

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 31 de julio de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de abril de 2000 y 15 de enero y 29 de septiembre de 2001.

1. En juicio declarativo entablado por una persona contra dos hermanos suyos, ante la rebeldía de uno de los demandados y el allanamiento del otro, se declara por sentencia firme que el demandante es dueño de una finca que en el Registro aparece inscrita a nombre de los padres de todos ellos. El Registrador suspende la inscripción por no acompañarse certificado de defunción y documentos sucesorios de los titulares registrales. El procurador del demandante recurre la calificación.

2. El recurso no puede prosperar. El principio constitucional de tutela judicial efectiva, que impone la proscripción de la indefensión, su consecuencia procesal constituida por el principio de relatividad de la cosa juzgada y sus corolarios registrales que se reflejan en los principios de salvaguardia judicial de los asientos y tracto sucesivo imponen que, para alterar una titularidad registral, es preciso que en el procedimiento correspondiente el titular haya tenido posibilidad de intervenir, y, de haber fallecido, es preciso contar con el título sucesorio de dicho titular; en el presente caso, además de no acreditarse el fallecimiento del titular registral, no se expresa por qué título es dueño el que se declara como tal, y, si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que tienen obligación de aplicar el principio constitucional referido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador.

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, 30 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 4 de Santander.

**24126** *RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia, don Enrique Robles Perea, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valencia, número 4, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia, don Enrique Robles Perea, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valencia, número 4, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

El 24 de abril de 2002, ante el Notario de Valencia, don Enrique Robles Perea, como sustituto del Notario de dicha capital, don Fernando Pérez Narbón, fue otorgada escritura de compraventa en la que el Estado Español (Ministerio de Economía y Hacienda) vende a los tres herederos abintestato de doña Concepción L.P. determinada finca urbana que compran por terceras partes iguales e indivisas con carácter privativo.

##### II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia, número 4, fue calificada con la siguiente nota: «Previo el examen y calificación preceptivos del presente documento y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Resulta del documento presentado que la venta de la finca objeto del precedente documento fue ofrecida el 9 de marzo de 1999 a la con-

cesionaria doña Concepción L.P., quien presentó su conformidad al precio de venta ingresando el 25 por 100 del mismo, y en fecha 8 de noviembre de 2000 por la Delegación de Hacienda, se resolvió la enajenación directa a favor de la citada concesionaria, la cual ingresó el resto del precio los días 23 de octubre de 2000 y 21 de febrero de 2001 y, como consecuencia del fallecimiento de la citada señora, ahora se realiza la venta a favor de los herederos de la misma, con lo que, en lugar de formalizar la compraventa entre el Estado y la citada señora y a continuación realizar la partición de la herencia con la adjudicación de sus respectivos haberes hereditarios, se está formalizando un contrato distinto tanto en el aspecto subjetivo como en el propio contenido del negocio, estableciéndose una relación directa entre el vendedor y los herederos del comprador, con repercusiones de toda índole, entre ellas, el carácter de la adquisición, el diferente alcance de la protección registral, al reflejar una adquisición onerosa a favor de los adquirentes, en lugar de figurar como adquirentes a título gratuito o bien fiscales, en cuanto se eludiría el impuesto sucesorio correspondiente a la transmisión hereditaria de la finca, formalizándose así una venta inexistente entre los mismos, siendo contraria a los principios de legalidad y tracto sucesivo y de conformidad con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, así Resoluciones de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997 y 21 de julio de 1999. No aportarse acta notarial de herederos abintestato de fecha 20 de noviembre de 2001, ante el Notario de Valencia don Enrique Robles Perea, que acredite el carácter de herederos de los hermanos P.L., de conformidad con el artículo 14 de la Ley Hipotecaria. No acreditarse, en su caso, el pago, exención o sujeción del Impuesto de Sucesiones de conformidad con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Acuerdo denegar la inscripción solicitada. Contra la expresada calificación puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito presentado en ese Registro, en cualquier otro Registro de la Propiedad o en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la presente calificación, conforme expresan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Valencia a 20 de mayo de 2002. El Registrador. Firma ilegible.

#### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que de un simple repaso de la teoría general de las obligaciones y contratos resulta que en nuestro derecho se adquiere el dominio, entre otras formas, por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Es la teoría del título y modo del artículo 609 del Código Civil. De la parte más general del derecho administrativo, resulta que a los actos de la administración se les presume ex lege validez y certidumbre sin que quepa el acto presunto salvo en aquellos casos en que así la propia ley deriva efectos jurídicos y, aún así, se exige la certificación del acto presunto. Que del párrafo 2.º del artículo 1.218 de Código Civil, resulta que las manifestaciones en documento público hacen prueba para los contratantes, fe en sí misma para las partes, que ni el Notario ni el Registrador deben contradecir, pues ya existe contra-medidas jurídicas, si fueren necesarias, entre otras la del artículo 33 de la Ley Hipotecaria. Que el artículo 1.450 del Código Civil resulta la palmaria distinción entre venta perfecta y no consumada. Pero si se desvirtúan los hechos, las conclusiones pueden resultar tan absurdas como las de la nota de calificación. Que las resoluciones que se citan en la nota parten del supuesto en que se había transmitido el dominio con título privado y modo, y entonces si que precede no desvirtuar esta transmisión por los diferentes efectos jurídicos que se puedan derivar. Pero, en este caso, el Estado Español, inicia un expediente de enajenación directa, ofrece al «ocupante» que no posee a título de dueño, éste paga el precio, pero la cosa no se ha entregado ni el título se ha otorgado. Que puede hablarse de perfección del contrato, pero no de consumación porque falta el título que no puede presumirse por el Registrador, sino sólo judicialmente, y menos cuando el vendedor es el estado Español porque sus actos dispositivos han de ser expresos, y el modo porque en ningún momento consta que aquél tipo de posesión se haya convertido por la interpretación de la Registradora en posesión a título de dueño. Que en la escritura, además quienes acreditan título sucesorio aceptan la herencia de su causante, en la que existe el derecho a consumir un contrato perfecto, es decir, el derecho a adquirir el dominio por medio del título que otorgaron que conlleva la posesión instrumental, todo ello con tracto comprimido. Que por lo que se refiere al defecto de faltas de pago o no sujeción o exención del impuesto de sucesiones, es reiterada la doctrina de la Dirección General en cuanto a que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, sólo exige la pre-

sentación ante la Administración Tributaria del título porque la liquidación del mismo por el devengo de uno u otro impuesto tampoco es competencia de la Registradora. Que al «denegar» se esta calificando de insubsanable algo que es subsanable, como también lo es la presentación del acta de declaración de herederos.

#### IV

La Registradora en defensa de la nota, informó: I. Que la escritura de compraventa motivante de este recurso infringe el principio de legalidad, al establecer una relación directa entre vendedor y los herederos del comprador, formalizándose así una venta inexistente entre los mismos. Que el supuesto que recoge la escritura es un contrato de compraventa de un inmueble sujeto a las normas de derecho privado. En este punto hay que tener en cuenta lo que dicen los artículos 5 y 9 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Que se debe recordar el concepto y naturaleza del contrato de compraventa. El concepto legal lo da el artículo 1.445 del Código Civil, de cual se deduce los caracteres propios del contrato. Que los elementos que determinan la constitución y perfección del contrato de compraventa son: 1.º Los elementos personales (artículo 1.457 del Código Civil); 2.º Elementos reales que son la cosa y el precio y; 3.º Elementos formales que le son aplicables los artículos 1.278 y 1.280 del Código Civil. Que la doctrina considera que la forma escrita no es condición esencial de la validez del contrato. En este sentido cabe destacar las Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de julio de 1899 y 1 de junio y 19 de octubre de 1901 y 7 de julio de 1956. Que el artículo 1.280 no modifica el precepto 1.270, ni tiene otro alcance, conforme al 1.279, que el de que pueda cualquiera de las partes imponer a la otro su cumplimiento, pidiendo la elevación del contrato a escritura pública (Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de enero de 1924, 25 de febrero de 1956, 29 de abril de 1960, 6 de octubre de 1965, 9 de mayo de 1979, entre otras). Que en el contrato en cuestión se dan todos los requisitos que exige el artículo 1.450 del Código Civil para considerar perfeccionado el contrato de compraventa. Que lo único que faltaba era dar al contrato existente y perfecto la forma exigida por la ley al afectar a bienes inmuebles y de conformidad con el artículo 1.279 del Código Civil. Que en la escritura se establece una relación directa entre la parte vendedora y los herederos del comprador premuerto, que aparecen como adquirentes inmediatos, no de su causante, sino del transmitente de su causante, debiéndose remitir a las Resoluciones del 25 de enero de 1990, 15 de noviembre de 1966 y 25 de marzo de 1997. II. Que la escritura de compraventa infringe el principio registral de tracto sucesivo, que tiene su formulación en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Que no puede decirse que el supuesto planteado en la escritura sea una excepción al principio de tracto sucesivo en su aspecto formal, ni los herederos actuando en el lugar de su causante, y en su cualidad de sucesores de la misma, junto con el vendedor hubieran dado forma pública al contrato celebrado entre el Estado y la causante y, posteriormente, los herederos hubieran procedido a adjudicar la finca en pago de parte de sus respectivos derechos hereditarios, ya que todo ello se hubiera reflejado en un solo asiento, siendo un caso del llamado tracto abreviado. III. Que es doctrina reiterada del Centro Directivo lo que declaran las Resoluciones de 28 de octubre de 1980 y 21 de mayo de 1998, como resulta de los artículos 326, párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria y 117 de su Reglamento. IV. Que el recurrente sostiene que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria sólo exige la presentación ante la Administración Tributaria del título, porque la liquidación del mismo por el Impuesto de Sucesiones o del Impuesto de Transmisiones no es competencia de la Registradora. Este no es el criterio seguido por el Centro Directivo en la Resolución de 21 de octubre de 1987, y todo ello en consecuencia de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 29/1987 de 8 de noviembre sobre el Impuesto de Sucesiones y Donaciones. V. Que la inscripción se «deniega» porque el defecto es insubsanable.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas de 16 de junio de 2000; 651, 1.445 y 1.450 del Código Civil; 18, 224 y 326 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997, 17 de marzo y 10 de septiembre de 2001:

