



<http://civil-mercantil.com/>

RESOLUCIÓN de 27 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Adeje, por la que se deniega la inscripción de un acta de rectificación de linderos de un local comercial.

(BOE de 19 de febrero de 2014)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Rectificación de linderos de un elemento integrado en una propiedad horizontal. Escritura otorgada unilateralmente por los propietarios de elemento.

Nos encontramos ante una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, con la consiguiente solicitud de rectificación registral, por un hipotético error padecido en el otorgamiento de la escritura pública de constitución del régimen, al no ser coincidente la descripción del elemento con el proyecto para el que se obtuvo la correspondiente licencia municipal y, consecuentemente, no ser coincidente la descripción contenida en el título y en el registro, con la realidad extrarregistral del elemento construido. La rectificación del título constitutivo de la propiedad horizontal por existir errores o inexactitudes en el mismo queda sujeta a la normativa contenida en la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto es una modalidad de modificación del título constitutivo, por lo que precisa acuerdo previo de la junta de propietarios que la acuerde, por lo que tratándose de un elemento que forma parte de un edificio en propiedad horizontal, será necesario que preste su consentimiento el titular registral del elemento cuyos linderos y descripción se quiere rectificar, pero también los titulares de los elementos colindantes a los que pueda afectar indirectamente dicha rectificación. También precisa el consentimiento de la junta de propietarios, en la medida que la rectificación del título constitutivo pueda afectar a elementos comunes.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 38, 40 y 211.

Ley 49/1960 (LPH), arts. 10 y 17.

En el recurso interpuesto por don R. K. T. M. y doña N. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Adeje, don Octavio Linares-Rivas Lalaguna, por la que se deniega la inscripción de un acta de rectificación de linderos de un local comercial.

Hechos

I

Mediante acta de manifestaciones autorizada por el notario de Arona, don Luis Novoa Botas, el 18 de junio de 2012, con el número 548 de protocolo, en unión de escritura complementaria autorizada por la notaria de Santa Cruz de Tenerife, doña Aránzazu Aznar Ondoño, el día 8 de agosto de 2013, con el número 2655 de protocolo, los cónyuges don R. K. T. M. y doña N. T. proceden a rectificar la descripción del local comercial que forma parte de la edificación de tipo escalonada, destinada a centro comercial denominado «Terranova», en el sitio que llaman «Tierras Negras» o «Los Curbelos», en la urbanización San Eugenio, término Municipal de Adeje, elemento número cuarenta y ocho, quedando descrita de la siguiente forma, según se recoge en la citada escritura autorizada el 8 de agosto de 2013: «Urbana: número cuarenta y ocho.-Local comercial en planta piso 4 o nivel 26.80, designado a efectos internos con el número «502», que tiene una superficie construida de veintisiete metros con tres decímetros cuadrados, y útil de veintiséis metros y cinco decímetros cuadrados, y que linda: Frente, pasillo común de acceso; derecha entrando, pasillo común de acceso; izquierda entrando, finca siguiente local



<http://civil-mercantil.com/>

comercial, número 501, fondo, local comercial número 503. Tiene como anexo privativo en su misma planta y nivel, al frente de dicho local, una terraza, señalada a efectos internos con el número 502, que tiene una superficie de treinta y dos metros con treinta y seis decímetros cuadrados y que linda: Frente, pasillo común de acceso; derecha entrando, terraza número 501; izquierda y fondo, zona común». Respecto de la descripción contenida en la inscripción 3.ª de la finca registral 37006, se advierte que linda derecha entrando «finca siguiente, local comercial, número 503»; izquierda, consta en el Registro que linda «terrazza señalada con el número 501»; y «fondo, local comercial número 501». Respecto del anexo, «derecha entrando, zona común»; e «izquierda, terraza número 503».

