

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

11774 *CORRECCIÓN de errores de la Orden de 25 de noviembre de 1998, por la que se constituyen Agrupaciones de Secretarías de Juzgados de Paz en la Comunidad Autónoma de Extremadura y se determina su plantilla.*

Advertido un error de omisión en el anexo II de la Orden de 25 de noviembre de 1998, por la que se constituyen Agrupaciones de Secretarías de Juzgados de Paz en la Comunidad Autónoma de Extremadura y se determina su plantilla, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 291, de 5 de diciembre de 1998, se indica a continuación la rectificación oportuna:

Página 40370, anexo II, Agrupación número 36, incluir «y Torrequemada» después de Torreorgaz, suprimiendo «y» entre Torrequechosa y Torreorgaz.

11775 *RESOLUCIÓN de 10 de abril de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Cornellá de Llobregat don Idelfonso Sánchez Prat contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar, don Francisco J. Florán Fazio, a inscribir una escritura de compraventa y otra de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Cornellá de Llobregat don Idelfonso Sánchez Prat contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar, don Francisco J. Florán Fazio, a inscribir una escritura de compraventa y otra de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

El 4 de mayo de 1995, mediante escritura autorizada por don Idelfonso Sánchez Prat, Notario de Cornellá de Llobregat, los cónyuges don Manuel Álvarez González y doña María del Amor Hermoso Justel Justel compraron a los también consortes don Francisco Campo Bernues y doña María Ladreño Fanlo una finca de su propiedad sita en el término de Lloret de Mar, urbanización «Can Grossa», inscrita en el Registro de la Propiedad de dicha localidad, finca registral número 15.806. El mismo día y ante el mismo Notario, los compradores de la anterior escritura hipotecaron la finca adquirida en garantía de un préstamo concedido por la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona.

II

Presentadas las anteriores escrituras en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar, fueron calificadas con las siguientes notas: 1.º La escritura de compraventa: Examinado el documento que antecede se devuelve al presentante sin practicarse operación alguna por estar redactado con inexactitudes sustanciales: 1.º En el folio 1k7055148 vuelto, el documento protocolizado no aparece reproducido completo, habiéndose omitido en la reproducción, entre otras cosas, los honorarios y suplidos del Regis-

trador. 2.º En el folio 1k7055148, consta como practicado el asiento de presentación por fax, cuanto en el documento protocolizado en el folio 1k70055146, aparece comunicado del Registro en el que se deniega la presentación por las causas que del mismo documento protocolizado resulta. 3.º Porque en el apartado «Cargas», el Notario hace constar, bajo su fe, haber cumplido la obligación que le impone el artículo 175 del Reglamento Notarial, cuando, según consta de los antecedentes de esta Oficina y del propio documento protocolizado en el folio 1k7055148 vuelto, resulta que el Notario que pidió la Información Registral fue don Joaquín Mateo Estévez, distinto del autorizante. 4.º En el anverso del folio 1k7055148, en su línea sexta, consta el interlineado «mismo...», que debe ser salvado. Los defectos 1, 2 y 3 son insubsanables, por lo que no procede anotación preventiva. Contra esta nota de calificación se puede interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en el plazo de cuatro meses, por el procedimiento establecido en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Lloret de Mar, 12 de mayo de 1995.—El Registrador. Firma ilegible. 2.º La escritura de préstamo hipotecario: Examinado el documento que antecede, se devuelve al presentante sin practicarse operación alguna por observarse los siguientes defectos: 1.º En el folio 1k7055161 aparecen interlineadas las palabras «No» y «mismo», sin salvarse los interlineados. 2.º Porque en el apartado de cargas el Notario hace constar bajo su fe haber cumplido la obligación que le impone el artículo 175 del Reglamento Notarial, cuanto, según consta de los antecedentes de esta oficina y del propio documento protocolizado en el folio 1k7055159, resulta que el Notario que pidió la información registral fue don Joaquín Mateo Estévez, distinto del autorizante. 3.º Falta de inscripción del título previo que a su vez está denegado. Contra esta nota de calificación se puede interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en el plazo de cuatro meses, por el procedimiento establecido en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Lloret de Mar, 12 de mayo de 1995.—El Registrador. Firma ilegible.

