

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5850 *Resolución de 7 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 33 a inscribir una escritura de ratificación de otra de aportación de ciertos bienes inmuebles.*

En el recurso interpuesto por doña E. M. Q. O., en nombre y representación de «Bergantín Real Estate, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 33, don Francisco Fernández de Arévalo y Delgado, a inscribir una escritura de ratificación de otra de aportación de ciertos bienes inmuebles.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura autorizada el día 26 de octubre de 2012 por el notario de Madrid, don Santiago María Cardelús Muñoz-Seca, número 2.848 de protocolo, por la que doña E. M. Q. O., en nombre y representación y como administradora única de la sociedad «Bergantín Real Estate, S.L.», como única compareciente, «ratifica, consiente y se adhiere, al total contenido de la relacionada escritura autorizada por Doña Kristy María Ponce Aizpirua, Notaría Pública Undécima del Circuito de Panamá, con fecha 29 de abril de 2011... ratificando expresamente la aportación de los inmuebles realizada en dicha escritura, la cual declara conocer íntegramente y por la presente deja convalidada a todos los efectos legales y registrales que procedan». La citada aportación no dineraria se realizó a cambio de 12.486 acciones del capital de la sociedad «SCS Inversiones, S.A.», de nacionalidad panameña, todo ello, según se afirma en el Expositivo II de la reseñada escritura de ratificación, «en los términos que constan detallados en la relacionada escritura (de aportación) a la que en este acto nos remitimos y damos aquí por reproducidos, cuya copia auténtica que me exhibe se encuentra debidamente diligenciada con la Apostilla de La Haya con fecha 12 de mayo de 2011».

II

La citada escritura de ratificación fue presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 33 el día 26 de octubre de 2012, asiento 1749 del Diario 53, y fue calificada negativamente con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «Calificado dentro del plazo legal el precedente documento, presentado telemáticamente en este Registro de la Propiedad número treinta y tres de Madrid el día 26 de octubre de 2012 al asiento 1749 del Diario 53, y aportada copia en papel el día 20 de diciembre de 2012, al referido asiento 1749 del diario 53. Se deniega su inscripción por el defecto insubsanable de carecer de transcendencia real al tratarse de una ratificación (de una compraventa) en la que por sí misma, conforme a la exigencia del artículo 2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento, no se constituye, reconoce, transmite, modifica o extingue el dominio de la finca a que dicho documento se refiere y en consecuencia no es inscribible conforme a los artículos 9 y 51-6.º del citado Reglamento Hipotecario. No procede tomar anotación preventiva por defecto subsanable, la cual por otra parte, tampoco ha sido solicitada. Esta calificación será notificada al presentante y al juzgado, quedando prorrogado el asiento de presentación por sesenta días, a contar desde la última notificación. Contra la anterior calificación: (...) Madrid a dos de enero del año dos mil trece. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

