

1552

RESOLUCIÓN de 21 de noviembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de la misma capital don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de subsanación y aclaración de otra, en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de la misma capital don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de subsanación y aclaración de otra, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

El 22 de diciembre de 1997, ante el Notario de Alicante don Francisco Javier Teijeiro Vidal, la sociedad «Salamanca, 36, Sociedad Limitada» otorgó escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal, en la que, entre otros componentes, figuraba un sótano subdividido, a su vez, en catorce plazas de aparcamiento y dos trasteros. Esta escritura, a la que se acompañó certificación de Arquitecto en la que consta que, examinada la escritura «ésta se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia», fue inscrita el 16 de febrero de 1998. Mediante acta autorizada por el mismo Notario el 10 de mayo de 1999 se hizo constar el final de obra, según certificación de Arquitecto que se incorpora y expresa que la edificación ha sido realizada según el Proyecto aprobado y la documentación que la desarrolla. Presentada copia de esta acta en el Registro de la Propiedad número 3 de Alicante, fue calificada según nota de 26 de mayo de 1999 —ratificada por otra de 19 de julio del mismo año, sin que fueran recurridas— en la que se expresaron los dos defectos siguientes: «1) En la comparecencia uno de los representantes de la mercantil «Salamanca, 36, Sociedad Limitada» se llama Rafael José Mora Follana; en la intervención uno de los Consejeros Delegados de dicha mercantil aparece como Rafael Mora Follana; 2) Falta aportar certificación del arquitecto en la cual la descripción de la finca sobre la que se declara la terminación de la obra sea coincidente con la que consta del precedente documento».

En escritura de aclaración y subsanación autorizada por el mismo Notario el 10 de junio de 1999 se expresa: a) Que «Manifiesta don Rafael José que es conocido sólo, familiarmente y en algunos documentos como Rafael Mora Follana, quedando indubitadamente identificado por su número de Documento Nacional de Identidad, y yo, el Notario declaro que conozco al compareciente, y así lo hice constar en el «acta de final de obra» de 10 de mayo de 1999, bajo el número 948 de orden de protocolo, a la que la presente, en la medida que fuera estimado necesario, subsana y rectifica» (En la mencionada escritura figura como compareciente, entre otros, «don Rafael José, conocido sólo y en algunos documentos, como Rafael Mora Follana...»). Y en la intervención se expresa que dicho señor fue designado Consejero Delegado de la sociedad «Salamanca, 36, Sociedad Limitada» mediante escritura autorizada por el mismo Notario, señor Teijeiro, el 7 de abril de 1998, cuya copia autorizada se exhibe, debidamente inscrita, y de la que se transcribe que fue nombrado para dicho cargo, entre otros «...Don Rafael Mora Follana...»); b) Que la sociedad promotora convierte determinada plaza de aparcamiento en trastero, y otros dos trasteros desaparecen para convertirlos en zona de pasos, por lo que se modifican la descripción y las cuotas de participación correspondientes; y c) Que el arquitecto compareciente declara que pese al certificado emitido por él mismo el 16 de marzo de 1999, relativo al mismo edificio, en el que consta «que la edificación consignada ha sido terminada según el proyecto aprobado y la documentación técnica que la desarrolla, por mí redactada, entregándose a la propiedad en correctas condiciones para dedicarse, debidamente conservada, al fin que se destina», por la presente, manifiesta y ratifica solemnemente que la descripción de la finca sobre la que se declara la terminación de obra realizada por la propiedad el 10 de mayo de 1999, ante el infraescrito Notario, es coincidente con la que consta en el documento anteriormente reseñado «de final de obra» e igualmente descrita en el presente. Asimismo, vista la anterior modificación y reestructuración del sótano, presta su conformidad a la misma». En la misma escritura se testimonia licencia de primera ocupación expedida por el excelentísimo Ayuntamiento de Alicante el 11 de mayo de 1999, en la que se expresa que se concede a la sociedad referida «para

ocupar las obras de ampliación y reforma del edificio autorizado y compuesto de sótano para garaje, planta baja comercial con naya, seis pisos y ático para doce viviendas y convertirlo en un edificio compuesto de dos sótanos garaje, planta baja comercial con naya, seis pisos y ático para catorce viviendas...».

