

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1216** *Resolución de 16 de diciembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Victoriano González Poveda, contra la negativa del registrador de la propiedad nº 29, de Madrid, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Victoriano González Poveda, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Madrid número 29, Don Javier Stampa Piñeiro, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa de fecha 22 de julio de 1974, otorgada en Madrid, ante el Notario don Emilio Iturmendi Bafiales, don Victoriano González Poveda, compró una vivienda en el Paseo de La Habana de Madrid. Presentada esta escritura en el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la propiedad número veintinueve de Madrid: Escritura autorizada el 22/07/1974 por el Notario de Madrid, don Emilio Iturmendi Morales, número de protocolo 700/74. Dicho documento causó el día 20/02/2008 el asiento de presentación número 656 del diario 69. El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento SUSPENDE la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: HECHOS: Se presenta una escritura de compraventa de fecha veintidós de julio de mil novecientos setenta y cuatro, otorgada en Madrid, ante el Notario don Emilio Iturmendi Bafiales, en la que la finca objeto de transmisión se describe como finca número treinta y ocho, vivienda tipo A, situada en la planta quinta, de la casa número setenta y nueve de la Avenida de La Habana, con vuelta a la calle de Romero Girón, de esta Capital. Tiene una superficie construida interior de doscientos veintitrés metros cuadrados, distribuidos en vestíbulo, despacho salón comedor, cinco dormitorios, tres baños, un aseo, oficio, cocina, despensa y cuatro terrazas. Linda: al Norte, Sur y Oeste, con zona ajardinada interior; y al Este, con medianería de la vivienda tipo B de esta misma planta, escalera y ascensores. A este piso le es inherente un trastero de quince metros cuadrados, enclavado en la buhardilla, así como dos plantas de garaje con un total de treinta metros cuadrados. Le corresponde una cuota de participación, en la Comunidad General de la finca matriz de que forma parte de 4,050 por ciento, y dentro de la Comunidad del Bloque II, a que pertenece, su cuota es de 8,100 por ciento. Dicha descripción no coincide con la treinta y ocho de la División Horizontal que figura en el Registro, cuyo tenor es: «URBANA: 38. Vivienda tipo B, en planta séptima de construcción, quinta de pisos, del Bloque II del Conjunto Parque de las Rosas, en el Paseo de La Habana, 77, 79 y, 81 con vuelta a calle Romero Girón. Tiene entrada por el portal setenta y siete. Superficie construida interior: doscientos veintitrés metros cuadrados distribuidos en vestíbulo, despacho-salón-comedor, cinco dormitorios, tres baños, un aseo, oficio, cocina, despensa y cuatro terrazas. Linda: Norte, Sur y Oeste, zona ajardinada interior; y Este, medianería vivienda tipo A, escalera y ascensores. Le es inherentes un trastero de quince metros cuadrados en la buhardilla y dos plazas de garaje con un total de treinta metros cuadrados. Cuotas: En la Comunidad general 4,05 y en la Comunidad del Bloque II, 8,100, ambas por ciento»; y que aparece inscrita a favor de persona distinta del transmitente. Se acompaña una instancia suscrita por el comprador en la que se alude a una escritura de subsanación que al parecer produjo una descripción que es la que figura en la citada instancia y coincide con la registral 1.141

de la sección 6.º, treinta y ocho en la División Horizontal, y que al parecer es la que corresponde a la finca de la escritura. Fundamentos de Derecho: No resultando acreditado este último extremo, ni del Registro ni de de la propia instancia presentada, se suspende la inscripción al no identificarse la finca y, al aparecer inscrita a favor de persona distinta del transmitente la que se identifica como, número treinta y cuatro de orden de la División Horizontal, conforme a los artículos 9-1.º de la Ley Hipotecaria, 51-3.º del Reglamento Hipotecario y 20 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación registral negativa puede: A) Instar en el plazo de quince días siguientes a la notificación de la calificación, la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 Bis de la LH, en la forma que determina el artículo 16 Bis de dicha Ley (determinado dicho cuadro por la Resolución de 4 de julio de 2002 de la DGRN). B) Acudir directamente, en los dos meses siguientes a la notificación de la calificación, al Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia o en el mes siguiente a la DGRN, aparte de la posibilidad de solicitar calificación sustitutiva en el plazo de 15 días, conforme se ha hecho constar en e párrafo precedente. C) Interponer cualquier otro recurso que estime oportuno. Conforme a la Ley Orgánica 15/1999, se informa que los datos de las partes, obrantes en el Libro Diario, se incorporan a los ficheros automatizados existentes en el Registro, conservándose con carácter confidencial, sin perjuicio de remisiones de obligado cumplimiento, para realizar las funciones propias e la actividad registral. La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Madrid, siete de marzo de dos mil ocho. El Registrador. Firma ilegible». Esta calificación fue confirmada, en ejercicio de calificación sustitutoria, por el Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, don Juan Dionisio García Rivas, el día 14 de abril de 2008.

