

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20714 *Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santander n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de disolución de comunidad en la que se realiza la rectificación de una finca del Registro.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. S. V., abogada, en nombre y representación de don R. U. M., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Santander número 4, doña Alicia López-Tormos Pascual, por la que se suspende la inscripción de una escritura de disolución de comunidad en la que se realiza la rectificación de una finca del Registro.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 30 de enero de 2023 por el notario de Santander, don Emilio González-Madroño Gutiérrez, los tres propietarios de la finca urbana registral número 50.004 disolvían la comunidad sobre la misma adjudicándola a don R. U. M. Dicha registral se describe en el título como: «Urbana. El sótano de la casa número (...) y el patio que mide (...) en el que hay un almacén que mide (...) y además, hoy en dicho patio, por haberlo construido a sus expensas la titular registral, existe un almacén pegante al existente que ocupa una superficie (...) El sótano indicado ocupa una superficie (...) estando distribuido en tres locales y linda (...)». Incorporaba cinco referencias catastrales que integraban la finca.

Mediante escritura otorgada el día 24 de enero de 2024 ante el mismo notario por don R. U. M. se complementaba la anterior, en el sentido siguiente: «que la realidad física de dichos locales no es su ubicación en planta de sótano, sino en planta baja de la casa a la que pertenecen, a la que se accede por el patio del edificio ubicado en el número (...)». En la escritura se incorporaba un informe emitido por doña M. D. S. V., abogada, en el que expresaba lo siguiente: a) que conforme el Plan General de Ordenación Urbana de Santander, no podían calificarse de sótano los locales situados en planta baja, y b) que, de las certificaciones catastrales aportadas, resultaba que los locales citados aparecían como «planta baja». En consecuencia, se aclaraba y complementaba la escritura de disolución de comunidad en el sentido de que los citados locales se encontraban en la planta baja de la casa y no en la planta de sótano.

En el Registro de la Propiedad, la edificación a la que pertenecía la registral 50.004 era la finca matriz registral número 1.911, que aparecía como «calle (...), que mide (...) Se compone de sótano, entresuelo, dos pisos más y buhardilla, a derecha e izquierda con patio». Aparecía una segregación de fecha 9 de julio de 1990 de la que resultaba la registral 50.004 con la descripción dicha antes, que ahora se pretendía modificar.

II

Presentadas el día 14 de febrero de 2024 las referidas escrituras en el Registro de la Propiedad de Santander número 4, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que más abajo se relaciona, en uso de las facultades atribuidas por la legislación vigente y en conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y sus concordantes legales y reglamentarios emite la siguiente nota de calificación en base a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

Hechos.

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Santander Don Emilio González Madroño Gutiérrez, el 30/01/2023, número de protocolo 254/2023, complementada por otra escritura autorizada por el mismo Notario el 24/01/2024, número de protocolo 191/2024, se disuelve una comunidad de propietarios sobre un sótano y un patio en el que constan dos almacenes, estando distribuido el sótano en tres locales, haciéndose constar en dicha escritura complementaria “que la realidad física de dichos locales no es su ubicación en planta sótano, sino en planta baja”.

II

Copia autorizada de dicha escritura fue presentada en este Registro el catorce de febrero del año dos mil veinticuatro, motivando el asiento 1558 del Diario 126.

Fundamentos de Derecho.

Estando compuesta la casa en el Registro de sótano, entresuelo, dos pisos más y bohardilla, todo a derecha e izquierda. La modificación de la denominación de una de las plantas para hacer constar que los locales están en la planta baja y no en el sótano supone la modificación del título constitutivo del edificio, lo que requiere la unanimidad de todos los propietarios (artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal).

Visto el citado artículo se suspende la inscripción solicitada por la citada circunstancia.

Contra el presente acuerdo de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alicia López-Tormos Pascual registrador/a de Registro Propiedad de Santander 4 a día veintiséis de marzo del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. S. V., abogada, en nombre y representación de don R. U. M., interpuso recurso el día 14 de mayo de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«I. La calificación recurrida es contraria a derecho porque la registradora debió inscribir la rectificación de la denominación errónea de la “planta sótano” del edificio por la denominación de planta baja a fin de reflejar la realidad extraregstral, ya que consiste en un error material que no afecta a los elementos privativos ni a los elementos comunes y que no supone una modificación de la propiedad horizontal (art. 212, Ley Hipotecaria), por lo que no exige el acuerdo unánime de los propietarios (art. 17, Ley propiedad horizontal).

