

hora, lugar, orden día, etc. (cfr. artículos 93, 97.2, 102, 109 y 111 de la Ley de Sociedades Anónimas) con una junta universal sujeta para su validez a las exigencias del artículo 99 de la misma Ley, que no se reducen tan sólo a la presencia de todo el capital, sino que exige un acuerdo unánime de reunirse en junta fijando los asuntos a tratar.

3. Por último, el argumento subsidiario de que la convocatoria, realizada por burofax, se ajustó a las exigencias estatutarias, ha de decaer si se tiene en cuenta no sólo que tal afirmación no es cierta según resulta del informe del registrador a la vista del contenido de los estatutos inscritos, sino porque, aunque así fuera, esa forma estatutaria de realizar la convocatoria a lo máximo que podría aspirar es a complementar el régimen legal que es este punto se contiene en el artículo 97 de la Ley, nunca a suplirlo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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 Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 8 de noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid, II

23248 *RESOLUCIÓN de 10 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad del Edificio Alacant-I, de Alicante, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número cuatro de Alicante, don José Manuel López Castro, a subsanar determinados errores de una inscripción ya practicada.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Fausto Gómez Guillén, en su condición de copropietario y Presidente de la Comunidad del Edificio Alacant-I, de Alicante, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número cuatro de Alicante, don José Manuel López Castro, a subsanar determinados errores de una inscripción ya practicada.

Hechos

I

Por escritura autorizada ante el que fue Notario de Alicante, don José María Martínez Feduchi, número 4267 de protocolo, de fecha 26 de septiembre de 1963, se procedió por parte de la entidad Pastor Peris Construcciones, S.A. a la declaración de obra nueva y división horizontal de la finca registral 2,582, del Registro de la Propiedad, número cuatro de Alicante. Dicha escritura fue inscrita.

Por instancia suscrita por don Fausto Gómez Guillén se solicita del Registrador de la Propiedad que certifique si la relación de cuotas de participación, tanto en gastos generales como en gastos de escalera y ascensor que se adjuntaban son expresión exacta y fiel de las que figuran en la inscripción, y, alternativamente, que se certifique cuales son las cuotas de participación de cada componente del citado inmueble y su significado matemático, para que no exista ninguna duda de interpretación, incluso se reconozca el error en el que pudo incurrir en su día el Notario o el Registrador de la Propiedad.

II

Presentada la anterior instancia en el Registrador de la Propiedad, número cuatro, de Alicante fue calificada con la siguiente nota: «En contestación a su escrito de fecha dieciocho de los corrientes con número de entrada en esta oficina 7.034/2002 de fecha diecinueve de este mes y en concreto con relación a lo solicitado por usted al final del mismo, pongo en su conocimiento lo siguiente: Primero.—Que las cuotas de participación, tanto en gastos generales como en gastos de escalera y ascensor son las que figuran en la certificación que se adjunta, pudiendo usted mismo comprobar si son o no son expresión exacta y fiel de las que se adjuntan en su solicitud. Segundo.—Que respecto al significado matemático de las repetidas cuotas que el Registrador que suscribe pueda formular,

no tiene ningún valor vinculante a efectos de modificar los asientos registrales por las razones que más adelante se dirán no teniendo más valor que el de una opinión meramente personal. Y Tercero.—No me corresponde señalar responsabilidades respecto a las personas que intervinieron en las correspondientes escrituras incluyendo, naturalmente, a los otorgantes de los documentos en representación de la propiedad respectiva.—Como parece que el objetivo que se persigue es la modificación de los asientos registrales, ello sólo es posible cumpliendo los requisitos de la Ley Hipotecaria establece en su artículo 219 que dice: «Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere el error o el Juez o el Tribunal lo declarare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declarase así una sentencia judicial». En consecuencia, como no tengo certeza de que exista error, se requiere una resolución judicial ordenando la rectificación o escritura pública otorgada previo acuerdo de los copropietarios con los requisitos del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, según la Ley de 6 de abril de 1999 que exige la unanimidad de los propietarios en su regla primera y cuyo párrafo penúltimo, de dicha regla, establece la forma de computar los votos favorables. Alicante a 26 de septiembre de 2002. El Registrador». Firma ilegible.

