios de los distintos elementos resultantes de estas

segundas divisiones han ratificado o concedido poder para ratificar la escritura de rectificación. Presentada en el Registro esta escritura de rectificación junto con las ratificaciones y poderes para ratificar, la registradora suspende la inscripción apreciando, junto con otro defecto no recurrido, falta de consentimiento del resto de propietarios del edificio para llevar a efecto la aclaración de superficies realizada.

2. Interpretar que la superficie, sin especificar, que consta en el Registro respecto de dos locales de un edificio en propiedad horizontal es la superficie construida y que además incluye la parte proporcional de zonas comunes y zona comercial, y pretender desglosar, sobre esa base, cada una de los elementos, especificando así superficie construida propia, superficie repercutida de zonas comunes y superficie repercutida de zona comercial, debe considerarse que supone una modificación de circunstancias que excede del ámbito de actuación unilateral de los propietarios de los elementos privativos.

A través de esta rectificación se está pretendiendo una concreción de la superficie –sin especificar– en superficie con repercusiones en zonas comunes, que, si bien es cierto que lleva consigo una reducción de la superficie construida susceptible de aprovechamiento independiente de los locales respecto de la que registralmente se publicita, no lo es menos que también implica una atribución o especificación en relación con elementos comunes que se está llevando a cabo sin la intervención de los cotitulares de estos mismos elementos, en contra de los principios de legitimación y tracto sucesivo propios del sistema registral, que impiden la modificación de los derechos inscritos sin consentimiento del titular registral o en su defecto mediante resolución judicial firme en procedimiento debidamente entablado contra los demás titulares registrales del inmueble (cfr. artículos 1, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

3. Por otra parte la concreción de la superficie tiene consecuencias, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, en la fijación de la cuota de participación de los elementos privativos en relación al total valor del inmueble, circunstancia que justifica también aquí la imprescindible intervención del resto de propietarios del edificio.

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, 26 de octubre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.