

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7349 *Resolución de 13 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Villarrobledo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña Josefina Quintanilla Montero, notaria de La Roda, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Villarrobledo, doña María José Renart Espí, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la notaria de La Roda, doña Josefina Quintanilla Montero, de fecha 26 de diciembre de 2013, número 1.088 de protocolo, doña M. C. P. E, en nombre y representación de la sociedad «Construcciones Parra Trillo, S.A.», según la comparecencia, como parte vendedora, y de otra, como parte compradora, doña S. M. V., otorgaron escritura de compraventa de varias fincas en el término de Villarrobledo. También intervienen en la misma escritura, bajo el anagrama en la comparecencia de «Otros comparecientes», los cónyuges doña C. C. O. y don B. O. R.

A los efectos que interesan en este expediente, tres de las fincas que se transmiten (21.733, 21.738 y 21.763) figuran inscritas en cuanto a una cuarta parte indivisa, a nombre de los cónyuges doña C. C. O. y don B. O. R. por escritura ante la notaria doña María Teresa Gómez Bajo, de fecha 27 de julio de 2001. En la comparecencia de la escritura, los citados titulares registrales intervienen como «Otros comparecientes» en su propio nombre y derecho sin especificación de otra cosa; y en el apartado «Título» de la escritura se refleja que todas las fincas (incluidas las tres objeto del expediente) pertenecen en plena propiedad a la sociedad vendedora por escritura de compraventa ante el notario de Tomelloso, don Ignacio García-Noblejas Santa-Olalla, de fecha 25 de octubre de 1997, evidentemente de fecha anterior y no coincidente con la que figura como título en el Registro.

En la escritura objeto del expediente, ante la notaria de La Roda, doña Josefina Quintanilla Montero, se incorpora certificación catastral, descriptiva y gráfica del conjunto de las fincas que se venden, que constituye parte de la Parcela 3 del Polígono 109 del paraje de Las Chozas, en la que la extensión superficial observa un diferencia de más del 10% de la cabida inscrita según el Registro.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Villarrobledo el día 26 de diciembre de 2013, y fue objeto de calificación negativa de fecha 23 de enero de 2014 que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de Villarrobledo Calificado el documento que antecede, otorgado el 26 de diciembre de 2013 ante la Notario de La Roda Doña Josefina Quintanilla Montero, número 1.088 de protocolo, presentado bajo el asiento 932 del Diario 128, el Registrador que suscribe, certifica que ha practicado las inscripciones: 1.-4ª de la registral número 21717 de Villarrobledo, al folio 110 del Libro 451, Tomo 1.335 del Archivo, IDUFIR: 02007001219088. 2.-5ª de la registral número 21718 de Villarrobledo, al folio 111 del Libro 451, Tomo 1.335 del Archivo, IDUFIR: 02007001186847. 3.-3ª de la registral número 21749 de Villarrobledo, al folio 112 del. Libro 451, Tomo 1.335 del Archivo, IDUFIR: 02007001219293. 4.-4ª de la