La Escritura complementaria de 24 de enero de 2024, objeto de la Calificación recurrida, tiene por fin simplemente rectificar el error consistente en indicar que los

locales están situados en la planta sótano del edificio n.º (...) de la calle (...) de Santander (Cantabria) cuando la realidad es que están situados en la planta baja, ya que el edificio no tiene planta sótano, tal y como consta en el Catastro.

Respecto a este extremo la Calificación de la registradora se limita a afirmar, sin ningún tipo de motivación, que la rectificación de la denominación de la planta sótano por planta baja implica una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal que exige el previo acuerdo unánime de la Comunidad de Propietarios. Calificación que es contraria a Derecho porque no resulta del art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, por los siguientes motivos:

1.º Porque el art. 6.4 de la Ley Hipotecaria y el art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal requieren describir las fincas privativas y el inmueble en su conjunto de conformidad con la realidad. Por tanto, la descripción del inmueble como elemento real de la propiedad horizontal tiene que formarse partiendo de una realidad, lo que no ocurre porque la descripción del edificio n.º (...) de la calle (...) (Santander) en su conjunto y de la planta en la que están los locales no coincide con la descripción de la realidad y que figura en el Catastro, ya que el edificio carece de planta sótano, tal y como refleja el Catastro, y tiene planta baja más otras tres plantas tal y como refleja la Foto de Fachada del Catastro (...) y las dos fotografías tomadas desde la acera de la calle (...)

2.º Porque las certificaciones catastrales de los tres locales constatan que están situados en la planta baja, puertas (...), del edificio n.º (...) de la calle (...) De modo que la descripción registral del edificio n.º (...) en su conjunto y la denominación de la planta en la que están los locales como "planta sótano" no coinciden en exactos términos con la contenida en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas como ordena el art. 205 de la Ley Hipotecaria.

3.º Porque el Plan General de Ordenación Urbana de Santander (AD 17/04/1997; BOC 21/04/1997) constata que la planta de los locales no es "planta sótano", ya establece que solo se puede considerar "sótano" a la planta cuya cara superior del forjado del techo este en todos sus puntos por debajo de la rasante resultante del terreno o vial público en contacto con la edificación (apartado 1 del Art. 3.5.3. Plantas), sino que es planta baja (apartado 2 del Art. 3.5.3. Plantas) (...).

4.º Porque se demuestra, de forma indubitada, con las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, la fotografía del catastro, las fotografías tomadas desde la acera de la calle (...) y el Plan General de Ordenación Urbana de Santander (AD 17/04/1997; BOC 21/04/1997); que estamos ante un error material en la denominación de la planta de los locales, que al no subsanarse perpetúa la falta de correlación entre la realidad y el Registro.

5.º Porque se trata de rectificar simplemente la equivocación en la denominación de la planta del edificio en la que están los locales sin afectar a otros elementos privativos ni a los elementos comunes, ya que los tres locales ocupan toda la planta baja del edificio, mantienen su superficie y siguen sin usar el portal de entrada al edificio ni la escalera comunitaria (el edificio no tiene ascensor), ya que se accede a ellos por el patio señalado con el n.º (...) de la calle (...) de Santander tal y como se refleja en la Fotografía de Fachada del catastro (...) y en las fotografías tomadas desde la acera de la calle (...); ni a las cuotas de participación en los gastos del edificio, dado que los locales no pagan cuotas de comunidad (...).

6.º Porque la rectificación de la equivocación de la denominación de la planta del edificio en la que están los locales no afecta al título constitutivo ni a las cuotas de participación de la comunidad de propietarios, puesto que no existe título constitutivo y está pendiente la medición de los pisos y locales para establecer las cuotas de participación de los elementos privativos, tal como constata en el libro de actas (acta de la junta de propietarios de 18 de marzo de 2013 y actas posteriores) (...).

7.º Porque la rectificación de la denominación de la planta de los locales no es una cuestión cuantitativa sino cualitativa y, exactamente, de la realidad, a fin de que el Registro refleje la realidad extrarregistral, que no modifica las reglas del título constitutivo de la comunidad de propietarios (...) n.º (...) (antes n.º [...]) de Santander (Cantabria). De

modo que no resulta aplicable el art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, que en su apartado 1 dice: “La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad”.