II

Presentada copia autorizada de la mencionada escritura de subsanación y aclaración en el Registro de la Propiedad número 3 de Alicante, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por los siguientes defectos: 1. Si el Consejero Delegado de la mercantil «Salamanca, 36, Sociedad Limitada» se llama «Rafael José» y no «Rafael», debe rectificarse dicho título (escritura de 7 de abril de 1998. Notario Sr. Teijeiro, núm. 854 de protocolo); 2. Debe aportar licencia del Ayuntamiento que ampare la modificación de la obra nueva que ahora se opera; y 3. El arquitecto debe decir que la descripción de la obra es coincidente con la licencia, no con la descripción que consta en otro documento y en éste, que además son diferentes. Contra la precedente nota y en el plazo de tres meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante, 15 de julio de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que en cuanto al primer defecto, las objeciones relativas a la diferencia de nombres, cuando consta la identidad, ya fueron rechazadas por otros autos del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (como el de fecha 12 de julio de 1999) y por algunas Resoluciones de esta Dirección General, como la de 30 de marzo de 1999. Que en cuanto al segundo de los defectos se alega que no hay modificación de obra nueva, sino modificación del régimen, ya inscrito, de propiedad horizontal como claramente contraponen el artículo 53 a los artículos 45 y siguientes el Real Decreto 1093/1997, que exige nueva licencia para constituir más elementos susceptibles de aprovechamiento independiente que los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, pero, claramente, dispone que ello no se aplica a los locales y garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales o garajes (o trasteros, equiparados por el artículo 68 del Reglamento Hipotecario) constituyan elemento esencial de su concesión. Que por lo que respecta al tercer defecto es de aplicación el artículo 46.3 del Real Decreto 1093/1997 que, para la conclusión de obra, exige acreditar que la obra ha finalizado y se ajusta al proyecto correspondiente, y el técnico compareciente en la escritura hace una doble manifestación: a) que la edificación consignada ha sido terminada según el proyecto aprobado, y b) ratifica que la descripción de la finca sobre la que se declara la terminación de la obra realizada es coincidente con la declarada en construcción. Que lo que el Registrador confunde es la declaración de la obra nueva con la división horizontal del edificio en la que se varía el número de componentes constando en la escritura de subsanación y aclaración que se ha obtenido licencia de primera ocupación. Que terminaba suplicando se admitiera el recurso y se revocara la nota de calificación y se condenara en costas al Registrador por ignorancia inexcusable y entorpecimiento del servicio público registral.

IV

El Registrador, en defensa de la nota, informó: Que lo que el Notario debería rectificar es la escritura de nombramiento del cargo, que motiva que el Registro Mercantil publique un nombre incorrecto. Que si se ha padecido algún error en el nombre o apellidos de una persona lo correcto es subsanarlo, y si se ha producido un cambio, acreditarlo mediante expediente instruido al efecto en el Registro Civil. Que además de la licencia de 14 de octubre de 1988, existe otra de 6 de mayo de 1998, posterior a la escritura e inscripción registral, que no se presenta. Que en el presente caso no se trata de constituir nuevos elementos, sino que se suprimen o transforman, con lo que se modifica la obra nueva. Que el artículo 68 del Reglamento Hipotecario no equipara los trasteros a los garajes a los efectos del artículo 53 citado. Que nadie puede saber si son o no condición esencial de la licencia, pues la segunda licencia, que complementa a la primera no ha sido vista por el funcionario calificador. Que en cuanto al tercer defecto, el arquitecto debe decir que la descripción de la obra es coincidente con la licencia nueva de fecha 6 de mayo de 1998, no con la descripción que consta en otro documento.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana estimó el recurso y revocó la nota de calificación, con expresa imposición de costas.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en su preceptivo informe y aunque en el escrito de apelación argumenta sólo respecto de los defectos segundo y tercero, solicita en el «petitum» que se revoque el auto apelado confirmando la nota de calificación en los extremos revocados (que son los tres defectos) y rechace por improcedente la condena en costas a la vista de que el contenido de la nota «no ha sido entendido a la hora de redactar el Auto apelado...». Asimismo, hace constar que los defectos fueron subsanados por los interesados, no recurrentes, y la escritura fue despachada, según se comunicó al mencionado Tribunal Superior con anterioridad a la fecha del auto apelado, por lo que el recurso se interpone a efectos doctrinales.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 1218 del Código Civil; 1 y 23 de la Ley del Notariado; 45, 46, 47, 48, 49 y 53 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; 143, párrafo tercero del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de 19 de junio de 1990, 10 de abril de 1994, 5 de enero de 1995, 26 de febrero de 1996 y 4 de septiembre de 1998.

1. Por lo que se refiere al primero de los defectos expresados en la nota de calificación, uno de los otorgantes de la escritura de modificación de obra nueva y división horizontal calificada interviene como Consejero Delegado de la sociedad promotora y, aunque en la comparecencia figura con el nombre de «Rafael José», en la transcripción del título en el que consta su nombramiento para dicho cargo se expresa únicamente el nombre de «Rafael», si bien dicha discordancia queda aclarada, al hacer constar en aquella escritura que dicho señor es conocido, familiarmente y en algunos documentos, sólo con este último nombre, y aseverar el Notario autorizante que lo conoce.