registral número 21764 de Villarrobledo, al folio 67 del Libro 409, Tomo 1.221 del Archivo, IDUFIR: 02007001219934. 5.–5ª de la registra] número 21729 de Villarrobledo, al folio 78 del Libro 350, Tomo 1.065 del Archivo, IDUFIR: 02007001219293. 6.–4ª de la registral número 21745 de Villarrobledo, al folio 133 del Libro 365, Tomo 1.113 del Archivo, IDUFIR: 02007001219569, y por las mismas ha quedado inscrito el pleno dominio de las fincas a favor de doña S. M. V., por título de compraventa, con carácter privativo. Respecto a las fincas registrales 21.738, 21.733 y 21.763, se suspende la inscripción por no estar inscrita la finca a favor de los transmitente, como exige el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Además, una cuarta parte de las mismas aparece inscrita a favor de Doña C. C. O., para su sociedad conyugal. Tanto doña C. como su esposo, Don B. O. R., comparecen en el otorgamiento de la escritura a los efectos de prestar su consentimiento a la compraventa que se está efectuando por doña M. C. P. E. en representación de Construcciones Parra Trillo S.A., sin que pueda deducirse de dicha escritura que comparecen como vendedores ni que actúan representados por Doña M. C. P. E., todo ello en virtud de los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, 1259 y 1261 del Código Civil. En el otorgamiento de la escritura de venta deberían haber comparecido los cónyuges Doña C. C. O. y Don B. O. R. como vendedores, no siendo suficiente que presten su consentimiento, a la venta efectuada por la mercantil Construcciones Parra Trillo S.A.. En el caso de que la venta se haya efectuado por otra persona en representación del os cónyuges, será necesario que de la escritura se deduzca claramente dicha circunstancia, en aras a la claridad y especialidad registral, artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Respecto a todas las fincas: Se suspende la consignación registral de la referencia catastral, por no admitirse la certificación catastral aportada al efecto, conforme establecen los artículos 45 y 48 de la Ley del Catastro, al existir una diferencia superior al diez por ciento entre la cabida inscrita y la que resulta de la certificación catastral y no indicarse que otra u otras fincas son las que, junto a la de este número y las nombradas anteriormente, constituyen la citada parcela catastral. La anterior nota de calificación negativa (...) Villarrobledo, veintitrés de enero del año dos mil catorce La registradora (firma ilegible) Dª María José Renart Espí».

III

El día 26 de febrero de 2014, doña Josefina Quintanilla Montero, notaria de La Roda, interpuso recurso contra la calificación, en el que alegó lo siguiente: «(...) 1.–Artículo 1261 del Código civil: existe consentimiento, objeto y causa.–Dispone literalmente el referido artículo del Código civil: No hay contrato sino citando concurren los requisitos siguientes: 1.º Consentimiento de los contratantes. 2.º Objeto cierto que sea la materia del contrato. 3.º Causa de la obligación que se establece. La Registradora, en su nota de calificación, viene a decir que no es suficiente que los titulares registrales doña C. C. O. y don B. O. R., presten su consentimiento a la venta, sino que deben comparecer como vendedores. En el caso que nos ocupa, la Notaria autorizante tiene a la vista un título (que es precisamente el referido en la escritura) que acredita la titularidad al 100% del pleno dominio de las fincas registrales aludidas por parte de la sociedad vendedora. Dicho título (debidamente liquidado de impuestos en su día), por diversas circunstancias, no se inscribe en el Registro de la Propiedad, y el 25% indiviso que ahora figura a nombre de C. C. O. y B. O. R. es objeto de varias transmisiones sucesivas (desde el otorgamiento de la escritura de venta hasta el 26 de diciembre de 2013), hasta volver a estar inscrito a nombre de B. (y su esposa) que fue precisamente una de las personas que en su día procedieron a su venta a la mercantil Construcciones Parra Trillo, S.A. Dicha mercantil, no obstante dichas transmisiones sucesivas (que han sido objeto también de sus correspondientes liquidaciones fiscales), nunca ha sido objeto de acción reivindicatoria ni otra de similar naturaleza, y por tanto, concurre a la compraventa como titular del pleno dominio de las fincas en cuestión. De hecho las otras cuotas indivisas de las fincas figuran inscritas a nombre de personas que en su día otorgaron la venta a favor de Construcciones Parra Trillo, S.A., o simplemente procede la reanudación de tracto sucesivo interrumpido mediante la aportación de títulos previos no inscritos que también ha tenido a la vista la