La anterior calificación fue recurrida por doña E. M. Q. O., en nombre y representación de «Bergantín Real Estate, S.L.», mediante escrito fechado el día 31 de enero de 2013, y presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid número 33 el día 9 de febrero de 2013, en el que se formulan las siguientes alegaciones: «(...) Primero.—De la negativa a la inscripción solicitada. El pasado día 26 de octubre de 2012, se otorgó ante el notario de Madrid, don Santiago María Cardelús Muñoz-Seca, núm. de protocolo 2848, escritura de ratificación de aportación a la sociedad panameña SCS Inversiones, S.A., una serie de fincas sitas en territorio español, mediante escritura pública autorizada por doña Kristy Maria Ponce Aizpirua, notaría Publica Undécima del Circuito de Panamá, con fecha 29 de abril de 2011, bajo el numero de su protocolo 5085. Escritura debidamente legalizada por medio de la Apostilla de la Haya, con fecha de 11 de mayo de 2011 (...) La copia autentica de esa escritura panameña fue exhibida al notario autorizante, a la que expresamente se remite en la escritura de ratificación, señalando literalmente: «todo ello en los términos que constan detallados en la relacionada escritura a la que en este acto nos remitimos y damos aquí por reproducidos» (...) En la escritura de ratificación, Bergantín Real Estate, S. L., reconoce, y por ende ratifica, la aportación de bienes inmuebles realizados a la también mercantil panameña SCS Inversiones, S. A., a cambio de la suscripción de determinadas acciones de la misma, en concreto de 12.846 acciones. Presentada esta escritura ante el Registro de la Propiedad núm. 33, para inscribir la transmisión de los bienes a favor de la mercantil panameña, la calificación del señor registrador es negativa en cuanto que, y citamos literalmente, «por el defecto insubsanable de carecer transcendencia real al tratarse de una ratificación de una compraventa en la que por si misma, conforme a la exigencia del artículo 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento, no se constituye, reconoce, modifica o extingue el dominio de la finca a que dicha documento se refiere y en consecuencia no es inscribible conforme a los artículo 9 y 51-6 del Reglamento Hipotecario». En primer lugar, debemos puntualizar que no se trata de una compraventa strictu sensu en los términos de los artículos 1445 y siguientes del Código Civil, sino de una operación del tráfico mercantil, consistente en la suscripción de acciones de una sociedad anónima, cuya contra prestación no se hace en metálico, sino por la aportación de determinados bienes inmuebles a esa mercantil. Suscripción realizada al amparo de las leyes panameñas, en cuanto tanto las acciones pertenecen a una mercantil constituida en ese país. Hecha esa precisión, lo cierto es que esta parte no llega a entender la calificación del señor registrador, en tanto en cuanto una escritura de ratificación es una escritura de reconocimiento, y en este caso en concreto, lo que reconoce mi poderdante es que ha aportado a SCS Inversiones, S. A., y por lo tanto, transmitido la propiedad de los bienes inmuebles referidos, y perfectamente identificados, tanto en la escritura de aportación y aceptación de los bienes inmuebles, -escritura panameña-, como en la escritura de ratificación española. A mayor abundamiento, literalmente en la mencionada escritura (en el folio BA5612210) se dice «“Bergantín Real Estate, S.L., ratifica, consiente y se adhiere”, al total contenido de la relacionada escritura autorizada por Doña Kristy Maria Ponce Aizpirua, Notaría Undécima del Circuito de Panamá, con fecha 29 de abril de 2011 bajo en número cinco mil ochenta y cinco (5085) de protocolo (...)». En relación a los fundamentos de derechos vertidos por el registrador, no podemos estar más de acuerdo en el contenido del artículo 2 de la Ley Hipotecaria, no en el sentido de denegar la inscripción, sino todo lo contrario, en cuanto que el título presentado a inscripción contiene un verdadero acto con transcendencia real. Reza el artículo 2 de la Ley: «En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: 1. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. 2. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. 3. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. 4. Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el

fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. 5. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos. 6. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.» No nos alberga ninguna duda que la escritura pública presentada en el registro recoge un verdadero acto declarativo del dominio: el representante legal de Bergantín Real Estate reconoce expresamente que se ha aportado determinados bienes inmuebles a SCS Inversiones, S. A., en virtud de una operación típica del tráfico mercantil, por medio de la suscripción de acciones de esta compañía panameña. Se identifica perfectamente a la persona del transmitente, del adquirente, el negocio jurídico, así como el precio y/o la contraprestación, y se relacionan de manera exhaustiva y perfecta cada una de las fincas afectadas a este negocio jurídico. La definición tradicional de trascendencia real es el acto de transmisión, cualquiera que sea éste, que implica una mutación jurídica en las facultades dominicales del titular, y afecta a terceros, es decir excede de las simples relaciones inter partes. A mayor abundamiento, el artículo 2 de la Ley Hipotecaria no puede entenderse ni interpretarse por sí solo, de tal manera que su correlativo del reglamento hipotecario el artículo 7, expresamente establece que «Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, no sólo deberán inscribirse los títulos en que se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga el dominio o los derechos reales que en dichos párrafos se mencionan, sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego, o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales». La escritura de ratificación presentada, o de reconocimiento porque lo cierto es que ratificación es sólo una denominación formal, lo que hace es contener una verdadera declaración de reconocimiento del dominio a favor de la sociedad extranjera. No contiene ni una obligación, ni un derecho personal, ni una simple manifestación de voluntad sin trascendencia alguna. Por lo tanto, de modo alguno se puede incluir en el supuesto de hecho del artículo 9 del Reglamento: «No son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento, o se tome anotación cuando proceda, de conformidad con el artículo 42 de la Ley.» Debemos incidir, por lo tanto, que esta escritura de reconocimiento o de ratificación de una aportación de bienes, es un acto completamente de trascendencia real, porque no cabe duda que modifica las facultades de dominio sobre dichos bienes. Es decir el propio representante de Bergantín Real Estate, está declarando, y por ende reconociendo que los bienes que se describen en la escritura aportada no le pertenecen por haberse aportado a otra mercantil, y a mayor abundamiento se incluyen en la escritura presentada todos y cada uno de los elementos identificadores tanto del adquirente como del transmitente, y el propio notario autorizante da fe del contenido de la escritura que se recibe que no reproduce ni acompaña pero bajo su juicio «se entienden por reproducidos». Un acto de reconocimiento o de ratificación, no tiene sentido sin el acto al que hace referencia, que es la causa misma, por lo tanto si el transmite, que al fin y al cabo es el que «pierde» el dominio de los bienes está reconociendo que los ha aportado a otra sociedad, con competente descripción de los bienes, de la persona adquirente, e incluso del precio (en este caso en contraprestación de varias acciones, ¿cómo se puede negar trascendencia real a ese acto? Dicho sea con todos los respetos hacia la calificación del registrador, se está confundiendo acto con el título mismo, o si se quiere con la vieja dicotomía entre acto formal y material. Es cierto que el propio artículo 2 de la Ley Hipotecaria ha sido duramente criticado, entre otros por R. S., por su propia terminología imprecisa pues habla de títulos y actos, cuando en realidad sólo debería referirse a actos inscribibles y entender por tales negocios jurídicos,

