

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17469 *Resolución de 28 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de San Javier n.º 1, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de derecho de retracto legal.*

En el recurso interpuesto por don P. A. R., abogado, en nombre y representación de don F. J., don A. y doña M. L. A. V., contra la calificación del registrador de la Propiedad de San Javier número 1, don Florentín Daniel Gil Serrano, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de derecho de retracto legal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 12 de marzo de 2018 por doña Jimena del Castillo Rodríguez, notaria de Guadalajara, con el número 393 de protocolo, y otorgada, de una parte, por don F. J., don A. y doña M. L. A. V. y, de otra, por la sociedad «Mabesu Financial Consulting, S.A.», los tres primeros adquirieron una participación del 57,5002% de la finca registral número 63.278 del Registro de la Propiedad de San Javier número 1 por ejercicio de derecho de retracto legal de comuneros, al haber adquirido la citada sociedad dicha cuota por título de compra de don F. A. F. y don J. M. A. V. en virtud de una escritura de compraventa autorizada ante el notario de Torrejón de Ardoz, don José Luis Benavides Malo, el día 28 de febrero de 2018, con el número 367 de protocolo, título que no ha sido objeto de inscripción en el mencionado Registro de la Propiedad.

II

Presentada dicha escritura el día 9 de julio de 2018 en el Registro de la Propiedad de San Javier número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña Castillo Rodríguez, Jimena del, el día 09/07/2018, bajo el asiento número 916, del Diario 110, entrada n.º 3581, que corresponde al documento autorizado por el notario de Guadalajara D./D.^a Jimena del Castillo Rodríguez, con el número 393/2018 de su protocolo, de fecha 12/03/2018, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base del/los siguiente/s hecho/s y fundamento/s de Derecho:

Para poder calificar adecuadamente el documento a que se refiere esta nota es preciso que esté previamente inscrita la escritura de compra-venta autorizada el día 28 de febrero de 2018 por el Notario de Torrejón de Ardoz, don José Luis Benavides Malo, n.º 367 de protocolo -según es de ver en el apartado título de la escritura que ahora se califica. Art. 20 de la Ley Hipotecaria.

Sin perjuicio de la calificación que se lleve a efecto tras la inscripción del documento referido en el párrafo anterior, no se acredita la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, o en su defecto, la comunicación al Ayuntamiento de San Javier del hecho imponible contenido en la

escritura que motiva la presente (con indicación de Notario, protocolo y fecha de otorgamiento de la escritura y siempre que tal notificación contenga el sello de entrada en un Registro público acreditativo de su envío o recepción por el Ayuntamiento de San Javier) a efectos de que éste practique la oportuna liquidación. Apartado 5 del Artículo 254 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 3-6-2013 y 6-2-2015 y Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 9 de julio de 2018.

Y por considerarlo defecto/s subsanable/s se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

Contra esta calificación (...).

San Javier, treinta de julio del año dos mil dieciocho. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: F. Daniel Gil Serrano.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. A. R., abogado, en nombre y representación de don F. J., don A. y doña M. L. A. V., interpuso recurso el día 29 de agosto de 2018 por escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) Representación que ostento mediante copia de escritura de poder general para pleitos que adjunto se acompaña (...) ante el Registro de la Propiedad número 1 del municipio de San Javier, provincia de Murcia, y para ante la Dirección General de Registros y del Notariado comparezco y como mejor proceda en Derecho, digo:

I. Que, a fecha 1 de agosto de 2.018, ha sido notificada calificación desfavorable por defecto subsanable del titular de este Registro, con relación a la inscripción del documento presentado el pasado día 9 de julio de 2.018, bajo el asiento número 916, Diario 110, entrada 3.581 correspondiente al documento autorizado por la Notaría del municipio de Guadalajara Dña. Jimena del Castillo Rodríguez, con el número 393/2018 de su protocolo, a fecha 12 de marzo de 2.018, de Escritura de Compraventa en Ejercicio de Derecho de Retracto Legal, respecto de la finca registral siguiente:

a. Vivienda (...) término municipal de San Javier, provincia de Murcia. Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de San Javier 1, al tomo 1248, libro 927, folio 220, finca 63278 (...)

II. Frente a la referida calificación negativa se interpone, en tiempo y forma legal, Recurso Gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (en lo sucesivo. LH) y demás disposiciones que se citarán, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Hechos.

I.

Calificación desfavorable subsanable.

El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento notarial, por considerar que para poder calificar adecuadamente el mismo es preciso que, ex ante, se encuentre inscrita la escritura de compraventa autorizada el día 28 de febrero de 2.018 por el Notario de Torrejón de Ardoz. D. José Luis Benavides Malo, con número de protocolo 367, de conformidad con el contenido regulado en el artículo 20 de la LH.

Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con el debido respeto y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que mis representados, en su calidad de compradores, han realizado diligentemente todas aquellas obligaciones derivadas del ejercicio de la acción de retracto y el hecho de que no se encuentre inscrita la escritura de compraventa no es un hecho ni una obligación imputable a los compareciente sino que se trata de una obligación, en todo caso, que debe imputarse al comprador y no a ellos (...)

A lo anteriormente expuesto le resultará de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I.

Fondo del asunto.

Según el artículo 1.522 y siguientes del Código Civil (en lo sucesivo, CC) el copropietario de una cosa común puede ejercitar el derecho de retracto en el caso de enajenarse a un tercero la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos.