II

Contra la anterior nota de calificación, don Victoriano González Poveda Interpone recurso en virtud de escrito de fecha 20 de mayo de 2008, en base entre otros a los siguientes argumentos: que la discrepancia entre el número de elemento privativo asignado a la vivienda en la escritura y el que consta en el Registro, aparece perfectamente explicada en los propios asientos del Registro; con posterioridad al otorgamiento de la escritura, y antes de la presentación, se había otorgado una escritura de subsanación de la escritura de declaración de obra nueva, en la que se modificó el número del elemento y se inscribió la escritura de compraventa de quien ahora es transmitente, con el número rectificado, a virtud de solicitud mediante instancia; y consta por tanto del Registro que la vivienda vendida tenía fijado como número privativo precisamente el que consta en la escritura calificada al tiempo del otorgamiento de ésta, sólo posteriormente objeto de modificación; en definitiva no constituye obstáculo para la perfecta identificación de la finca.

III

El Registrador emitió informe el día 3 de junio de 2008, mantuvo su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1261 y 1266 del Código Civil; artículos 1, 17, 18, 32, 34, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; así como el artículo 110 de su Reglamento.

1. Venta una finca con un número de orden y una descripción determinada, es objeto de rectificación la descripción de la obra nueva y de los elementos de la división horizontal, de manera que cuando se presenta al Registro la escritura de compraventa, no coincide con la descripción que de ese elemento consta en los asientos registrales. El Registrador suspende la inscripción por no identificarse la finca y aparecer inscrito ese elemento a nombre de persona distinta del vendedor. El recurrente entiende que del propio Registro resulta el error de descripción, que tuvo su origen en una escritura de subsanación de la declaración de obra nueva, que accedió al Registro con anterioridad.

2. El error en la descripción de la vivienda vendida afecta al propio objeto del negocio jurídico de compraventa, elemento esencial del contrato (artículos 1261 y 1266 Código Civil), de manera que no es un defecto de los que puedan subsanarse mediante instancia privada (véase artículo 110 del Reglamento Hipotecario, que sólo la admite cuando no fuera necesario documento público).

3. Dada la trascendencia de la inscripción en el Registro de la Propiedad, y los efectos de prioridad (cfr. artículo 17 LH), legitimación (cfr. artículo 38 LH), inoponibilidad (cfr. artículo 32 LH. y fe pública registral (cfr. artículo 34 LH) que atribuyen, y la seguridad jurídica que constituye su finalidad, no son admisibles inscripciones basadas en títulos dudosos, claudicantes o contradictorios. De manera que el error padecido en la descripción del inmueble deberá ser subsanado por todos los otorgantes o sus causahabientes, bien voluntariamente de forma extrajudicial ante notario, bien mediante la correspondiente acción judicial en caso de que aquéllos se negaran a hacerlo.

4. Los argumentos del recurrente de que el error se debe a que se rectificó la declaración de obra nueva sin que se rectificase el título de venta, son argumentos seguramente valiosos para obtener la rectificación vía judicial si los otorgantes o causahabientes no lo hicieran voluntariamente, pero no pueden ser apreciados en el procedimiento registral, de índole formal, donde el Registrador sólo puede tener en consideración los títulos presentados y los asientos del Registro (artículo 18 LH).

5. En definitiva, la salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 LH) y la necesidad de que cualquier rectificación de los mismos exija consentimiento del titular registral expresado en documento público o en su defecto resolución judicial dirigida contra titular registral, impide que se realice una inscripción exclusivamente basada en una interpretación o deducción por parte del registrador (la de que el elemento vendido no era ese sino otro), todo ello en virtud de una instancia privada unilateral claramente insuficiente a estos efectos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 16 de diciembre de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.