disposiciones legales y judiciales. En el caso que nos ocupa el título presentado es una escritura de ratificación, y lo que contiene es un verdadero acto transcendencia real en cuanto que se está reconociendo el dominio a favor de persona determinada. Y no es un reconocimiento abstracto o sin causa, ni muchísimo menos, porque en la propia escritura consta que obedece a la aportación a una mercantil extranjera a cambio de determinadas acciones. En su supuesto parecido, contemplado en la Resolución de 26 de febrero de 1999 el Centro Directivo revocó la calificación del registrador en base a que: «El defecto expresado en la nota no puede ser confirmado. Sin prejuzgar ahora si las escrituras meramente reconocitivas en las que las partes de un contrato preexistente se limitan, con plena capacidad para ello, a admitir la efectiva celebración del mismo (escrituras que nada prueban contra el documento originario si por exceso u omisión se apartaren de él –artículo 1224 del Código Civil–), pueden ser o no consideradas como título material a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad (confróntese artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento), es lo cierto que la escritura ahora calificada, en tanto en cuanto tiene un contenido no sólo confesorio sino también volitivo, al consignar el negocio documentado en su integridad y expresar, mediante la pertinente ratificación, el consentimiento contractual de quienes aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar el acto traslativo cuestionado, de modo que queda garantizada la autenticidad de dicho consentimiento (confróntese artículos 1218 del Código Civil, 1 de la Ley del Notariado y 1 y 145 del Reglamento Notarial), por lo que ha de producir los efectos propios de toda escritura pública y, en concreto, ha de reputarse título inscribible (artículos 2.1.º y 2.º de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento)». En la Resolución de 6 de julio de 2009, aun cuando la cuestión a abordar es distinta, pero mediando también una escritura de reconocimiento de una venta anterior, el centro directivo establece que: «En cualquier caso, la escritura calificada formaliza un acto que tiene como consecuencia no sólo la exteriorización de una relación representativa de la que se deriva una modificación en la titularidad registral del dominio del inmueble sino que comporta la declaración sobre un pago: el que los beneficiados con el reconocimiento realizaron al comprador que aparece como titular registral». En el mismo sentido la Resolución de 6 de julio de 2006: «Es doctrina de este Centro Directivo que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (RCL 1946, 886), por lo que sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Propiedad, y por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. Resolución de 19 de enero de 1994 [RJ 1994, 241]). De aquí resulta que el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción. Pero en el supuesto en estudio no es esa la situación que se produce. Según se desprende de los razonamientos anteriores, la escritura de reconocimiento de dominio no recoge una transmisión carente de causa, sino que los otorgantes pretenden concluir y extraer todos los efectos de la relación representativa. La transmisión y su causa se recogen en el título previo, y ahora sólo se pretende hacerlos concordar con la realidad. El reconocimiento de dominio no es, por tanto, un título carente de causa, sino que en él se exterioriza la relación de representación que hasta ese momento había permanecido reservada, haciendo coincidir la titularidad formal con la real –cfr. art. 40.d) de la Ley Hipotecaria–.» Los derechos que publica el Registro de la Propiedad son el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles que hayan sido debidamente registrados en la hoja abierta a la finca sobre al que recaigan como señala el artículo 243 de la Ley Hipotecaria. A sensu contrario, los derechos no pueden acceder al Registro de la Propiedad son los que recaen sobre los bienes muebles, los meros hechos, los derechos reales sobre bienes inmuebles no susceptibles del tráfico jurídico, los derechos personales, y las acciones personales y reales. En ninguna de esta categoría podemos encuadrar la escritura de ratificación de una escritura de aportación de bienes inmuebles, en cuanto que la primera implica la segunda, y máxime cuando se incorpora ésta por