Motivos en virtud de los que cabe concluir que la rectificación del error de denominar “planta sótano” a la planta de los locales en vez de “planta baja” sólo tiene como fin hacer coincidir la realidad del edificio y el Catastro con la registral y no puede, por sí sola, cambiar el contenido del derecho de los titulares de los elementos privativos del edificio n.º (...) de la calle (...) de Santander (Cantabria) ni el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos. Motivo por el cual la Registradora del Registro de Santander N.º 4 debió de subsanar dicha equivocación pues se trata de un error material, que es el que se produce 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 (art. 212 de la Ley Hipotecaria).

Así, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El art. 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. El art. 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 otra parte, el art. 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el art. 347 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del art. 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro (Resolución DGRN/DGSJFP de 23 de enero de 2018 [...]).

En consecuencia, el error invocado por esta parte debe tenerse por material y susceptible de rectificación sin necesidad del consentimiento unánime de todos los interesados ni de la resolución judicial subsidiaria (Resolución DGRN/DGSJFP de 10 de noviembre de 2003 [...]).

Razón por la cual procede revocar la calificación de la Registradora del Registro de la Propiedad de Santander N.º 4 de fecha 26 de marzo de 2024, ya que la Registradora debió rectificar el error conforme a lo dispuesto en el art. 213 de la Ley Hipotecaria y art. 314 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

II. La calificación de la registradora es contraria a Derecho porque no puede exigir el acuerdo unánime de todos los propietarios (art. 17, Ley de propiedad horizontal) para rectificar la errónea denominación de “planta sótano” por “planta baja” ya que viene impuesta por el art. 3.5.3 del plan general de ordenación urbana de Santander (AD 17/04/1997; BOC 21/04/1997), que es vinculante y de obligado cumplimiento para los propietarios del edificio y para la registradora por imperativo del art. 112.1 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio y de la jurisprudencia.

Con el fin de contextualizar el fondo del presente Fundamento de Derecho, se indica que el inmueble señalado con el n.º (...) y (edificio) n.º (...) (patio y almacenes) de la calle (...) de Santander (Cantabria) constituye una parcela con dos linderos frontales a viario público (apartado 2 del Art. 3.3.3. Linderos, Plan General de Ordenación Urbana de Santander) o dos frentes a viario público (apartado 1 del Art. 3.3.4. Frente y Fondo de parcela, Plan General de Ordenación Urbana de Santander), ya que los linderos Norte (fachada norte del edificio en la que está el portal de acceso a las viviendas) y Oeste (fachada Oeste del edificio, portilla del patio y fachada Oeste de los almacenes) están en toda su longitud en contacto con la calle (...).

Dicho esto, se debe manifestar que es un error manifiesto denominar “planta sótano” a la planta de los locales del edificio n.º (...) de la calle (...) n.º (...) (Santander) por imperativo del apartado 1 del art. 3.5.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander (en lo sucesivo PGOU de Santander), que establece que para poder denominarse “sótano” es necesario que el forjado superior del techo de la planta este en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno y del vial público (calle [...]) en contacto con el edificio. Para una mejor comprensión se transcribe el Art. 3.5.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander (Art. alterado por la Modificación del PGOU n.º 4, A.D. 10/03/98, BOC n.º61 de 26/03/98; corrección de errores B.O.C. n.º 86 de 30/04/98), que dispone lo siguiente:

“Art. 3.5.3. Plantas.

1. Sótano: planta bajo rasante cuya cara superior del forjado de techo no sobresale en ningún punto de su perímetro de la rasante aplicable a los efectos de este artículo (rasante resultante del terreno, vial o espacio libre público en contacto con la edificación).

Con el fin de realizar el acceso al sótano, se podrá extraer de la rasante del terreno dentro de la propia parcela el volumen de tierras estrictamente necesario a tal fin en la proyección vertical ocupada por el acceso, sin que esa nueva rasante sea considerada a los efectos de la definición de sótano.

2. Semisótano: planta bajo rasante que, no cumpliendo los requisitos de sótano, tiene la cara superior del forjado de techo, al menos el 80 % de su perímetro, por debajo de +1,40 m de la rasante aplicable.

3. Planta baja: planta sobre rasante que, no cumpliendo los requisitos de las plantas ya definidas, tiene la cara superior del forjado de suelo, al menos en el 80 % de su perímetro por debajo de +1,40 m de la rasante aplicable.