II

Presentada dicha acta junto con la escritura complementaria en el Registro de la Propiedad de Adeje, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Clase de documento: Acta de Manifestaciones. Fecha del documento: 18-06-2012. Notario: Luis Novoa Botas. Protocolo: 548. Asiento: 413/0-Diario: 109. Fecha presentación del documento: veintiséis de agosto de dos mil trece. Nota de calificación.–Examinado el documento arriba referenciado, en unión de la escritura complementaria autorizada en Santa Cruz de Tenerife, el día 08 de agosto de 2013, ante la notario doña Aránzazu Aznar Ondoño, número 2655 de protocolo, a la vista de su contenido y de los asientos del Registro y de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha sido calificado negativamente por el Registrador que suscribe, por lo que se ha suspendido la inscripción del documento por el/los siguiente/s defecto/s que tiene/n el carácter de subsanable/s: Hechos: Se pretende la inscripción de rectificación de linderos de la urbana número cuarenta y ocho de División Horizontal, designada a efectos internos con el número "502", registral número 37.006 de Adeje, así como de su terraza, anexo privativo de la misma, por lo que consultados los datos obrantes en este Registro, concretamente sobre la registral sobre la que se solicita la rectificación interesada, se observa que se modifica el lindero del frente, con lo cual quedaría modificado la situación y linderos de toda la finca; por lo que alterado el frente del local, éste, estaría lindando e invadiendo en todo caso la terraza privativa de la urbana número cuarenta y siete de División Horizontal, designada a efectos internos con el número 501», registral número 37.004 de Adeje, así como al modificar igualmente los linderos de la terraza correspondiente al local de su propiedad (502), dicha terraza comprobados los linderos que se especifican en el título ahora presentado, resulta ser la terraza del también antes nombrado local 501. Tal modificación que conllevaría igualmente la rectificación de la descripción de la citada urbana número cuarenta y siete de División Horizontal (local 501) en cuanto a su terraza, necesitando de todo ello, la intervención del titular registral de dicha finca a los efectos de tal rectificación, y teniendo en cuenta que se produce la modificación del régimen de propiedad horizontal, en cuanto a la descripción de elementos independientes (locales 501 y 502), alterándose sus linderos, implica una modificación del título constitutivo, para lo cual es preceptivo el consentimiento de todos y cada uno de los propietarios del Edificio, o de la Junta de Propietarios en la cual se cumplan los requisitos que para este tipo de actos exige la Ley de Propiedad Horizontal, y de los titulares de derechos posteriores. Este Registrador procede a confirmar la calificación de fecha 30 de noviembre 2012. Fundamentos de derecho: Artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Artículos 5 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999 de 6 de abril, y 8/2013, de 26 de junio. Artículo 1259 del Código Civil. Resolución de 5 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Parte dispositiva. En virtud de lo expuesto, don Octavio Linares-Rivas Lalaguna, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Adeje, acuerdo: Primero. Suspender la inscripción pretendida en el documento calificado, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación. Segundo. Notificar la presente calificación al presentante y Notario autorizante del documento calificado, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente (...). En Adeje a 13-09-2013. El registrador (firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Octavio Linares-Rivas Lalaguna».

III



<http://civil-mercantil.com/>

Contra la anterior nota de calificación, don R. K. T. M. y doña N. T. interponen recurso en virtud de escrito de fecha 11 de octubre de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: «Yo propietario de local 502 de C. C. Terranova, plaza Adeje Tenerife. Yo solicitando sobre calificación de registro de propiedad de Adeje, Tenerife. Adjunto: 1.-Entregado certificado de Ayuntamiento, puerta de acceso de local 502 Exp. n.º 212U10WI; 2.-Una fotocopia notario Luis Nova Bota número 548; una fotocopia notario Aránzazu Aznar Odoño, número 2655; 4.-Fotocopia modelo 600; 5.-Fotocopia escrito Abogado; 6.-División Horizontal de registro de la propiedad de Adeje Local 501, local 502, local 503, local 504; 7.-Proyecto visado de Colegio de Arquitectos de Canarias número 48-822.8.-Plano falso sin visado. Registro de la Propiedad, registrado división horizontal con este plano entregado fotocopia». Mediante escrito que tiene fecha de entrada en este Centro Directivo el 8 de noviembre de 2013 don R. K. T. M. y doña N. T., manifiestan: «Yo propietario del local 502 desde 5 de Junio 2003 y el Ayuntamiento han declarado como 7 de octubre 2002 que es el último plano del centro comercial. Cuando terminado la obra del centro comercial. No hay más planos. 1) Comunidad del Centro Comercial en junta lo dicen registro de propiedad como consecuencia de que la situación real y configuración del edificio no corresponde con la división horizontal efectuada, ya que por ejemplo el local 501 que dispone de una terraza según la división horizontal de 153,19 metros cuadrados en la realidad sobre el terreno 5 o 10 metros cuadrados. La terraza del local 503 en la división horizontal 53,90 metros cuadrados y en la realidad sobre el terreno de la terraza casi 20 metros cuadrados. Y del local 504 41.98 metros cuadrados (la terraza en la división horizontal) y más o menos frente del local hay 10-15 metros cuadrados. Y del local 505 terraza 55 metros cuadrados en la división horizontal pero frente hay terreno de terraza solo 5 metros cuadrados. 2) En puerta de acceso del local 502 en proyecto visado del colegio del arquitecto de Canarias número 48.822 S6A mostrado lado largo junto con local 501. Pero el registrador ha registrado el lado corto junto al local 503. Ayuntamiento me han dado un certificado con número de expediente 212U10AF lo dice Ayuntamiento tiene único este proyecto. Yo he modificado la escritura de notario Luis Nova Botas número de Protocolo 548, 18 de Junio de 2012 y escritura complementaria número 2655 de Notario Aránzazu Aznar Odoño de 8 de agosto de 2013. Pero el registro del propiedad de Adeje me han dado la calificación negativa, dicen que quieren la junta de la Comunidad del Centro Comercial. 3) La comunidad lo dice que la comunidad no puede intervenir ya que se trata de elementos privativos y no se puede atender cualquier reclamación sin privar de sus terrazas a otros propietarios. Esto es del Registro de la Propiedad. Y el registrador del registro de la propiedad de Adeje (Tenerife) no están aceptando su culpa. Yo estoy mandando fotocopia del plano de arquitecto número colegiado... J. S. R.-V. terraza del local 501 y la terraza del local 502. Usted puede ver la terraza del local 501 actualmente 5 o 10 metros cuadrados y registro del propiedad en la división horizontal como registrado 153,19 metros cuadrados. Por propietario del local 501 invadiendo frente del local 502 en lado largo pasillo común de acceso y la terraza del local 502. Yo estoy mandando fotos también usted puede ver restaurante chino como está invadiendo la terraza del local 502. En junta del Centro Comercial Terranova, dicen que ese proyecto está hecho por A. B. G. arquitecto técnico. Nosotros hemos sacado certificado del colegio de arquitecto técnico de aparejadores, dicen que esa persona no tiene número de colegiado en ningún parte de España. Realmente es el promotor. El registro de propiedad, en división horizontal comentando del arquitecto A. C. C. del nivel + 26.80 pero realmente registrado sin proyecto visado fotocopia de Licencia primera ocupación del Centro Comercial Terranova. Estoy mandando fotocopias de la Junta de la Comunidad y el certificado del arquitecto de técnico de aparejadores. Fotocopias de la división horizontal del registro de propiedad del local 501, 502, 503, 504. También fotocopias del plano de la terraza del local 501 y local 502 de arquitecto J. S. R.-V. número del colegiado 1743 y una fotocopia de registro mercantil y de bienes inmuebles».