referencia en aquella, conteniendo todos los datos necesarios para la inscripción y por ende, cuando supone una alteración de las facultades dominicales de la persona que aparece como titular registral, a favor de otra persona que ahora quien en la realidad extra registral las detenta. Por otro lado, no entendemos la mención que se hace en la nota de calificación, ya que el artículo 9 de la ley hipotecaria hace referencia a los datos que tiene que contener la inscripción, no el título, ni desde su vertiente formal ni material. Por ende, todos los datos que debe contener la inscripción solicitada constan expresamente en el título presentado. Lo mismo debe predicarse respecto el artículo 51-6 del Reglamento también alegado por el señor registrador, en su nota de calificación, en cuanto que este precepto reglamentario prohíbe la inscripción de pactos que carezcan de transcendencia real. No creemos que el legislador estuviera pensando en una escritura de reconocimiento de dominio, o de ratificación, cuando denegó el acceso a este tipo de pactos. Lo cierto es que la escritura presentada no es un «pacto», ni muchísimo menos. Es una escritura reconocitiva y de ratificación de un traslado del dominio de determinados bienes inmuebles, basado en un negocio jurídico perfectamente identificado en la propia escritura, y reseñado por el notario autorizante. Y esta calificación jurídica no es algo que esta parte realice de manera arbitraria y unilateral, sino que lo hace al socaire, también, de la misma calificación que ha realizado el registrador de la Propiedad núm. 2 de Javea, que comparte nuestra defensa, en cuanto que ha inscrito sin alegar ningún tipo de defecto, la misma escritura que sorprendentemente se deniega en el 33 de Madrid. La calificación del señor registrador de la Propiedad de Javea contiene todos y cada uno de los elementos de la escritura de ratificación, o de reconocimiento de dominio de los bienes aportados a la sociedad panameña que se hicieron por la escritura pública panameña que despliega todos sus efectos en España, como consecuencia de estar legalizada por la Apostilla de la Haya. De tal manera que el señor registrador califica conjuntamente, ambos documentos, como no podía ser de otra manera: escritura de ratificación autorizada por el notario don Santiago Cardelús Muñoz-Seca en fecha de 26 de octubre de 2012 en unión de escritura pública autorizada por doña Kristy María Ponce Notaria Pública de Panamá. Por lo tanto, la misma conducta debería predicarse del Registro de la Propiedad 33 de Madrid, porque la actuación de esta parte ha sido la misma, se presentó la escritura de ratificación de la aportación de los bienes inmuebles a SCS Inversiones, S.A, y como documento complementario, aun cuando en la propia escritura de ratificación se reseñaba la escritura panameña de aportación, se presentó ésta misma (...) Segundo.– Del principio de legalidad y de la calificación de los defectos como subsanables o insubsanables. Señala el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que los registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro. Antiguas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuya doctrina se ha ido manteniendo y no han sido contradichas, por ejemplo las de 23 de marzo de 1926 y 20 de diciembre de 1932, entre otras proclaman, que cuando en los documentos presentados faltan datos para calificar puede el registrador exigir la presentación de otros, y como dice R. S., en rigor el registrador no exige la presentación de otros documentos, sólo anuncia que si no fueren presentados suspenderá o denegará la inscripción. En sentido amplio faltas son los defectos de los títulos o los obstáculos del Registro que se oponen a la inscripción de una manera definitiva o inmediata. La faltas conforme el artículo 65 de la Ley Hipotecaria se diversifican en subsanables o insubsanables, basándose la diferenciación en la mayor o menor transcendencia a los efectos de la práctica del asiento solicitado. No existe definición legal de una u otra, y ciertamente su diferenciación no es siempre fácil, pero doctrinalmente, y a través de las resoluciones del Centro Directivo, se consideran subsanables, los defectos del título, u obstáculos del registro, que se oponen a la práctica del asiento solicitado, pero no impiden de un modo absoluto y definitivo porque pueden llegar a obtenerse. A sensu contrario, son insubsanables aquellos defectos que se oponen de un modo definitivo a la inscripción. Como apuntábamos al principio de nuestro escrito,