4. Entreplanta o altillo: espacio construido cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de otra planta. Su superficie útil no podrá rebasar el 50 % de la superficie útil de la planta en que se construya, salvo indicación en otro sentido por figura de planeamiento previstas en el Plan General y deberá retranquearse 3 metros como mínimo de todas las fachadas. Se entenderá que existe entreplanta siempre que la solución constructiva de planta con la que se vincule, contemple espacios con altura útil suficiente para su implantación mediante obras de reestructuración o ampliación, salvo en el caso de edificios de uso exclusivo productivos de industria-almacenaje o comercial.

5. Planta piso: planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

6. Ático: espacio construido, situado sobre la última planta piso cuya superficie es menor que la de las restantes plantas de piso y cuyos cerramientos retroceden respecto a los planos de fachada del edificio, con excepción de las medianerías si las hubiere.

7. Bajo cubierta, espacio construido, situado entre el forjado superior de la última planta piso, o ático si lo hubiera, y los planos de cubierta. Se entenderá que existe planta bajo cubierta siempre que la solución constructiva permita o haga posibles espacios con altura útil superior a 1,80 metros con acceso a dicho espacio directamente o mediante obra de:

- a) Acondicionamiento y/o
- b) Reforma estructural que sólo requiera intervención en el forjado de suelo de bajo cubierta y creación de escalera o modo de acceso.

8. En los supuestos de edificación en las que, sobre una misma planta en el mismo nivel, se den con claridad situaciones de sótano y/o semisótano y/o planta piso, podrá fraccionarse verticalmente el edificio en tantos tramos cuantas situaciones de planta claramente diferenciadas existan, a cuyo efecto el proyecto de edificación propondrá las superficies imputables a cada tipo de planta, de acuerdo con las definiciones contenidas en este artículo.

Figura 5: plantas: Definición, tipos y alturas.”

Antes de continuar, se debe advertir que la “Figura 5: plantas: Definición, tipos y alturas” del transcrito Art. 3.5.3 del PGOU de Santander obra en el Anexo del Informe jurídico que se incorpora a la Escritura complementaria de otra otorgada el 24 de enero de 2024 ante el Notario de Santander don Iñigo Girón Sierra (nº protocolo 191) (...).

Dicho esto, en virtud del Art. 3.5.3 del PGOU de Santander cabe concluir, en primer lugar, que la planta en que se ubican los tres locales (referencias catastrales 3626804VP3132F0001XY y 3626804VP3132F0002MU, 3626804VP3132F0003QI,) no es “planta sótano” porque el forjado de su techo no está en su totalidad por debajo de la rasante del terreno de la parcela ni tampoco de la de la calle (...) en contacto con el edificio, tal y como como se refleja en las Certificaciones del Catastro (...) y en la Fotografía de Fachada incorporada en el Catastro (...), Y, en segundo lugar, que la planta en la que se sitúan los tres locales es “planta baja”, tal y como se refleja en las citadas certificaciones y fotografía del Catastro, porque tiene la cara superior del forjado de suelo, en más del 80 % de su perímetro, por encima de la rasante del terreno y del vial público en contacto con el edificio (apartado 3 del Art. 3.5.3 del PGOU de Santander).

En consecuencia, la calificación de la Registradora, objeto del presente recurso, es contraria a Derecho porque no puede exigir el acuerdo unánime de todos los propietarios (art. 17, Ley de Propiedad Horizontal) para rectificar la errónea denominación de “planta sótano” por “planta baja” ya que viene impuesta por el Art. 3.5.3 del PGOU de Santander (AD 17/04/1997; BOC 21/04/1997), cuyas disposiciones son vinculantes y de obligado cumplimiento para los propietarios del edificio y para la administración, por tanto para los registradores, por imperativo del art. 112.1 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio y de la jurisprudencia.

Así, el artículo 112.1 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, dispone: “Las Administraciones públicas y los particulares quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en los Planes y Normas urbanísticas de acuerdo con su estructura jerárquica y de conformidad con lo previsto en los mismos”. Obligación que venía recogida en el derogado artículo 85.1 de la Ley de Cantabria 1/2001, de 24 de junio, que dispone lo mismo: “Las Administraciones Públicas y los particulares quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en los Planes y Normas urbanísticas de acuerdo con su estructura jerárquica y de conformidad con lo previsto en los mismos”.