Por instancia suscrita por don Fausto Gómez Guillén, el 30 de diciembre de 2002, se solicita, del Registrador de la Propiedad número cuatro de Alicante, la rectificación del Registro, pues en la escritura otorgada en Alicante el 26 de septiembre de 1963, ante el Notario don José María Martínez Feduchi, se dijo en su cláusula tercera lo siguiente «... Respecto a gastos de escalera y ascensor queda excluido el DOCE y los restantes contribuirán: Con una centésima los UNO-CUATRO-SEIS-SIETE-OCHO-NUEVE-DIEZ-ONCE; con cincuenta centésimas de entero el TRES; una y media centésimas el DOS, dos centésimas el CINCO, un entero cuarenta y nueve centésimas por ciento cada uno de los CATORCE...», y en la inscripción que consta en el Folio 165 del Tomo 1.197, libro 785 de Alicante, Finca 2.582 del Registro de la Propiedad número cuatro de Alicante, se redacta de la siguiente forma: «Respecto a gastos (gener) digo de escalera y ascensor queda excluido el doce y los restantes contribuirán: con una centésima los uno, cuatro, seis, siete, ocho, nueve, diez y once; con cincuenta centésimas de entero el tres; una y media centésimas (tres) digo dos; dos centésimas (y) digo el cinco, todas por ciento, un entero cuarenta y nueve centésimas por ciento a cada uno de los catorce...», de modo que el Registrador al practicar la inscripción añadió la expresión «todas por ciento» que no figura en la escritura, siendo de gran transcendencia el error, pues algunos copropietarios han demandado judicialmente a la Comunidad de Propietarios alegando que su participación en los gastos de comunidad no es de una centésima, es decir, 0,01 del total o 1%, sino de una centésima por ciento, que la equiparan a 0,01, es decir una diezmilésima, por lo que solicitaba se revisaran las cuotas de participación que figuran atribuidas, según el Registro de la Propiedad, ya que si el Registrador no hubiera introducido las palabras «todas por ciento» no se hubiera producido duda alguna acerca de la interpretación de las cuotas.

Presentada la anterior instancia en el Registro de la Propiedad número cuatro de Alicante fue calificada con la siguiente nota: «Presentado en este Registro de la Propiedad con el número 26 del Diario 44, el pasado 31 de diciembre, una solicitud suscrita por don Fausto Gómez Guillén, con la finalidad de que se rectifiquen determinados asientos registrales, cuyo documento lleva fecha de 30 de diciembre pasado, el Registrador de la Propiedad que suscribe mantiene la calificación que con fecha 26 de septiembre de 2002 emitió con respecto a la misma pretensión que copiada literalmente dice: “Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere el error o el Juez o el Tribunal lo declarare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declarase así una sentencia judicial”.—En consecuencia y reiterando lo expresado en la calificación fechada el 26 de septiembre pasado, se precisa para acceder a lo solicitado una resolución judicial que ordene la rectificación o escritura pública que recoja el acuerdo de la comunidad de propietarios (que puede recaer sobre el propio documento objeto de esta calificación), tomado en la forma y con los requisitos que señala el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal reformado por la Ley 6 de abril de 1999.—No procede tomar anotación preventiva de suspensión por ser el defecto insubsanable ya que el documento presentado y que es objeto de calificación no puede producir el efecto pretendido. Contra la anterior calificación puede interponerse el recurso previsto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes de dicha

Ley y que ha de ser interpuesto en el plazo de un mes computado desde la fecha de la notificación de esta calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado la cual resolverá lo pertinente o lo remitirá al órgano jurisdiccional competente de la Comunidad Autónoma Valenciana si ésta tuviera atribuida la competencia correspondiente para conocer de este tipo de recursos, en cuyo caso cabe también la interposición ante el órgano autonómico.—Artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria. En cuanto al hecho mismo de la presentación del recurso interpuesto se estará a lo que dispone el artículo 327 de la repetida Ley Hipotecaria que admite que además de presentarlo en el Registro donde radica la finca, puede presentarse en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común o en cualquier Registro de la Propiedad para que sea inmediatamente remitido al Registrador cuya calificación se recurre. Alicante a 10 de enero de 2003. El Registrador. Fdo.: José Manuel López Castro».

III

Don Fausto Gómez Guillén, en su condición de copropietario y Presidente de la Comunidad del Edificio Alacant-I, de Alicante interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el Registrador en su Resolución de fecha 26 de septiembre de 2.002, no hace mención alguna sobre la comprobación del error alegado, ni se pronuncia sobre si el asiento registral de la finca 2.582, cumple los requisitos del artículo 198 de la Ley Hipotecaria y en relación con la Ley de Propiedad Horizontal. Que ante la lectura de la escritura de obra nueva y división horizontal otorgada ante el Notario de Alicante don José María Martínez Feduchi, el 26 de septiembre de 1963, se evidencia claramente que existe un error material en la inscripción, consistente en haber añadido, en su asiento, tres palabras, a todas luces improcedentes, las cuales son, TODAS POR CIENTO, y cuyo soporte legal para la rectificación se constata en los artículos 212, y 216 de la Ley Hipotecaria y 321 y 327 de su Reglamento. Que una vez comprobado que se trata de un error material se solicita del Registrador de la Propiedad, número cuatro de Alicante, la subsanación de dicho error material, en el sentido de que la inscripción en el Registro de la Propiedad de la Finca registral 2.582 fuera trascripción fiel y exacta de la Escritura de Declaración de Obra Nueva y concretamente que se eliminara del asiento de inscripción las tres palabras, TODAS POR CIENTO y que figuran en el folio 165 ya indicado. Que el Registrador manifiesta que lo que se le ha solicitado es una modificación de las cuotas de participación, siendo infundada tal afirmación, ya que lo solicitado fue solamente la concordancia entre el asiento registral y el contenido de la Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal, por un error material.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1284 del Código Civil, 212, 213 y 216 de la Ley Hipotecaria y 3, 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

1. Se debate en el presente recurso acerca de si puede o no rectificarse en el Registro de la Propiedad un error padecido al inscribir la constitución de un régimen de propiedad horizontal mediante la presentación de una copia autorizada del título que motivo la inscripción.