Notaria autorizante. Por ello, la finalidad de comparecencia de C. C. O. y B. O. R. no es que firmen como vendedores, que de hecho no lo son ni se reconocen como tales en la escritura, puesto que no van a recibir importe alguno por la venta; sino simplemente prestar su consentimiento a la misma con la finalidad de consolidar el pleno dominio en la parte compradora. Por tanto existe consentimiento, objeto cierto y una causa de la obligación. Dicha causa, onerosa, afecta a la totalidad del objeto transmitido: Construcciones Parra Trillo, S.A., vende el 100% del pleno dominio de las fincas objeto de la escritura, con el consentimiento de los titulares registrales C. C. O. y B. O. R., en cuanto al 25% indiviso de algunas de las fincas transmitidas; procediendo la reanudación de tracto sucesivo interrumpido respecto al resto. II.—Artículo 40.d de la Ley Hipotecaria. Para dar forma jurídica a la intervención de C. C. O. y B. O. R., entiendo que podría entenderse aplicable el artículo 40.d de la Ley Hipotecaria: La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: (...) d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En el caso que nos ocupa la venta la otorga el titular de dominio no inscrito, con el consentimiento de un titular inscrito respecto al cual no procede la reanudación de tracto sucesivo. ¿No podría entenderse aplicable lo dispuesto en este apartado del artículo 40 de la Ley Hipotecaria?. ¿Acaso puede entenderse lesionado algún derecho toda vez que otorgan la escritura todos los interesados? En definitiva, y de mutuo acuerdo, se está resolviendo extrajudicialmente un conflicto que, de no haber mediado el consentimiento de todos los titulares, únicamente puede quedar resuelto por vía judicial. III.—¿Cómo justificamos los medios de pago? Si, como antecede, la venta está formalizada entre Construcciones Parra Trillo, S.A. (parte vendedora), y doña S. M. V. (compradora) no tiene sentido exigir que firmen la compraventa C. C. O. y B. O. R. como vendedores, cuando realmente no están vendiendo nada, y en modo alguno reciben importe de la venta. Hacer constar lo contrario supondría «la invención» de unos medios de pago inexistentes con la consiguiente repercusión a efectos fiscales para C. C. O. y B. O. R. IV. Falta de acreditación de la referencia catastral. Este párrafo en la nota de calificación produce cierto desconcierto, tanto por su ubicación como por su contenido. Se trata de una advertencia al margen de la nota de calificación, extendida incluso a continuación de la firma de dicha nota por parte de la Registradora, y además absolutamente incoherente con su contenido toda vez que en el párrafo tercero de dicha nota, se hace constar que se suspende la consignación de la referencia catastral por no admitirse la certificación catastral aportada; si bien tampoco es cierto que no se indique que otra u otras fincas son las que, junto a la de este número y las nombradas anteriormente constituyen la citada parcela catastral. Esta redacción tan complicada y que finalmente no induce sino a dudar sobre lo que se quiere decir, parece indicar que la Registradora de la Propiedad no ha leído la escritura, toda vez que en la misma, y destacado en negrita se dice literalmente: Las fincas descritas, según certificación catastral descriptiva y gráfica (la cual queda incorporada a esta matriz), constituyen hoy conjuntamente parte de la Parcela 3 del Polígono 109 del paraje Las Chozas, sita en el Término Municipal de Villarrobledo (Albacete), con referencia catastral 02081A109000030000IQ, con una superficie total según títulos de treinta y dos hectáreas, setenta y seis áreas, cuarenta y tres centiáreas (32,7643 ha). Puede no admitirse la consignación en el Registro de la referencia catastral por la evidente diferencia de superficie, pero no se ha incumplido la obligación de aportar referencia catastral».

IV

Mediante escrito, de fecha de 3 de marzo de 2014, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1259 y 1261 del Código Civil; 9, 20, 38, 40 y 200 de la Ley Hipotecaria; 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro; 53 de la Ley 19/1996, de 30 de diciembre; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002, 9 de mayo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 28 febrero, 19 marzo, 29 de junio, 27 noviembre y 4 diciembre de 2007, 25 enero y 26 de noviembre de 2008, 2 de junio y 18 y 26 de octubre de 2012, 4 de diciembre de 2013 y 13 de marzo de 2014.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: intervienen todos los titulares registrales pero parte de ellos no lo hacen como vendedores sino al efecto de prestar su consentimiento a la transmisión a los efectos al cambio de titularidad, y el título de adquisición que sostiene el derecho de la entidad vendedora es distinto del que figura inscrito en el Registro. La certificación catastral conjunta de todas las fincas, importa una extensión superficial que excede en más de un 10% de la cabida registral.

