

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7910 *Resolución de 30 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Jumilla a inscribir una escritura de subsanación.*

En el recurso interpuesto por don D. R. G., en representación de «Imperium Urbanitas, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Jumilla, don Perfecto Blanes Pérez, a inscribir una escritura de subsanación.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 27 de diciembre de 2007 por el notario de Orihuela, don Jorge Conde Ajado, «Imperium Urbanitas, S.A.», adquirió a la mercantil «San José Inversiones y Proyectos Urbanísticos, S.A.», una participación indivisa de ocho enteros y noventa y cinco centésimas por ciento de la finca registral 10.715 y, asimismo, otra participación de veinticuatro enteros y cuarenta y cinco centésimas por ciento de la finca registral 14.702, ambas del Registro de la Propiedad de Jumilla, practicándose la inscripción registral en fecha 14 de mayo de 2008. Sobre la finca 10.715 constaba practicada anotación preventiva de querrela por delito de estafa, siendo la fecha de la anotación de 8 de noviembre de 2007, prorrogada a su vencimiento por plazo legal de cuatro años.

II

Mediante sentencia de fecha 5 de noviembre de 2010, en procedimiento seguido ante el Juzgado de lo Penal número 6 de Murcia, se declara la nulidad de la compraventa de 13 de septiembre de 2002, por la que la mercantil «San José Inversiones y Proyectos Urbanísticos, S.A.», adquirió la propiedad de la finca registral 10.715. Constando anotada preventivamente la querrela, se ordena judicialmente la cancelación de los asientos posteriores, reviviendo la inscripción a favor del primitivo transmitente, «Los Zagales de Murcia, S.L.». Recurrída la sentencia en apelación, es confirmada por la Audiencia Provincial de Murcia.

III

En fecha 25 de septiembre de 2013 se autoriza por el notario de Orihuela, don Juan Vélez Bueno, escritura de subsanación de la escritura antes citada de fecha 27 de diciembre de 2007, en el sentido de declarar ambas partes, transmitente y adquirente, que se cometió un error al describir una de las fincas transmitidas, y, por tanto, parte del objeto de la venta, ya que no pretendían transmitir y adquirir la participación indivisa sobre la finca registral 10.715, sino el pleno dominio de las registrales 2.686 y la 5.362, ambas igualmente del mismo Registro de la Propiedad de Jumilla.

IV

Y en fecha 19 de noviembre de 2013, ante el mismo Notario de Orihuela, se otorga por las mismas partes nueva escritura de subsanación, en la que declaran en el expositivo «que al facilitar los datos para subsanar el documento inicial, se volvieron a confundir las fincas descritas, motivado todo ello por la ubicación y el aprovechamiento urbanístico dimanante de las mismas», siendo realmente lo que se vendió en el documento inicial, no el pleno dominio de las fincas registrales 2.686 y 5.362 sino el de la registral 2.938, del mismo Registro, subsanando la escritura en dicho sentido.

V

En fecha 19 de diciembre de 2013 el Registrador de la Propiedad de Jumilla, don Perfecto Blanes Pérez, califica negativamente las escrituras de subsanación citadas, alegando, en síntesis, lo que sigue: «... no es posible volver a la situación anterior a la sentencia de 19 de junio de 2012 que se lleva a efecto con los documentos subsanatorios, ya que acceder a lo solicitado implicaría reinscribir el 8,95% de la citada 10.715 a favor de la mercantil “San José Inversiones y Proyectos Urbanísticos, S.A.”, puesto que esta escritura ha sido declarada nula y reinscrito el dominio de ella a favor de la mercantil “Los Zagales de Murcia, S.L.”. Lo impide el artículo 20 de la Ley Hipotecaria al regular el principio de tracto sucesivo. Lo que en realidad se está realizando en los títulos subsanatorios, no es tanto, subsanar un error cometido seis años antes, en cuanto al objeto parcial de una compraventa, sino solventar un negocio que parcialmente ha quedado sin efecto por causa de la evicción –art. 1475 del Código Civil–. Por todo ello, conforme a las exigencias de claridad, congruencia y precisión de los negocios jurídicos inscribibles, unido a la de una causa lícita y suficiente para el negocio traslativo, es preciso aclarar el negocio jurídico realizado que justifique el resultado pretendido... Así lo exige además los siguientes preceptos: a) artículos 1274 y siguientes del Código Civil que exigen una causa lícita... b) los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento que obligan al registrador a reflejar en los asientos registrales el negocio jurídico que sirve de base a la transmisión dominical, artículo 156 del Reglamento Notarial. c) Los artículos 34 de la Ley Hipotecaria y 1297 del Código Civil que exigen consignar si la adquisición es a título oneroso o gratuito para que el adquirente tenga una y otra protección. d) Por último la obligación que impone al registrador el artículo 18 de la Ley Hipotecaria de calificar, bajo su responsabilidad, todos los extremos determinantes de la validez negocial del que se desea inscribir, artículo 98 del Reglamento Hipotecario y artículo 30 de la Ley Hipotecaria».