2. La legislación hipotecaria distingue entre errores materiales y de concepto. Son errores materiales aquellos que se producen cuando sin intención conocida se escriben unas palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivocan los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos (cfr. artículo 212 de la Ley Hipotecaria). Son errores de concepto aquellos que se padecen cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altera o varía su verdadero sentido (cfr. artículo 216 de la Ley Hipotecaria). Mientras que los errores materiales pueden, con el título que motivó el asiento, ser subsanados por los Registradores por sí, bajo su responsabilidad (cfr. artículo 213 de la Ley Hipotecaria), los errores de concepto padecidos en las inscripciones, cuando no resulten claramente de las mismas, sólo pueden rectificarse con el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador o mediante una providencia judicial que lo ordene.

3. El Registrador ha suspendido la rectificación solicitada por entender que se precisa para ello una resolución judicial que así lo ordene o una escritura pública que recoja el acuerdo de la comunidad de propietarios tomado en la forma que señala el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal reformado por Ley de 6 de abril de 1999. Sin prejuzgar ahora que éste sea el procedimiento para acreditar el consentimiento uná-

nime de todos los interesados, es obvio que el Registrador considera que el error es de concepto y su rectificación sólo puede hacerse del modo previsto para esta clase de errores.

4. En consecuencia, la resolución del recurso depende de cómo se califique el error padecido. En la escritura, al enumerar las cuotas de participación de los elementos privativos en los gastos de escalera y ascensor, se dice que algunos de ellos tienen la cuota de «una centésima». Al transcribir la enumeración, en el Registro de la Propiedad, se añadieron las palabras «todas por ciento». La expresión de la escritura («una centésima») puede entenderse como equivalente a un uno por ciento (una centésima del todo) (cfr. artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal) o como un cero coma cero uno por ciento (0,01 %) si la centésima se entiende como una centésima de un entero por ciento (ya que la escritura, a veces, para cuotas superiores al uno por ciento, se expresa en enteros y centésimas). Las palabras añadidas al realizar la inscripción favorecen ésta última interpretación. Pero, ha de tenerse en cuenta que las cuotas atribuidas sólo suman cien si se acepta como interpretación correcta la primera. En estas condiciones, a la segunda interpretación, tanto si se apoya en el decir de la escritura como en el añadido que aparece en la inscripción, sólo puede llegarse ateniéndose exclusivamente a la dicción literal de ambos textos, prescindiendo de toda otra consideración. Sin embargo, al respecto, es plenamente aplicable el principio que sienta el artículo 1.284 del Código Civil para la interpretación de los contratos: dado que sólo una de las dos interpretaciones que la literalidad permite considerar se ajusta a la natural exigencia de que las cuotas comprendan globalmente el valor total del inmueble, sólo ésa puede ser la correcta y el error padecido al transcribir la escritura no puede, por sí sólo, alterar el contenido del derecho de los titulares de los elementos privativos. En consecuencia, el error ha de ser tenido por material y susceptible de rectificación sin necesidad del consentimiento unánime de todos los interesados ni de la resolución judicial subsidiaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota 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, 10 de noviembre de 2003. La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Alicante, 4.

23249 RESOLUCIÓN de 11 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Notario de Tarancón, doña Lucía María Serrano Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Benidorm, don Luis F. Pellón González, a inscribir una escritura de compraventa.

En el Recurso gubernativo interpuesto por la Notario de Tarancón, doña Lucía María Serrano Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Benidorm, don Luis F. Pellón González, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Tarancón, doña Lucía María Serrano Martínez, el 25 de noviembre de 2002, bajo el número 587 de protocolo, los cónyuges don José Antonio F. G. y doña Inmaculada N.C. vendían a don Francisco G. B. y a doña Marcelina A. G. las cuotas indivisas de que eran dueños con carácter ganancial sobre un apartamento en Benidorm, a saber, 1/52 que da derecho al uso exclusivo del apartamento durante la semana número treinta y cinco y 1/2704, cuota aneja a la anterior, correspondiente a la semana cincuenta destinada a las obras de reparación, limpieza y conservación del apartamento. En la escritura se describió el apartamento sobre el que recae el derecho de disfrute, el edificio del que forma parte, y el régimen que en su día se estableció sobre el mismo al objeto de ser disfrutado y utilizado fraccionadamente por distintos titulares. Se hizo constar expresamente: Que dicho régimen no estaba