IV

El registrador emitió informe el día 19 de noviembre de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Con posterioridad se presenta nuevo escrito del recurrente que tiene entrada en este Ministerio, con fecha 2 de diciembre, en el que el recurrente realiza manifestaciones complementarias.



<http://civil-mercantil.com/>

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal; 1, 38, 40 y 211 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de febrero de 2008, 22 de enero de 2009, 5 de mayo de 2011, 26 de octubre de 2012 y 30 de enero, 13 de julio y 27 de noviembre de 2013.

1. Se debate en este recurso la inscripción de un acta de manifestaciones complementada por una escritura de rectificación, otorgadas por los propietarios de unos de los elementos de un edificio en propiedad horizontal, por la que de manera unilateral proceden a rectificar los linderos de dicho elemento.

El registrador deniega la rectificación por entender que la modificación pretendida conllevaría igualmente la rectificación de la descripción de otro elemento de la división horizontal en cuanto a su terraza, necesitando la intervención del titular registral de dicha finca a los efectos de tal rectificación. Considera además que la modificación del régimen de propiedad horizontal, en cuanto a la descripción de elementos independientes alterándose sus linderos, implica una modificación del título constitutivo, para lo cual es preceptivo el consentimiento de todos y cada uno de los propietarios del edificio, o de la junta de propietarios en la cual se cumplan los requisitos que para este tipo de actos exige la Ley de Propiedad Horizontal, y de los titulares de derechos posteriores.

Los recurrentes alegan que el error en la descripción del local es debido a que la puerta de acceso al local, que sirve de referencia para la fijación de los linderos, no se corresponde con su ubicación real, ni con el plano incorporado al proyecto para el que se concedió la correspondiente licencia municipal. Aportan certificación expedida por el secretario accidental del Ayuntamiento de la Villa de Adeje.

2. En el presente expediente nos encontramos por tanto ante una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, con la consiguiente solicitud de rectificación registral, por un hipotético error padecido en el otorgamiento de la escritura pública de constitución del régimen, al no ser coincidente la descripción, según el recurrente, del elemento número cuarenta y ocho de la propiedad horizontal, con el proyecto para el que se obtuvo la correspondiente licencia municipal y, consecuentemente, no ser coincidente la descripción contenida en el título y en el registro, con la realidad extrarregistral del elemento construido.

3. La rectificación del título constitutivo de la propiedad horizontal por existir errores o inexactitudes en el mismo queda sujeta a la normativa contenida en la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto es una modalidad de modificación del título constitutivo, por lo que se precisa acuerdo previo de la junta de propietarios que la acuerde (cfr. artículos 5, 7, 10 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, según redacción dada por los números cuatro y cinco de la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, «Boletín Oficial del Estado» de 27 junio).

Por lo que tratándose de un elemento que forma parte de un edificio en propiedad horizontal, será necesario que preste su consentimiento el titular registral del elemento cuyos linderos y descripción se quiere rectificar, pero también los titulares de los elementos colindantes a los que pueda afectar indirectamente dicha rectificación (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria). También se precisará el consentimiento de la junta de propietarios, en la medida que la rectificación del título constitutivo pueda afectar a elementos comunes.

4. No concurriendo más que el consentimiento del titular registral de uno de los elementos afectados, pero no de los titulares de las fincas colindantes afectadas ni constado la autorización de la junta de propietarios del edificio en régimen de propiedad horizontal a la rectificación practicada –ni siquiera la constatación por su parte de que no afecta a elementos comunes–, el recurso ha de ser desestimado.



<http://civil-mercantil.com/>

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 27 de enero de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.