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro escritura de compraventa, con las siguientes particularidades: a) vende el Estado, quien está representado por el Delegado Especial de Economía y Hacienda en la provincia de Valencia. b) el objeto de la venta es una parcela adquirida por el Estado en

virtud de Acta de Desafectación de los terrenos sobrantes del deslinde de la zona Sur de Servicios del Puerto de Valencia. c) en la escritura se expone que la parcela referida se ofreció en venta a la causante de los ahora compradores, como ocupante de buena fe y titular de concesión administrativa, habiendo la misma aceptado la venta y satisfecho el total precio por la parcela, falleciendo con posterioridad. d) la venta se realiza a los herederos de la señora expresada, según Acta de Notoriedad que se relaciona pero no se acompaña al momento de la presentación del documento. La Registradora deniega la inscripción por los siguientes defectos: a) la venta debe realizarse a favor de la causante compradora, sin que pueda establecerse una relación directa entre el Estado y los herederos de aquélla. b) no se acompaña el Acta de declaración de herederos abintestato referido. c) no se acredita el pago, exención o no sujeción del impuesto de sucesiones. El Notario recurre la calificación.

2. En cuanto al primero de los defectos, debe ser mantenido. En efecto, ningún obstáculo hubiera existido si en la escritura calificada, el Delegado de Hacienda, y los herederos de la adquirente premuera, actuando éstos en el lugar de su causante, y en su calidad de sucesores del mismo en todos sus derechos y obligaciones (cfr. artículo 661 del Código Civil), se hubieran limitado a manifestar que dan forma pública al concreto contrato convenido; lo que ocurre es que en la escritura calificada se documenta un contrato clara y sustancialmente diferente de aquél al que se trataba de dar forma pública, pues la relación contractual establecida entre el Estado y la causante de los compradores es sustituida por una relación directa entre aquél y los herederos de ésta, que aparecen así como adquirentes inmediato, no de su causante, sino del transmitente del causante, con las consiguientes repercusiones de todo orden, jurídicas (como la alteración del carácter de la adquisición -es sintomático que en la escritura se dice que adquieren el bien con carácter privativo, a pesar de ser una compraventa-, y, en consecuencia, el diferente alcance de la protección registral, al reflejar una adquisición onerosa cuando debería ser gratuita, etc.), fiscales (en cuanto se eludiría el impuesto sucesorio correspondiente a la transmisión del bien), etc.; y esa actuación excede inequívocamente de las facultades representativas del Delegado de Hacienda, que se aparta así del expediente administrativo tramitado y al que se refiere la escritura, pues, de otro modo, se provocaría una clara indefensión para el Estado vendedor al involucrarlo en una relación jurídica distinta de la que estableciera el correspondiente expediente administrativo (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), correspondiendo al Registrador en el ámbito de su función calificador, la apreciación de este defecto, conforme resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, al tratarse de un obstáculo que surge del Registro en función de la incongruencia entre la escritura y el procedimiento administrativo seguido.

3. También debe mantenerse el segundo de los defectos. El Acta de declaración de herederos ha sido presentada al interponerse el recurso, por lo que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide tenerlo en cuenta en el presente trámite.

4. Igualmente debe concluirse del tercero de los defectos. Reflejando el documento una transmisión hereditaria, el artículo 234 de la Ley Hipotecaria exige la presentación del documento que acredite la autoliquidación del impuesto sucesorio.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación de la Registradora.

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, 31 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valencia, número 4

**24127** *RESOLUCIÓN de 4 de noviembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Rafael Martínez Díe, Notario de Molins de Rei, frente a la negativa del Registrador de la propiedad de Martorell número 1, don Ramón Abelló Margalef, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Rafael Martínez Díe, Notario de Molins de Rei, frente a la negativa del Registrador de la propiedad de Martorell número 1, don Ramón Abelló Margalef, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.