La registradora señala como defecto que una parte indivisa de tres de las fincas no constan inscritas a favor del transmitente sin que pueda deducirse de la escritura que los titulares que comparecen lo hacen como vendedores ni que actúan representados. Además, señala otro defecto: se suspende la consignación registral de la referencia catastral al existir una diferencia superior al 10% entre la cabida inscrita y la que resulta de la certificación catastral y no indicarse que otra u otras fincas son las que constituyen la citada parcela catastral.

La notaria recurrente alega que con el consentimiento de los titulares registrales, en cuanto a una parte indivisa de algunas de las fincas transmitidas, se procede la reanudación de tracto sucesivo interrumpido respecto al resto, en virtud del artículo 40.d de la Ley Hipotecaria que admite tal consentimiento.

2. En cuanto al primero de los defectos de la nota de calificación, esto es, que no constan inscritas a favor de los transmitentes, partes indivisas de las fincas objeto del expediente, en principio, se produce una evidente falta al principio registral de tracto sucesivo. La cuestión es, si la comparecencia de los titulares prestando su consentimiento a la transmisión que se realiza, pero sin transmitir nada ni coincidir siquiera el título de transmisión de quienes lo hacen, es suficiente para cumplir con las exigencias del citado principio de tracto sucesivo.

Es reseñable que la notaria recurrente manifiesta en su escrito de recurso que se han producido diversas transmisiones que no han tenido acceso al Registro y que esos títulos previos los ha tenido a la vista, lo que indudablemente refleja la necesidad de su presentación en el Registro para una reanudación del tracto sucesivo. En consecuencia, para la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral es preciso proceder a la inscripción de los títulos intermedios o en su caso a los medios que se establecen para reanudar el tracto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

3. La notaria recurrente alega y entiende que podría aplicarse el procedimiento recogido en el artículo 40.d de la Ley Hipotecaria, que permite rectificar el Registro con el consentimiento del titular registral. Olvida la notaria recurrente que el supuesto está expresamente previsto en el apartado a) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria que establece que «cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la reanudación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente...».

En el presente caso, tal circunstancia no concurre al no haberse presentado en el Registro la totalidad de los respectivos títulos causantes de las inscripciones que se pretenden rectificar y aun cuando la notaria –por lo que dice en su escrito de recurso– los ha tenido a la vista. No constan a la registradora ni se han presentado a inscripción los títulos correspondientes a las transmisiones que dieron lugar a la titularidad documental

que se alega y no consta inscrita a favor del tercero que en consecuencia no aparece como titular en el Registro de la Propiedad.

4. Así pues, como la citada transmisión se practicó en virtud de título público, sujeto a sus propios requisitos, es precisa la aportación del mismo para, en su caso, la correcta calificación e inscripción para reanudación del tracto sucesivo y no se trata de una rectificación de un error producido por aquél. En consecuencia, debe confirmarse este defecto de la calificación.

5. En cuanto al segundo de los defectos señalados en la calificación, esto es, la advertencia legal de falta de constancia de la referencia catastral, esta advertencia es de carácter legal, en los términos previstos por los artículos 43 y 44 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Ha determinado este Centro Directivo (Resolución de 4 de diciembre de 2013) que «la constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad tiene por objeto, entre otros, posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario... El registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45. 3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, se podrá reflejar registralmente la identificación catastral de las fincas como operación específica, de acuerdo con lo legalmente previsto...».

6. Por otra parte, el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 diciembre, declarado en vigor por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo dispone: «Cinco. En todo caso, el titular registral podrá solicitar la constancia de la identificación catastral de la finca inscrita, como operación específica conforme a las siguientes reglas: 1.ª Si aporta certificación catastral que describa la finca en los mismos términos de denominación, situación y superficie, que los que figuran en el Registro se hará constar la referencia catastral por nota al margen del asiento y al pie del título. Lo mismo procederá si, coincidiendo la descripción y situación, la diferencia de superficie es inferior al 10 por 100 de la reflejada en el Registro, o cuando habiendo diferencia en el nombre o número de la calle, se justifica debidamente la identidad. 2.ª Fuera de los casos previstos en la regla anterior, la consignación registral de la referencia catastral sólo podrá efectuarse mediante cualquiera de los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas».

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