El ejercicio de este derecho supone una subrogación en las obligaciones y derechos de la compraventa inicial, resultando ser sus efectos que el comprador sustituye al vendedor en todos sus derechos y acciones, de conformidad con el contenido regulado en el artículo 1.511 del CC a saber:

«El comprador sustituye al vendedor en todos sus derechos) acciones.»

Así pues, nuestro Derecho Común, recoge la obligación de subrogación y, como tal, una de las derivadas es la inscripción de la transmisión de la propiedad, tal y como se regula en los artículos 1.261 y 1.275 del CC, en relación con el contenido regulado en el artículo 9 de la LH y del artículo 51 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (en lo sucesivo. RH).

El hecho de no proceder a la inscripción de un bien, en base a obligaciones de sujetos anteriores que ya han aceptado el retracto y, por tanto, son parte subrogada, perjudica injustamente a los comparecientes que, a pesar de haber actuado adecuadamente, se ven privados de la posibilidad de inscribir un bien de su propiedad.

Por tanto, la subrogación practicada faculta al comprador para la inscripción de la finca en virtud de lo dispuesto en el propio artículo 1.511 del CC. Pero es que, aunque no fuera así, no se puede pretender imputar a los comparecientes la responsabilidad de inscripción de un documento que ha realizado otro comprador, el cual, reiteramos, ha consentido sobre la opción ejercitada por los retrayentes puesto que si este no tiene la voluntad de realizar esa operación se perjudicaría la diligencia y buena fe demostrada por los comparecientes en la inscripción del bien, los cuales por causas no imputables a los mismos y cuya responsabilidad es absolutamente nula, se ven perjudicados y privados en la inscripción del mismo. En consecuencia, no se puede penalizar a los compradores-comparecientes por la dejadez en el cumplimiento de sus obligaciones de terceros con la no inscripción del inmueble en cuestión debiéndose proceder a la inscripción del mismo (...).

IV

El registrador emitió informe el día 30 de agosto de 2018 y, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe alegaba la falta de legitimidad de la recurrente, por haberse presentado únicamente fotocopia de una escritura de poder para pleitos; y añade lo siguiente: «A tal efecto habrá de ser subsanado el defecto de acreditación de la representación alegada mediante la aportación de la copia auténtica del referido poder en el plazo de diez establecido en el citado precepto legal» [artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria]. Mediante

diligencia para mejor proveer, iniciada el día 22 de noviembre de 2018, consta en el expediente que el registrador no requirió al recurrente para que subsanara el referido defecto de acreditación de la representación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 17, 20, 38, 40, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 5 de septiembre, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto, 13 de octubre y 2 y 26 de diciembre de 2014, 19 y 29 de enero, 13 de marzo, 13 de octubre y 19 de noviembre de 2015, 18 de mayo, 6 de julio y 20 de octubre de 2016, 23 de enero, 10 de abril y 21 de julio de 2017 y 5 de febrero y 31 de octubre de 2018.

1. Como cuestión previa, se plantea en este expediente la relativa a la falta de acreditación de la representación por el recurrente. A tal materia se refiere el artículo 325 de la Ley Hipotecaria al determinar que el recurso podrá ser interpuesto por quien ostente notoriamente la representación del interesado o la acredite de forma auténtica, resultando que la falta de acreditación de la misma se podrá subsanar en el plazo concedido para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requirieran. Y si bien no precisa en qué fase del procedimiento ni por quién se ha de advertir ese defecto formal para su subsanación, esta Dirección General ha señalado que bien cabe entender que es el propio registrador, como impulsor del procedimiento, quien deberá examinar la documentación presentada y, si observare deficiencia, exigir al recurrente la subsanación de la misma, con referencia al plazo para hacerlo, en los términos establecidos por el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, apercibiendo al recurrente de que en caso contrario se le tendrá por desistido de su petición, sin perjuicio de que la omisión pueda y deba subsanarse en su caso por este Centro Directivo en cuanto competente para resolver el fondo del asunto.

Del presente expediente resulta que por parte del registrador no se ha efectuado tal requerimiento de subsanación, ni que por tanto el mismo haya sido desatendido por parte del recurrente, con lo que inadmitir el recurso podría provocar indefensión en el mismo. Por ello, procede manifestarse sobre el fondo del asunto debatido en el recurso (cfr., por todas, las Resoluciones de 18 de mayo de 2016 y 23 de enero de 2017).

2. Se debate en el presente expediente si procede practicar la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de un derecho de retracto legal de comuneros cuando la escritura de compraventa que dio origen al nacimiento de dicho derecho no ha sido objeto de presentación en el Registro de la Propiedad.

Para resolver esta cuestión debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, no puede ahora valorarse si la aportación, con el escrito de recurso, de la copia autorizada de la referida escritura de compraventa no inscrita en el Registro es suficiente para la subsanación del defecto impugnado, pues, con base en dicho precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. Y es igualmente

doctrina reiterada (por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 2017 y 31 de octubre de 2018).

3. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida, al entender imprescindible la previa inscripción de la cuota de titularidad dominical a favor de la sociedad frente a la que se ejercita el retracto por los ahora recurrentes, con la consiguiente subrogación de éstos en lugar de la referida sociedad compradora.

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

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, 28 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.