Preceptos que plasman la jurisprudencia dictada al amparo del art. 57 del TRLS de 1976, que tiene sentado que la legislación urbanística, al igual que el Plan, despliega su eficacia con carácter general frente a todos y, por tanto, la administración como los particulares quedan obligados a su cumplimiento. Así, por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 junio 1984 (P.: Martín Martín) dice que “los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la propia Ley, en los Planes, normas y ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma”; o la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 mayo 1978 (P.: Serván), dice que “es precepto básico contenido en el artículo 54.1, de la Ley del suelo, aplicable al caso al tratarse de la ejecución de un Plan Parcial definitivamente aprobado y en ejecución con anterioridad a la nueva Ley de 2 de mayo de 1975, precepto confirmado por el artículo 57 del texto refundido de 9 de abril de 1976, el que los particulares al igual que la Administración están obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la Ley, en los Planes, normas y ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma, siendo inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva (art. 44 de la Ley, 56 del texto refundido)”; o la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 1995 (...), que dispone que los arts. 17.1, 34.1 y 57.1 del entonces vigente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y, en la actualidad, los artículos 84.3, 88 y 134 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, prevén la vinculación de la

Administración y de los particulares a las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los Planes.»

IV

Mediante escrito, de fecha 24 de mayo de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 1, 40, 217, 219 y 326 de la Ley Hipotecaria; 222, 749, 751 y 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de julio de 1994 y 15 de diciembre de 2005; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011, 29 de febrero de 2012, 28 de enero, 27 de febrero y 14 de mayo de 2013, 10 de enero de 2014, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 2 de marzo de 2016, 15 de marzo de 2017 y 24 de enero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de noviembre de 2021 y 11 de mayo de 2023.

1. Se debate en este expediente si cabe la rectificación de una finca en el Registro, en la que concurren las circunstancias siguientes:

– mediante escritura otorgada el día 30 de enero de 2023, los tres propietarios de la finca registral número 50.004, disuelven la comunidad sobre la misma adjudicándola a don R. U. M. Dicha finca registral se describe en el título como: «Urbana. El sótano de la casa número (...) y el patio que mide (...) en el que hay un almacén que mide (...) y además, hoy en dicho patio, por haberlo construido a sus expensas la titular registral, existe un almacén pegante al existente que ocupa una superficie (...) El sótano indicado ocupa una superficie (...) estando distribuido en tres locales y linda (...)». Incorpora cinco referencias catastrales que integran la finca.

– mediante escritura otorgada el día 24 de enero de 2024 por don R. U. M., se complementa la anterior, en el sentido siguiente: «que la realidad física de dichos locales no es su ubicación en planta de sótano, sino en planta baja de la casa a la que pertenecen, a la que se accede por el patio del edificio ubicado en el número (...)». En la escritura se incorpora un informe emitido por la letrada doña M. D. S. V., abogada, en el que expresa lo siguiente: a) que conforme el Plan General de Ordenación Urbana de Santander, no pueden calificarse de sótano los locales situados en planta baja, y b) que, de las certificaciones catastrales aportadas, resulta que los locales citados aparecen como «planta baja». En consecuencia, se aclara y complementa la escritura de disolución de comunidad en el sentido de que los citados locales se encuentran en la planta baja de la casa y no en la planta de sótano.

– en el Registro, la edificación a la que pertenece la registral 50.004, es la finca matriz registral número 1911, que aparece como «calle (...), que mide (...) Se compone de sótano, entresuelo, dos pisos más y buhardilla, a derecha e izquierda con patio». Aparece una segregación de 9 de julio de 1990 de la que resulta la registral 50.004 con la descripción dicha antes, que ahora se pretende modificar.

La registradora suspende la inscripción de la rectificación solicitada porque la modificación de la denominación de una de las plantas para hacer constar que los locales están en la planta baja y no en el sótano supone la modificación del título constitutivo del edificio, lo que requiere la unanimidad de todos los propietarios.