Al señalar el artículo 18 de la Ley Hipotecaria «lo que resulte» de las escrituras públicas y de los asientos del Registro como los únicos medios de los que puede valerse el Registrador para realizar la calificación pone de manifiesto que se está estableciendo una limitación a esa facultad calificadora. En el presente caso, si el Registrador atiende a lo que resulta de la escritura calificada ningún reparo puede poner a la aclaración que en la misma se hace respecto de la identidad del referido compareciente, que queda amparada bajo la fe pública del Notario autorizante y que el Registrador no puede ignorar, negar ni desvirtuar en su calificación (cfr. artículos 1218 del Código Civil, 1 y 23 de la Ley del Notariado y 143, párrafo tercero del Reglamento Notarial). Y si se tratara de una discrepancia entre el título calificado y el contenido del Registro, y aunque faltara una aclaración como la del presente caso, cabe recordar que, según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de junio de 1990 y 4 de septiembre de 1998), tales divergencias respecto del nombre o apellidos de los otorgantes no pueden provocar la suspensión de la inscripción si los restantes datos suministrados por el título (edad, profesión estado civil, nombre del cónyuge, documento nacional de identidad, etc.) permiten al Registrador alcanzar la necesaria certeza sobre la identidad de aquéllos. Lo que, en ningún caso, puede hacer el Registrador sin excederse del ámbito propio de la calificación es, como ocurre en el supuesto debatido, invocar un defecto tan infundado, inconsistente y exorbitante como es la exigencia de rectificación del título en que consta la concesión de las facultades representativas de ese otorgante de cuya identidad no existe duda alguna.

2. Según el segundo de los defectos, el Registrador exige que se aporte licencia del Ayuntamiento que ampare la modificación de la obra nueva que se realiza, y que consiste en la conversión de determinada plaza de aparcamiento en trastero, así como la desaparición de otros dos trasteros para convertirlos en zona de pasos, con la modificación correspondiente de la descripción y de las cuotas de participación en el régimen de propiedad horizontal.

Tal defecto no puede ser confirmado, toda vez que mediante la licencia de ocupación que se testimonia en la escritura calificada queda acreditada, conforme a las disposiciones aplicables, que dicha modificación del edificio está ajustada a la legislación urbanística (cfr. las Resoluciones de 10 de

abril de 1994 y 26 de febrero de 1996). A mayor abundamiento, la licencia no es exigible si se tiene en cuenta no sólo lo establecido en el artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sino también que, dado el principio de libertad que rige el dominio, las limitaciones al mismo han de resultar de la Ley y ser interpretadas restrictivamente (cfr. artículos 33 de la Constitución y 348 del Código Civil).

3. El tercer defecto —por el que se exige que el técnico competente manifieste que la descripción de la obra es coincidente con la licencia— no constituye sino un obstáculo artificioso e injustificadamente formalista con el que el Registrador ha impedido, en su momento, la inscripción solicitada, ya que, no sólo de la letra sino también del contexto de las manifestaciones vertidas por dicho técnico en la escritura calificada a cuyo otorgamiento comparece, resulta sin duda alguna que presta su conformidad a la descripción de la modificación de la obra y que ésta se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso de apelación interpuesto por el Registrador de la Propiedad número 3 de Alicante y confirmar el auto apelado en todos sus extremos.

Madrid, 21 de noviembre de 2001.—La Directora general, Ana López-Moñís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

1553

RESOLUCIÓN de 22 de noviembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María del Carmen Borderas Gaztambide, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Tudela don Julio Guelbenzu Valdes a inscribir un testimonio de Auto de adjudicación de dos fincas en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Pedro Luis Arregui Salinas, en representación de doña María del Carmen Borderas Gaztambide, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Tudela don Julio Guelbenzu Valdes a inscribir un testimonio de Auto de adjudicación de dos fincas en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En procedimiento de menor cuantía número 200/93 seguido a instancia de doña María del Carmen Borderas Gaztambide contra don Jesús S. N. sobre reclamación de cantidad, se dictó Auto el día 27 de noviembre de 1996 por el que se adjudicó a la demandante dos de las fincas previamente embargadas al deudor, las registrales 725 y 1.159 del Registro de la Propiedad de Tudela número 1, situadas en el término municipal de Fontellas.

II

Presentado el testimonio del referido Auto en el Registro de la Propiedad número 1 de Tudela, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por el siguiente defecto: Las fincas adjudicadas en el procedimiento, inscritas al tomo 1.184, libro 13 de Fontellas, folio 198, finca 725, y al tomo 1.878, libro 22 de dicha villa, folio 109, finca 1.159, fueron incluidas en la concentración parcelaria de Fontellas según acta de reorganización de la propiedad de Fontellas aprobada por la Dirección del Instituto del Suelo y Concentración Parcelaria de Navarra con fecha 21 de noviembre de 1988, con los efectos señalados en el artículo 230 y siguientes de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973, de tal modo que al deudor, don Jesús S. N., se le adjudicaron las fincas de reemplazo inscritas con los números 1.584, 1.585 y 1.586, a los folios 179, 181 y 183 del tomo 2.630, libro 29 de Fontellas, que transmitió posteriormente a terceras personas, sin que el embargo fuese trasladado por el Servicio de Concentración Parcelaria a las indicadas fincas de reemplazo. No se tomó anotación. Tudela, 18 de junio de 1997. El Registrador». Sigue firma.

III

El Procurador de los Tribunales, don Pedro Luis Arregui Salinas, en representación de doña María del Carmen Borderas Gaztambide, interpuso