III

El Notario autorizante de las escrituras interpuso recurso gubernativo contra las anteriores calificaciones y alegó: 1.º Que las notas de calificación versan única y exclusivamente sobre cuestiones de índole esencialmente administrativa, accesorias respecto al acto o contrato inscribible y que no deberán ser objeto de calificación y, mucho menos, causa de denegación de la prestación del servicio público que el Registrador tiene encomendado y ello en abierta contradicción con las normas reguladoras del alcance de la calificación registral (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario) y del contenido del asiento de inscripción (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento y sus concordantes). Que en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria no hay nada que justifique la extensión de la calificación registral a los extremos que trata el Registrador en sus notas; y es más la «legalidad de las formas extrínsecas» aparece delimitada en el artículo 98 del Reglamento Hipotecario. Que la interpretación de esta disposición se encuentra en la Resolución de 24 de enero de 1984. Que a la vista de lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, resulta que ninguno de los extremos alegados como «defectos» por el funcionario calificador tiene, no ya ese carácter de necesario para la inscripción, sino que ni siquiera es posible su constancia en el asiento solicitado. 2.º Que hay que tener en cuenta lo declarado en la Resolución de 5 de noviembre de 1920. A. En cuanto a la escritura de compraventa. Defecto 1.º Que el contenido reproducido es el que demanda el artículo 175 del Reglamento Notarial. Que en ningún caso es ello defecto para la inscripción y mucho menos «insubsanable». Defecto 2.º de la escritura de compraventa. Que es un

mero error tipográfico. Defecto 3.º de la escritura de compraventa y defecto 2.º de la escritura de préstamo hipotecario. Que la obligación del artículo 175 del Reglamento Notarial está cumplida en la escritura calificada. Que el hecho de que la nota registral conste solicitada por el Notario distinto al autorizante, no se ve en qué medida puede ser obstáculo para la seguridad que mediante ella la ley pretende ofrecer. Denegar la inscripción alegando tal circunstancia como «defecto insubsanable» e «inexactitud sustancial», resulta tan incomprensible con la finalidad legal como contradictorio con la esencia de la función registral y llevaría al absurdo de obligar a las partes a un nuevo otorgamiento. Que privaría de plena eficacia a un contrato en que concurren los requisitos de consentimiento, objeto, causa y forma pública. 4. Defecto número 4 de la escritura de compraventa y número 1 de la de préstamo hipotecario. Que los interlineados a que alude el Registrador no existen. Las palabras «no» y «mismo» aparecen perfectamente integradas en su correspondiente línea, como se puede ver en el testimonio notarial que de dichas escrituras se acompaña. 4. Defecto número 3 de la escritura de préstamo hipotecario. Que debe quedar enervado en caso de estimación de este recurso.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: En lo relativo a los defectos 1.º y 3.º de la escritura de compraventa y número 2 de la de préstamo hipotecario. 1.º Que hay que hacer constar que el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, modificó el Reglamento Notarial e Hipotecario, para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, estableciendo un sistema que obliga al Notario que vaya a autorizar una escritura, a pedir previamente a tal autorización información registral de titularidad y cargas de las fincas que vayan a ser objeto de contratación a título oneroso, según la nueva redacción del artículo 175 del Reglamento Notarial y obliga también al Registrador a lo establecido en el artículo 354, número 5, del Reglamento Hipotecario. Que hay que tener en cuenta que el artículo 175 del Reglamento Notarial se expresa para el Notario en términos imperativos, sin más excepciones que las que al artículo cita o la dispensa expresa de los otorgantes por motivos de urgencia. Que en las dos escrituras autorizadas se solicitó la información registral por Notario distinto al que autorizó las escrituras, lo cual infringe el artículo 175 del Reglamento Notarial gravemente, pues destruye el sistema de cautelas impuestas por la Ley. Que la obligación del citado precepto es personalísima y, salvo sustitución reglamentaria, los Notarios no pueden transmitirse entre sí las informaciones registrales. Que anterior artículo debe ser interpretado en unión del artículo 354, número 5, del Reglamento Hipotecario. Que lo contrario vicia el documento: 1.º En sentido formal, ya que el Notario ejercería su ministerio en contra de la Ley, por lo que se puede considerar el documento formalmente anulable, si no nulo; 2.º En sentido material. Que se produce por el Notario un error sustancial en la voluntad negocial. Que éste ha infringido también la esencia misma de la función notarial recogida en el artículo 1 de su Reglamento: a) Porque el asesoramiento a las partes ha sido realizado erróneamente; b) Porque del propio documento resulta que el principio de exactitud en el relato realizado por el Notario de los hechos percibidos por sus sentidos, por error, se ha roto. 2.º Que en lo referente al defecto número 2 de escritura de compraventa, existe también una discrepancia entre los hechos percibidos por el Notario por sus sentidos y los que consta en la escritura, que dejan en la indefensión al adquirente que piensa, leyendo la escritura, que se ha practicado el asiento de presentación en el Registro, cuando en realidad no ha sido así; 3.º Que los defectos número 4 de la escritura de compraventa y número 1 de la escritura de préstamo hipotecario son meras faltas de formalidad. Que no existe diferencia entre interlineados integrados y no integrados y en el caso que se estudia tampoco están integrados. Que hay que señalar lo que dice el artículo 26 de la Ley Orgánica del Notariado. Que no es lo mismo que se haya extendido o no el asiento de presentación en la forma prevenida en los artículos 248 y 418 de los Reglamentos Notarial e Hipotecario respectivamente. 4.º Que el defecto número 3 de la escritura de préstamo hipotecario resulta del contenido del Registro y de la aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. 5.º Que la expresión «entre otras cosas» contenida en el defecto primero de la nota de calificación de la escritura de compraventa, no es sino una enumeración a título de ejemplo de las partes omitidas por el Notario en el testimonio de la información registral unida a la escritura, que son los honorarios, la forma de pago de los mismos y, sobre todo, el sello del Registro, omisiones que no han sido advertidas a las partes. 6.º Que por lo que a las facultades calificadorias del Registrador se refiere, los propios textos legales citados literalmente por el recurrente dan la razón