el registrador califica el defecto como insubsanable. Y dicho sea, nuevamente con todos los respetos, no podemos estar menos de acuerdo con esa apreciación del registrador, porque si a su juicio la escritura calificada no contiene en sí misma un acto traslativo, no es menos cierto que se hace referencia constantemente en ella, a la aportación que se hizo a la sociedad panameña, y a la escritura pública que recoge la citada aportación por la suscripción de las acciones de la mercantil. De tal forma que conforme señala el artículo 18 de la Ley Hipotecaria la calificación alcanza a todo lo que resulte de las escrituras públicas, y no puede negar el señor registrador que de la misma resultaba un acto traslativo, reseñado y dado por reproducido por el Notario autorizante. Ese acto traslativo que se reconoce por la escritura de ratificación existe y ha sucedido en la realidad, por lo tanto la transmisión está perfeccionada, por lo tanto la práctica del asiento de inscripción no deviene imposible, no es un defecto insubsanable. El señor registrador debería, al amparo del criterio del Centro Directivo, haber solicitado la escritura panameña a la que se refiere la escritura de ratificación, si la reseña del notario no le parecía suficiente, ya que del propio título resultan los elementos necesarios para que el Registrador pueda cumplir con su función calificadora. Es más, la tan citada escritura pública autorizada por Notario panameño fue presentada al Registro de la Propiedad, cuya calificación combatimos, junto con la escritura de ratificación— dentro del plazo de 60 días. Por lo tanto, esta documentación podría haberse tomada en consideración como documento complementario o anexo a la escritura de reconocimiento de la aportación de bienes realizada a la sociedad panameña. Por lo tanto en ningún caso el defecto es insubsanable, porque nada obsta a la inscripción, bastaba calificar conjuntamente ambas escrituras, y por ende haber considerado a la escritura panameña un documento completaría que fácilmente podría haber solicitado el registrador para confirmar la transcendencia real del título calificado. Por todo lo expuesto, Solicito ante esa Dirección, para que admita este escrito junto con los documentos que se acompañan, tenga por interpuesto Recurso Gubernativo contra la calificación del registrador de la Propiedad núm.33, y tras los trámites legales oportunos dicte resolución por la que: 1. Revoque la calificación del citado registrador, ordenado la inscripción de la Escritura Pública otorgada en fecha 26 de octubre de 2012, ante el notario de Madrid, don Santiago María Cardelús Muñoz-Seca, núm. de su protocolo 2848, que dio lugar a asiento de presentación núm. 1749 diario 53, por la cual se transmite a la mercantil SCS Inversiones, S. A., varias fincas, entre ellas las fincas 9306 y 9348 inscritas en ese Registro de la Propiedad. 2. Subsidiariamente, para el caso que no se revoque la calificación del señor registrador, que se califique el error como subsanable a los efectos de poder aportar la escritura originaria panameña, a la que hace referencia la escritura reseñada en el anterior ordinal».

IV

Manteniéndose el registrador en su calificación, remitió a esta Dirección General, con fecha 21 de febrero de 2013, el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada, en unión del preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 20, 24, 25, 38, 40 y 65 de la Ley Hipotecaria; 111 y 432 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 1989; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1992, 5 de abril y 23 de octubre de 1999, 13 de noviembre y 24 de octubre de 2001, 30 de marzo de 2005, 6 de julio de 2009, 12 de noviembre de 2010, 16 de noviembre de 2011 y 20 de septiembre de 2012.