VI

En fecha 13 de enero de 2014 se insta la calificación sustitutoria, que recae en el registrador de la Propiedad de San Javier número 2, don José Luis Alfonso Salar, que confirma la calificación.

VII

En fecha 6 de marzo de 2014 se recurre la calificación registral, alegando, en lo esencial, «... parece que ambos registradores parten de la presunción de ilegalidad del objeto y de la ilicitud de la causa para fundamentar jurídicamente sus calificaciones negativas cuando en realidad no existe ilicitud alguna ni falta de objeto sino un simple error en la finca transmitida... A la vista de tal error, entendemos que los registradores... no pueden calificar negativamente la inscripción de la finca 2.938 a favor de “Imperium Urbanitas, S.A.”, basándose en simples presunciones no justificadas de falta de legalidad, ni en la falta de objeto, ni en la falta de causa, ni tampoco en la causa insuficiente como tampoco en la falta de claridad de los negocios jurídicos, pues tal cual se expresa, el objeto de transmisión fue realmente la finca 2.938 con su aprovechamiento urbanístico por encontrarse afecta a una plan de desarrollo urbanístico del Ayuntamiento de Jacarilla, siendo que apreciado el error, se procedió a la subsanación del mismo, no atendiendo dicha subsanación a la evicción, como se presume por el registrador sustituido y también por el sustituto... No tiene respaldo legal la denegación de una inscripción fundamentada en simples presunciones de ilegalidad cuando por esta parte se expresó en el título y nuevamente se expresa, que la finca realmente transmitida en el título de fecha 27 de diciembre de 2007, fue la 2.938 y no la 10.715, por lo que, el objeto y la causa son claros y evidentes, no resultando aplicables al caso que nos ocupa los artículos 1.276 y siguientes del Código Civil... Igualmente, por parte de ambos registradores se hace referencia que la inscripción de la finca 2938 a favor de Imperium Urbanitas afectaría a la falta de claridad y en la alteración del tracto sucesivo registral, entendiéndose por esta parte

que dichas circunstancias no pueden concurrir en ningún caso, pues recordemos que la transmisión que hoy se subsana, no fue declarada ilícita al no seguirse procedimiento alguno contra Imperium Urbanitas, sino que fue cancelada su inscripción por causa del título del transmitente, es decir, por la nulidad de la compraventa otorgada por Los Zagales de Murcia, S.L., a San José Inversiones y Proyectos Urbanísticos, S.A... siendo en cualquier caso una nulidad parcial del título previo pues la otra transmisión contenida en tal título, concretamente la de la finca 14.702 es perfectamente válida y se inscribió correctamente primero a favor de la mercantil San José y después a favor de Imperium Urbanitas, pues como decimos el título de fecha 27/12/2007 no ha sido declarado nulo, y en cualquier caso sería nulo tan solo parcialmente, pues la transmisión de la finca 14.702 se inscribió correctamente a favor de la mercantil San José y posteriormente a favor de Imperium Urbanitas cuya inscripción se mantiene en la actualidad... Se refiere también en ambas calificaciones denegatorias el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, para la protección de la buena fe registral, pero entendemos dicho principio no aplicable al caso que nos ocupa pues, no se afecta a terceros de buena fe ni tampoco hay actos, negocios jurídicos o contratos pendientes sobre la finca que realmente se transmisión (*sic*), y máxime cuando la posesión se adquirió “ex instrumentum” en virtud de lo previsto en el artículo 1462 del Código Civil».