al Registrador informante. 7.º Que en cuanto al carácter subsanable o insubsanable de los defectos, la doctrina de la Resolución de 5 de noviembre de 1920 está superada por el artículo 110 del Reglamento Hipotecario, por lo que hay que señalar que la escritura ha de ser corregida con intervención de las partes según el artículo 26 de la Ley Orgánica del Notariado.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota del Registrador fundándose en un exceso en la función calificadoria conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento y en que se ha cumplido lo dispuesto tanto en los artículos 175 del Reglamento Notarial como en el 354 del Reglamento Hipotecario, en lo referente al defecto 3.º de la escritura de compraventa y 2.º de la de préstamo hipotecario.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.216, 1.262, 1.473, 1.483 del Código Civil, 18, 34 de la Ley Hipotecaria, 27 de la Ley Notarial, 98, 566-3 del Reglamento Hipotecario, 156 y siguientes del Reglamento Notarial.

1. En el presente recurso se debate sobre la inscripción de dos escrituras públicas, una de compraventa y otra posterior de préstamo hipotecario que son denegadas por el Registrador al imputar a la primera de ellas los siguientes defectos: 1.º En el folio 1k7055148 vuelto, el documento protocolizado no aparece reproducido completo, habiéndose omitido en la reproducción, entre otras cosas, los honorarios y suplidos del Registrador. 2.º En el folio 1k7055148, consta como practicado el asiento de presentación por fax, cuando en el documento protocolizado en el folio 1k70055146, aparece comunicado del Registro en el que se deniega la presentación por las causas que del mismo documento protocolizado resulta. 3.º Porque en el apartado «Cargas», el Notario hace constar bajo su fe, haber cumplido la obligación que le impone el artículo 175 del Reglamento Notarial, cuando, según consta de los antecedentes de esta Oficina y del propio documento protocolizado en el folio 1k7055148 vuelto, resulta que el Notario que pidió la información registral fue don Joaquín Mateo Estévez, distinto del autorizante. 4.º En el anverso del folio 1k7055148, en su línea sexta, consta el interlineado «mismo...», que debe ser salvado. Los defectos 1.º y 3.º son igualmente apreciados en la escritura de préstamo hipotecario.

2. Ha de recordarse que la calificación registral tiene su justificación en la necesidad de evitar el acceso al Registro de actos o negocios que no reúnan los requisitos necesarios para su validez y eficacia dada la fuerza protectora de los pronunciamientos registrales (cfr. artículo 18 Ley Hipotecaria); y que incumbe al Registrador, a quien le está confiado tal cometido, procurar un adecuado desenvolvimiento de esa función, respondiendo de ello no sólo en el orden penal y civil, sino también en el disciplinario (cfr. artículo 566-3 Reglamento Hipotecario).