1. Para la resolución del presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Mediante escritura pública autorizada por doña Kristy María Ponce Aizpirua, notaría Pública Undécima del Circuito de Panamá, con fecha 29 de abril de 2011, la

sociedad panameña «SCS Inversiones, S.A.» declara aceptar la aportación por parte de la entidad «Bergantín Real Estate, S.L.», de determinadas fincas sitas en España a cambio de 12.486 acciones de capital de la citada sociedad panameña.

b) Posteriormente, mediante escritura pública autorizada el día 26 de octubre de 2012 por el notario de Madrid, don Santiago María Cardelús Muñoz-Seca, doña E. M. Q. O., en nombre y representación y como administradora única de la sociedad «Bergantín Real Estate, S.L.», «ratifica, consiente y se adhiere al total contenido de la relacionada escritura autorizada por doña Kristy María Ponce Aizpirua, Notaría Pública Undécima del Circuito de Panamá, con fecha 29 de abril de 2011».

c) Según resulta del preceptivo informe del registrador, la citada escritura de ratificación fue presentada en el Registro el 26 de octubre de 2012. Posteriormente, con fecha 19 de diciembre de 2012, se presentó un mandamiento de anotación preventiva de demanda contra el titular registral aportante, y el siguiente 20 de diciembre tuvo entrada en el Registro la reseñada escritura de aportación.

El registrador deniega la inscripción de la escritura de ratificación, primera presentada, por el defecto insubsanable de carecer de transcendencia real al entender que dicha ratificación, por sí misma, no constituye, reconoce, transmite, modifica ni extingue el dominio de las fincas a que dicho documento se refiere y, en consecuencia no es inscribible, con invocación de los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7, 9 y 51.6 de su Reglamento.

2. Como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, y más recientemente la de 12 de noviembre de 2010, dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por tanto, confiriendo dicho principio preferencia al título primeramente ingresado al Registro sobre los posteriores, tal preferencia exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí. Por ello fue correcta la actuación del registrador al proceder a calificar el título primeramente presentado (escritura de ratificación) y acordar, según se desprende del expediente, el aplazamiento de la calificación de los presentados posteriormente (mandamiento de anotación preventiva de demanda y escritura de protocolización de los acuerdos relativos a la aportación de los inmuebles), al estar previamente presentados con anterioridad títulos contradictorios o conexos con asiento vigente al haber sido prorrogado en virtud de la calificación desfavorable objeto del presente recurso (vid. artículos 18, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, y 111.3 y 432.2 del Reglamento Hipotecario).

3. Ahora bien, igualmente impone la Ley, y así lo ha declarado este Centro Directivo también de forma reiterada, que para realizar el despacho de los títulos es necesario que por el registrador se proceda a su previa calificación en virtud del principio de legalidad, siendo una de las circunstancias esenciales que deberá verificar al hacer tal calificación que el título presentado tiene transcendencia jurídico-real inmobiliaria, por imponerlo así la definición legal del contenido y objeto del Registro de la Propiedad (cfr. artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 y 9 de su Reglamento). Precisamente en la falta de este esencial requisito está basada la fundamentación de la calificación denegatoria del registrador, calificación que debe ser mantenida.

Ciertamente, la sola escritura pública de ratificación de un negocio jurídico traslativo del dominio, como lo es el negocio de aportación no dineraria de un inmueble a una sociedad mercantil, sin acompañar el documento auténtico acreditativo de este último negocio, no constituye por sí ni un título traslativo o declarativo del dominio, ni un título de constitución, reconocimiento, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles, ni ningún otro título de los previstos como inscribibles en el

artículo 2 de la Ley Hipotecaria, pues no es aquella escritura de ratificación el título inscribible exigido por la legislación hipotecaria, en particular por el artículo 33 del Reglamento Hipotecario (en conexión con el artículo 3 de la Ley), en tanto que el documento o documentos públicos «en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite». El término «inmediatamente» empleado por el citado artículo 33 del Reglamento se incorporó en la reforma aprobada por Decreto de 14 de febrero de 1947, y ello con la finalidad, según sus más autorizados comentaristas, de atender a la conveniencia de que todo título inscribible ha de acreditar de modo directo e inmediato el derecho de quien haya de ostentar la titularidad registral, sin que sean suficientes referencias indirectas o mediatas al derecho cuya inscripción se postula. Por tanto, título inscribible ha de ser el documento auténtico que contenga directamente el acto o contrato inscribible, y no meras referencias a él como ya existente. El título inscribible ha de hacer fe, «en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite». La referencia al «contenido que sea objeto de la inscripción» significa, como ha destacado la doctrina, que ha de acreditar el acto o negocio jurídico mismo que integra el título material inscribible, es decir el contenido o sustancia jurídica susceptible de constatación y publicidad registral. Por ello no pueden acogerse favorablemente las alegaciones del recurrente basadas en el hecho de que la escritura de aportación está referenciada en la de ratificación.