VIII

El Notario emite su informe en fecha 17 de marzo de 2014, en el que, entre otros argumentos, y en lo que aquí interesa, alega que «... nos encontramos ante un título válido, en el que concurren todos los requisitos generales de consentimiento, objeto, causa y forma, así como los especiales propios del tipo negocial que alberga. Este título, que es una compraventa perfecta, en el que se subsana, parcialmente, mediante rectificación de la determinación de su objeto, aclarando que, erróneamente, se expresó, uno, cuando era otro. Y se pretende la inscripción en favor del adquirente de la cosa efectivamente transmitida...». Respecto de la imposibilidad de reinscribir la finca registral 10.715 a favor del transmitente, alegado por el registrador en su nota calificatoria, señala que «es más cierto que en ningún momento se le solicita dicha reinscripción, ni se le puede solicitar, porque ambas partes –especialmente el vendedor– son conocedoras como interesadas directas (y además como consecuencia del contenido de los libros registrales), de que la titularidad actual de dicha finca 20.715 (*sic*) lo impide. Esto así, nadie pretende ninguna operación registral que contravenga el artículo 20 de la LH, dictado a otras finalidades, porque ni el vendedor lo reclama, ni el comprador lo precisa, ni el actual titular de la finca se ve afectado». Y añade, respecto de la nota de calificación, finalmente, que «como la apreciación de la simulación –salvo que sea absoluta, dimane directamente de los títulos y de los asientos del Registro y, sobretodo, pueda irrogar perjuicios a terceros–, no se integra dentro de las facultades calificatorias (Res. D.G. de 22 de junio de 2006) sino que está reservada a los Tribunales, dice que precisa que le aclaren el contenido negocial por mor de la necesidad de pulcritud tabular... el señor registrador, en definitiva, está haciendo un juicio de intenciones, tácito, basándose meras sospechas de irregularidad del título, lo que terminantemente le está vedado».

IX

El Registrador de la Propiedad emite su preceptivo informe en fecha 20 de marzo de 2014 y eleva el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1261, 1274 y siguientes, 1297 y 1475 del Código Civil; 2, 9, 20 y 34 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 17 de noviembre de 1995, 24 de septiembre y 18 de noviembre de 1998, 15 de marzo de 1999, 24 de septiembre de 2003, 6 de julio de 2006, 12 de agosto de 2011 y 4 de abril de 2013.

1. El presente expediente se refiere a la posibilidad de subsanar una escritura de compraventa, modificando el objeto transmitido. Es importante destacar que la subsanación se produce casi seis años después de la transmisión operada en escritura pública, y que una de las fincas transmitidas, que se sustituye sucesivamente en las escrituras subsanatorias, se ha reinscrito a favor de un titular anterior en virtud de sentencia seguida en procedimiento criminal.

2. Es evidente la posibilidad de subsanar errores padecidos en las escrituras públicas, que no cabe cuestionar. Pero, del mismo modo, es evidente asimismo que, otorgada una escritura pública, se producen unos efectos de todo orden (no solo traslativos), reforzados por la inscripción registral, cuyos asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales, y cuya alteración requiere de ciertas cautelas.

3. En línea con lo expuesto, este Centro Directivo (así en la Resolución de 17 de noviembre de 1995) ha señalado que la subsanación rectificatoria del objeto transmitido en escritura pública mediante nueva escritura otorgada por los mismos interesados satisface las exigencias que tanto para la inscripción de un negocio como para la cancelación de asientos registrales previene la legislación hipotecaria. Si bien más recientemente el mismo Centro Directivo, precisamente porque toda rectificación de situaciones registrales debe rodearse de ciertas cautelas (para prevenir simulaciones o fraudes), ha matizado que, si bien se encuentra fuera de toda duda la posibilidad de rectificar las declaraciones vertidas en la escritura pública cuando estas declaraciones no se ajustan a la realidad, cuando en virtud de la escritura que se pretende rectificar se produjo ya una verdadera transmisión dominical, que también causó la correspondiente inscripción, no puede dejarse sin efecto la transmisión operada como si se tratara de un mero error del título o de la inscripción, cuando no se trata de ni uno ni de otro caso, sino de un error de consentimiento, referido en este caso al objeto, de los otorgantes.

4. Lo anterior no es óbice a la posibilidad, conforme al principio general expuesto, de que se puedan alterar los términos de la escritura cuando éstos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial. No obstante, tal alteración siempre ha de estar supeditada al hecho de que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (arts. 1261 y 1275 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria) y, consiguientemente, la razón de la modificación o rectificación, a fin de evitar que por una vía indirecta y fraudulenta se puedan alterar las reglas generales que regulan la transmisión de los bienes y derechos.

5. En definitiva, como ha reiterado este Centro Directivo en Resoluciones anteriores, nada impediría que se dejara sin efecto, o se rectificara, un título inscrito, con el consentimiento de todos los titulares y con base en el error de consentimiento de los contratantes, sin perjuicio de las consecuencias fiscales que ello conlleve.

Pero lo que no cabe, en cuanto alteraría las reglas generales de formalización de los contratos e inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos reales en ellos formalizados, es pretender realizar una rectificación sustantiva del título por una mera subsanación como si de una simple rectificación material se tratara.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 30 de mayo de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.