

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1488** *Resolución de 14 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Inmobiliaria Aldhar, SA, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Parla n.º 1, a modificar la descripción de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. H. M., en representación de «Inmobiliaria Aldhar, S.A.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Parla número 1, doña María Belén Andújar Arias, a modificar la descripción de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada de fecha 2 de septiembre de 2009, presentada en el Registro de la Propiedad de Parla número 1 el día 16 de octubre de 2009, doña M. A. H. M. en representación de «Inmobiliaria Aldhar, S.A.», solicitó la modificación de la descripción de la finca registral número 9.820, a fin de dejar constancia de que hoy es la calle Ciudad Real, números 19, 21 y 23, con entrada por la calle Ciudad Real, número 19.

Dicha finca 9.820 consta en el Registro de la Propiedad como local comercial en la planta sótano del bloque formado por las casas números 3, 4, y 5 del Núcleo VII del Conjunto Residencial «Villa Yuventus II» de Parla, que linda: Frente tomando como tal la entrada al portal, con calle Ciudad Real; derecha entrando, calle Valladolid, izquierda y fondo, con finca matriz.

Se acompaña un acta de presencia autorizada por el Notario de Parla, don José Luis Elías Rodríguez, el día 13 de julio de 2009, número 1560 de protocolo, en la que consta: «En Parla, veinticuatro de julio de dos mil nueve. Yo, José Luis Elías Rodríguez, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Madrid, Doy Fe de que el día trece de julio de dos mil nueve, siendo las catorce horas y cuarenta y cuatro minutos, me he trasladado a la finca sita en Parla (Madrid), calle Ciudad Real, número 19, y allí, por una puerta metálica de garaje, contigua por la izquierda del portal número 19 de dicha calle y a través de una rampa, he accedido al sótano. He comprobado que se trata de un garaje común a varios edificios, que linda al frente con la calle Ciudad Real, a la derecha con la calle Valladolid, y al fondo llega hasta la calle Guadalajara, discurriendo por debajo de un espacio común entre bloques y sin ningún tabique divisorio de las fincas registrales que lo forman».

II

Con fecha 2 de noviembre de 2009, la Registradora de la Propiedad emitió calificación en la que señala un único defecto subsanable, consistente en que «examinados los libros del Registro resulta que no es posible acceder a lo solicitado dado que la numeración consta como dato descriptivo de la finca registral 2.895, antigua 12.861, por lo que sería necesario proceder en primer lugar a rectificar la descripción de esta finca». Al respecto, señala que la propia «Inmobiliaria Aldhar, S.A.» ya solicitó mediante instancia la rectificación de la descripción de la finca registral 2.895, al efecto de eliminar de ella la referencia a la calle Ciudad Real, número 19, 21 y 23, petición que ya fue calificada negativamente por ser necesario para ello el consentimiento del titular de dicha finca o en su defecto resolución judicial.

La calificación fue notificada al presentante del documento y al Notario autorizante, según se deduce de los documentos incorporados al expediente.

III

Mediante escrito de fecha 18 de noviembre de 2009, doña M.A. H. M. en representación de «Inmobiliaria Aldhar, S.A.», interpuso recurso contra la anterior calificación, aportando diversos documentos en los que se identifica la finca propiedad de dicha sociedad como calle Ciudad Real números 19, 21 y 23. Explica que existen dos edificios contiguos, uno que da a la calle Ciudad Real y otro a la calle Guadalajara, paralelas entre sí, siendo los sótanos de dichos edificios las registrales 9.820, de su propiedad, y 2.895 (antes 12.861), propiedad de setenta y siete condueños. Que en la escritura por la que se transmitió esta última en 1991, se hizo constar que estaba identificada como calle Guadalajara, números 16, 18 y 20, y calle Ciudad Real, número 19, 21 y 23, lo que se hizo constar en el Registro erróneamente, si bien el error puede detectarse con los propios asientos registrales, sin necesidad de consentimiento de los titulares de la otra finca ni resolución judicial dictada contra ellos.

IV

Con fecha 19 de noviembre de 2009, la Registradora emitió su informe en el que se ratificó en su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 40 de la Ley Hipotecaria, 53-seis de la Ley 13/1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, 437 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de enero y 27 de septiembre de 2002, 14 de marzo de 2007 y 10 de junio de 2009.

1. El titular de una finca registral, de cuya inscripción se desprende que linda por su frente, según su acceso con la calle Ciudad Real, pretende hacer constar en la descripción de dicha registral, que hoy está identificada como calle Ciudad Real, números 19, 21 y 23. La nota de calificación suspende dicha solicitud por cuanto existe otra finca registral que ya consta con los números 19, 21 y 23 de dicha calle Ciudad Real.

2. El defecto, en los lacónicos términos en que ha sido enunciado, no puede mantenerse. Es perfectamente posible que por error o por alteraciones sobrevenidas, el número de policía de una finca urbana corresponda, en realidad, a otra. Exigir en estos casos al titular registral el consentimiento de todos los titulares de la otra finca o tener que entablar una acción judicial contra ellos resulta desproporcionadamente gravoso.

No lo requiere el artículo 437 del Reglamento Hipotecario, que permite a los interesados –entendiéndose por tales los titulares de la finca en la que se pretenda la modificación– hacer constar la calle y numeración correcta siempre que se presente la documentación municipal correspondiente.

3. Lo anterior resulta aplicable en todo caso, pero más aún cuando los datos identificativos contradictorios en la otra finca registral fueron reflejados en su momento por pura manifestación. Debe recordarse a este respecto la diferencia del problema aquí planteado con el régimen de constancia de la referencia catastral de las fincas en el Registro de la Propiedad: Es verdad que no puede hacerse constar en el Registro la referencia catastral que ya figurase previamente en otra finca sin consentimiento de los titulares de la misma o resolución judicial, pero ello se basa en la exigencia de ciertos requisitos para reflejar la referencia como dato descriptivo de las fincas (artículos 45 y 48.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, ya que el defecto, tal y como ha sido formulado, no puede confirmarse.

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, 14 de diciembre de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.