En definitiva, el título formal inscribible ha de contener el título inscribible material, y éste, en el supuesto de hecho a que se refiere el presente recurso, es la escritura pública autorizada por la notaria panameña de aportación de los inmuebles a una sociedad mercantil de Panamá (sin que por razón de la limitación del objeto del recurso a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, derivada del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, pueda entrarse ahora en otras consideraciones en relación a esta última), y no la mera escritura de ratificación de tal negocio que, en sí, es documento complementario de aquélla (en el sentido que a esta expresión se da el reiterado artículo 33 del Reglamento Hipotecario), en tanto que declaración de voluntad recepticia referida al negocio jurídico que complementa, negocio jurídico cuyo título formal llegó al Registro en un momento en que se encontraba ya presentado un título contradictorio, sin que la prioridad registral de la escritura de aportación pueda retrotraerse a la obtenida por la presentación de la escritura de ratificación.

Repárese en que, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 20 de septiembre de 2012, incluso en los casos en que nuestro ordenamiento admite la ratificación de un negocio con eficacia retroactiva (v.gr. artículos 1259.2 y 1727.2 del Código Civil) tal eficacia se limita al ámbito de las partes contratantes, dejando fuera de la misma todo efecto perjudicial respecto de terceros. Así lo ha declarado nuestro Tribunal Supremo, entre otras, en su Sentencia de 12 de diciembre de 1989 al afirmar que: «Es doctrina reiterada de esta Sala, recogida en numerosas sentencias, la de que, tanto en el caso del art. 1259-2.º del Código Civil como en el caso del art. 1727-2.º del mismo cuerpo legal, la posterior ratificación del contrato tiene eficacia retroactiva entre las partes contratantes con lo que sus efectos se entenderán válidos y plenamente existentes al momento de la celebración por el representante del negocio en cuestión; ahora bien, tal eficacia retroactiva no puede afectar a los terceros que durante el tiempo de pendencia del contrato dispositivo adquirieron del primitivo dueño algún derecho incompatible con la nueva propiedad y así se reconoce por la doctrina científica y se desprende de la jurisprudencia de esta Sala, que en la Sentencia de 31 de enero de 1978... de donde se sigue que la ratificación posterior al mandamiento de embargo y su anotación preventiva en el Registro de la Propiedad no producirá efectos con carácter retroactivo frente al acreedor que obtuvo el embargo y en este sentido se pronuncia la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de marzo de 1953». En el mismo

sentido se pronuncia la más reciente Sentencia del mismo Tribunal de 22 de octubre de 1999. Y este mismo criterio es asumido, como no podría ser de otro modo, por la doctrina de este Centro Directivo, y en este sentido se pronuncia, entre otras, la Resolución de 2 de diciembre de 1998, según la cual «de conformidad con lo previsto en los artículos 1259 y 1727 Código Civil, esa nulidad de lo actuado como poder insuficiente, no excluye la posibilidad de ratificación por el representado... si bien es evidente que la misma no puede retrotraer su eficacia al tiempo de la celebración del autocontrato, cuando ello perjudique los derechos o legítimos intereses de un tercero».

Siendo ello así cuando el título primeramente presentado fue el negocio jurídico traslativo, con no menor fundamento deberá mantenerse a efectos registrales este mismo criterio de irretroactividad en perjuicio de tercero cuando el documento inicialmente presentado fue el documento complementario de la ratificación. De hecho lo procedente, como afirmó la Resolución de 20 de septiembre de 2010, es que cuando se trata de un documento que contiene un nuevo consentimiento negocial sea objeto de una nueva presentación, a fin de permitir el cumplimiento de la reiterada doctrina de este Centro Directivo conforme a la cual en la calificación el registrador se ha de atener a la situación registral existente en el momento de la presentación inicial, sin que pueda obstaculizar la inscripción de un título otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Doctrina que debe ser aplicada cuando el defecto de un documento ha sido calificado como insubsanable, con posterioridad se presentan documentos contradictorios al mismo, y más tarde se presenta el documento que puede remover el obstáculo del que se presentó originariamente. Este último documento debería ser objeto de nueva presentación porque la prioridad registral operará desde que se verifique la última presentación practicada. Por todo ello no puede ser despachado el documento calificado hasta tanto se practique la anotación de la demanda.