La recurrente alega lo siguiente: que debe practicarse la rectificación del asiento porque adolece de un error material que no afecta a los elementos privativos ni a los elementos comunes y que no supone una modificación de la propiedad horizontal; que se trata de reflejar la realidad extrarregistral de la finca; que la descripción del inmueble como elemento real de la propiedad horizontal tiene que formarse partiendo de una realidad, lo que no ocurre; que las certificaciones catastrales de los tres locales constatan que están situados en la planta baja; que el Plan General de Ordenación Urbana de Santander constata que la planta de los locales no es «planta sótano», ya que establece que solo se puede considerar «sótano» a la planta cuya cara superior del forjado del techo este en todos sus puntos por debajo de la rasante resultante del terreno o vial público en contacto con la edificación; que se demuestra, de forma indubitada, con las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, la fotografía del catastro, las fotografías tomadas desde la acera de la calle y el Plan General de Ordenación Urbana de Santander que estamos ante un error material en la denominación de la planta de los locales; que se trata de rectificar simplemente la equivocación en la denominación de la planta del edificio en la que están los locales sin afectar a otros elementos privativos ni a los elementos comunes, ya que los tres locales ocupan toda la planta baja del edificio, mantienen su superficie y siguen sin usar el portal de entrada al edificio ni la escalera comunitaria; que la rectificación de la equivocación de la denominación de la planta del edificio en la que están los locales no afecta al título constitutivo ni a las cuotas de participación de la comunidad de propietarios, puesto que no existe título constitutivo y está pendiente la medición de los pisos y locales para establecer las cuotas de participación de los elementos privativos, tal como resulta del libro de actas de la comunidad; que el error invocado debe tenerse por material y susceptible de rectificación sin necesidad del consentimiento unánime de todos los interesados ni de la resolución judicial subsidiaria; que, en definitiva, no se puede exigir el acuerdo unánime de todos los propietarios para rectificar la errónea denominación de «planta sótano» por «planta baja».

2. La cuestión de la rectificación de los asientos registrales, ha sido resuelta en otras ocasiones (vid. Resoluciones en «Vistos» y, por todas, la Resolución de este Centro Directivo de 24 de enero de 2018 en la que se ha afirmado que, como ha recordado la Resolución de 15 de marzo de 2017: «Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse; estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial»).

En definitiva, este Centro Directivo ha reiterado (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 15 de marzo y 11 de septiembre

de 2017 y 23 de febrero y 22 de marzo de 2018) que la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial por el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

3. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII.

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 otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de 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, cuando no resulte claramente de las mismas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error de concepto, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

4. Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de

donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que «a “sensu contrario” si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (...) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 Ley Hipotecaria).

Es cierto que esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011 y 29 de febrero de 2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

En consecuencia, tal y como ha declarado este Centro Directivo de modo reiterado, será necesario que conste el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que puedan verse perjudicados o, en su defecto, deberá acudirse a un procedimiento judicial entablado contra aquéllos (artículos 40 y 214 de la Ley Hipotecaria y 322 y siguientes de su Reglamento), debiendo entretanto rechazarse la solicitud formulada por la recurrente.

5. En el concreto supuesto de este expediente, se solicita una rectificación de la descripción y denominación de los elementos de lo que en el Registro aparece como «sótano» modificándolo en el sentido de que se trata de una planta baja. De tratarse de una finca registral ordinaria, no habría objeción para esta rectificación, pero ocurre en este supuesto que, conforme resulta de la finca matriz del Registro, se trata de una propiedad horizontal de hecho, y, por tanto, cualquier cambio en la descripción de elementos privativos o comunes afecta al título constitutivo del edificio y supone una modificación de la propiedad horizontal, de manera que se hace preciso el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que puedan verse perjudicados o, en su defecto, deberá acudirse a un procedimiento judicial entablado contra aquéllos. Debido a esto, la registradora exige la unanimidad de todos los propietarios del edificio. En consecuencia, la calificación debe ser confirmada.

Alega la recurrente que debe practicarse la rectificación del asiento pues se trata de reflejar la realidad extrarregistral de la finca, para lo que aporta certificaciones catastrales de los tres locales que constatan que están situados en la planta baja; alega la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Santander sobre lo que se puede considerar «sótano», con lo que dice que se demuestra, de forma indubitada, con las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, la fotografía del catastro, las fotografías tomadas desde la acera de la calle y el Plan General de Ordenación Urbana de Santander que estamos ante un error material en la denominación de la planta de los locales.

No se discute esto por la registradora, sino que, para modificar el contenido de los asientos del Registro, que están bajo la salvaguardia de los tribunales, es preciso el consentimiento de aquellos interesados a los que la concordancia de esta realidad pudiera perjudicar.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 29 de julio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.