3. Sentado lo anterior ha de señalarse que los defectos ahora impugnados carecen de toda justificación, evidenciando una omisión de los requisitos y presupuestos que la calificación exige, en función de su naturaleza y finalidad, con los consiguientes perjuicios que de ello podría derivarse para los interesados en la inscripción; es que, en modo alguno queda comprometida la validez y eficacia de la compra e hipoteca cuestionadas por las posibles irregularidades (que ahora no se prejuzgan) atribuidas a las escrituras calificadas (cfr. artículos 18 Ley Hipotecaria y 98 Reglamento Hipotecario); y ello se advierte si se considera: a) que las omisiones, inexactitudes o interlineados no salvados a que se refieren los defectos 1.º, 2.º y 4.º de la nota de calificación de la compra, y 1.º de la nota de calificación de la hipoteca se producen en las diligencias posteriores al otorgamiento y autorización de las escrituras, esto es, se refieren a actuaciones realizadas después de la celebración pública de los negocios cuya inscripción se pretende, totalmente ajenas a la voluntad de los contratantes, y absolutamente irrelevante para la existencia, contenido y finalidad de aquéllos; b) que de ningún modo puede afirmarse el incumplimiento del deber previsto en el artículo 175 del Reglamento Notarial por el solo hecho de que la nota registral tenida en cuenta haya sido solicitada por un Notario distinto del autorizante, pues siendo objetivo de tal precepto que este último indique a los otorgantes cuál es en ese momento, y según el Registro de la Propiedad, la situación jurídica de los bienes sobre los que se proponen negociar, es manifiestamente suficiente al efecto una

nota registral auténtica expedida el mismo día del otorgamiento, cualquiera que haya sido su solicitante; c) que aun cuando se hubiere incumplido el deber reglamentario previsto en el artículo 175 del Reglamento Notarial, ello no determina la nulidad del negocio celebrado; únicamente se agrava el riesgo de una eventual discordancia entre la situación registral de la finca y la afirmada por los otorgantes, y, consiguientemente, de que el negocio no pueda producir los efectos que los contratantes se propusieron con su celebración (cfr. artículos 1.473 Código Civil, 34 Ley Hipotecaria) o que pueda ser rescindido (cfr. artículo 1.483 Código Civil), con la responsabilidad consiguiente del Notario autorizante, pero ni ello impide la celebración del negocio (cfr. 1.262 y 55 Código Civil), ni implica omisión de las formalidades esenciales del documento público (cfr. artículos 27 Ley Notarial, 1.216 Código Civil y 156 y siguientes del Reglamento Notarial).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto confirmando el auto apelado.

Madrid, 10 de abril de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

11776 *RESOLUCIÓN de 13 de abril de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Mercedes Cruz Maldonado, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Andújar, don Francisco Sena Fernández, a inscribir un auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente y del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Rafael García Valdecasas Ruiz, en nombre de doña Mercedes Cruz Maldonado, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Andújar, don Francisco Sena Fernández, a inscribir un auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente y del Sr. Registrador.

Hechos

I

Mediante contrato verbal, de fecha 8 de enero de 1989, don José Luis Navarro Pérez vendió a su esposa doña Mercedes Cruz Maldonado una vivienda sita en la calle Ronceros, número 12, de Andújar, la cual fue adquirida en noviembre de 1982, también verbalmente por el esposo vendedor de don Francisco Núñez Bárcenas, último titular registral de la finca, habiendo fallecido éste en 11 de enero de 1983, sin haberse otorgado escritura pública. Entre los citados esposos rige el régimen económico de separación de bienes, en virtud de escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada por los mismos con fecha 25 de junio de 1975.

Doña Mercedes Cruz Maldonado promovió expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la referida finca, ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1, de Andújar, que tras la tramitación legal correspondiente, fue dictado auto, en fecha 27 de julio de 1995, en el que se declaraba justificado el dominio de la promotora de dicho expediente en lo que se refiere a la finca que se describe y se acordó la inscripción de dicho dominio a su nombre en el Registro de la Propiedad de Andújar.