4. Todo lo anterior ha de conducir a confirmar igualmente el carácter insubsanable del defecto impugnado, por lo que tampoco en este aspecto puede ser estimado el recurso. En efecto, el artículo 65 de la Ley Hipotecaria establece que las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables. Esta distinción entre las dos clases de defectos, forma parte de la propia calificación registral, dando lugar a la suspensión de la inscripción en caso de defectos subsanables y a la denegación en caso de defectos insubsanables (cfr. artículos 19 bis, párrafo segundo, 65 y 66 de la Ley Hipotecaria, entre otros), y todo ello a los exclusivos efectos registrales conforme señala el artículo 101 del Reglamento Hipotecario, sin prejuzgar otros ámbitos. El primer efecto de la calificación de un defecto como insubsanable es la imposibilidad de extender anotación de suspensión. El artículo citado reseña de un modo orientativo los pautas a las que puede atender el registrador para calificar un defecto de un modo u otro: el contenido del documento, las formas y las solemnidades y los asientos del Registro. Como ha sostenido este Centro Directivo en numerosas Resoluciones (cfr. Resoluciones de 12 de mayo de 1992, 23 de octubre de 1999, 24 de octubre de 2001, 30 de marzo de 2005 y 20 de septiembre de 2012) un criterio básico para diferenciar una u otra falta es la posibilidad de retrotraer a la fecha del asiento de presentación los efectos registrales del título una vez que sean removidos los obstáculos que impidieron la inscripción del mismo, retroacción que sólo es posible en el caso de los defectos subsanables.

Por el contrario, mediando un defecto insubsanable o motivo de denegación, y no de mera suspensión, no es posible mantener la prioridad derivada del asiento de presentación del título defectuoso, siendo definitiva la ineficacia registral del título con el rango derivado de su presentación (se conjugan de esta manera los artículos 17 y 25 de la Ley Hipotecaria, precepto este último que considera fecha de inscripción para todos los efectos que esta deba producir la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma, con el artículo 65 de la misma Ley). Como hemos visto, esto es precisamente lo que sucede en el caso ahora examinado, en el que la prioridad derivada de la presentación de la escritura que se documenta la aportación no puede retrotraer sus

efectos registrales a la fecha del asiento de presentación de la escritura de ratificación, según se ha razonado. En consecuencia el defecto apreciado en la calificación de esta última ha de ser considerado como insubsanable en el sentido indicado.

5. Las conclusiones anteriores no pueden quedar desvirtuadas por la pretensión del recurrente de que la escritura de ratificación valga como título traslativo en concepto de reconocimiento de dominio. En efecto, es reiterada la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de enero y 26 de febrero de 1999, 28 de noviembre de 2000, 17 de noviembre de 2003 y 16 de noviembre de 2011) según la cual, sin necesidad de prejuzgar si las escrituras meramente reconocitivas en las que las partes de un contrato preexistente se limitan, con plena capacidad para ello, a admitir la efectiva celebración del mismo (escrituras que nada prueban contra el documento originario si por exceso u omisión se apartan de él –artículo 1224 del Código Civil–), pueden ser o no consideradas como título material a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento), en cualquier caso si la escritura calificada tiene un contenido no sólo confesorio sino también volitivo, al consignar el negocio documentado en su integridad y expresar el consentimiento contractual de quienes aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar el acto traslativo cuestionado, de modo que queda garantizada la autenticidad de dicho consentimiento, con las consecuencias derivadas de la fe pública de que goza el documento público notarial (cfr. artículos 1218 del Código Civil, 1 y 17 bis, apartado a), de la Ley del Notariado, y 1 y 145 del Reglamento Notarial), ha de producir los efectos de toda escritura pública y, en concreto, ha de reputarse título inscribible (artículo 2, apartados 1.º y 2.º, de la Ley Hipotecaria, y artículo 7 de su Reglamento).

Pero es claro que esta doctrina no es aplicable a un caso como el presente en el que ni hay un contenido volitivo que no sea el de adherirse y ratificar el negocio de aportación, ni se consigna el negocio documentado en su integridad, ni se expresa el consentimiento contractual de quienes aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar el acto traslativo cuestionado, sino tan sólo el consentimiento de quien comparece para formalizar su declaración unilateral de voluntad de ratificar un previo negocio de aportación celebrado inicialmente sin su consentimiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 7 de mayo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.