II

Presentado el citado auto en el Registro de la Propiedad de Andújar, al que se acompañaba solicitud de la señora Cruz Maldonado y escritura de capitulaciones matrimoniales, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento, complementado mediante instancia y capitulaciones matrimoniales de su promotora, por lo siguiente: 1.º De acuerdo con el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria, el expediente del tracto, tiene carácter excepcional para la reanudación del tracto, y procede sólo cuando no existe titulación adecuada, que en este caso puede lograrse, en cuanto a la promotora, mediante el otorgamiento de escritura de compraventa. 2.º No consta el cumplimiento de los requisitos establecido por los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo en la forma y plazos prevenidos en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Andújar, 29 de diciembre de 1995.—El Registrador, firma ilegible».

III

El Procurador de los Tribunales, don Rafael García Valdecasas Ruiz, en representación de doña Mercedes Cruz Maldonado, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que se considera que la calificación no es ajustada a derecho, en cuanto que se incurre por el Registrador en extralimitación de la función censora, pues como resulta del artículo 99 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, no puede entrar a valorar la decisión judicial que tiene por acreditado el título de adquisición de la promotora del expediente y acuerda la inscripción, ya que, en otro caso, estaría invadiendo la competencia que corresponde en exclusiva al Juez, pudiendo sólo extenderse la calificación a determinar la formalidad del título, así como la competencia del Juzgado. Que la resolución judicial respeta el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria, que hay que relacionar con los artículos 200 y 202 del mismo texto legal, resultando del conjunto que un modo de proceder a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido es el expediente de dominio cuando medie algún defecto de titulación en los adquirentes sucesivos, como sucede en este caso.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que como cuestión previa hay que señalar que la nota de calificación recurrida contiene dos defectos. El segundo de ellos, del cual el recurrente no hace mención alguna, está mal transcrito al pie del auto, habiéndose saltado un renglón y debe decir lo siguiente: «No consta el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en materia de citaciones». Se ve claramente que a partir de la preposición «por» hubo un salto de renglón y se copió el final de la nota en la que se advierte al interesado su derecho a recurrir y se hace alusión a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Que en virtud de lo anterior, se propone al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que, como diligencia para mejor proveer, dé traslado al recurrente de tal corrección, a fin de que se pronuncie sobre su alcance. Que entrando en el examen del primer defecto de la nota, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha declarado en numerosas ocasiones (Resolución, entre otras, de 5 de julio de 1998) que el expediente de dominio tiene carácter excepcional y sólo debe utilizarse cuando el tracto se ha interrumpido, pero no cuando falta el título formal que permita la inscripción que se pretende, en cuyo caso lo que procede es su otorgamiento, incluso por los herederos del transmitente fallecido (cfr. Resolución de 22 de mayo de 1995). Que si se examina la trayectoria de la finca cuyo tracto se pretende reanudar, lo primero que hay que destacar es que si el tracto se ha interrumpido es porque no hay título formal y si no hay título formal es porque los interesados no han querido que lo hubiera. Que el título normal adecuado en la compraventa de un inmueble es la escritura pública. Que tiene carácter necesario (artículo 1280.1.º del Código Civil) y se considera que la compraventa verbal de un inmueble no existe, no se discute el reconocimiento del dominio hecho por la autoridad judicial. Que, en definitiva, no existe una interrupción del tracto por causas ajenas a la voluntad de los dos interesados, sino más bien el tracto se ha interrumpido porque voluntariamente lo han querido.

V

El día 26 de junio de 1996 fue notificada, mediante Providencia a la parte recurrente, la resolución del excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía por la que se admite la rectificación propuesta por el señor Registrador del error material padecido en la transcripción del segundo defecto en la nota de calificación; no obstante, en escrito de 9 de junio de 1996 el recurrente se niega a debatir sobre un defecto que no resulta de la nota de calificación.

VI

La ilustrísima señora Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Andújar informó: Que en el expediente de dominio objeto del recurso, se cumplieron todos los requisitos legales, bajo la vigilancia del Ministerio Fiscal, por lo que el señor Registrador no puede entrar a valorar la decisión judicial que tiene por acreditado el título de adquisición de la promotora del expediente y acuerda la inscripción.

Que conforme a los artículos 1278 y 1279 del Código Civil la forma escrita no es requisito necesario para la validez de un contrato, y la falta de escritura u otra formalidad no priva al contrato de eficacia. Que el artículo 1280 del Código Civil (como señala el Tribunal Supremo en sen-