

artículo 306 del Reglamento Hipotecario, que según la Resolución de 29 de julio de 1949, y en virtud de la remisión realizada por el artículo 300, es aplicable no sólo al supuesto de las certificaciones de dominio sino, en general, a los títulos enumerados en los artículos 298 al 302 del Reglamento Hipotecario.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en que en nuestro sistema hipotecario corresponde al Registrador el juicio sobre la identidad de la finca que se pretende inmatricular.

VII

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria, y 300 y 306 de su Reglamento;

1. Son hechos a tener en cuenta para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se solicita la inmatriculación de una finca por título público mediante una escritura de manifestación de herencia.

El Registrador deniega la inscripción por coincidir la finca cuya inmatriculación se pretende con otras fincas inscritas, basándose para ello en la descripción de dichas fincas y en planos catastrales de las mismas, solicitados por él al organismo correspondiente.

El solicitante recurre la decisión del Registrador y el Auto Presidencial desestima el recurso.

2. El recurso no puede sostenerse, por no ser el procedimiento hábil en estos supuestos. En efecto, el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, al que se remite el 300 del mismo texto, referente a la inmatriculación por título público, establece que, en los casos de coincidencia de la finca que se pretende inmatricular con otras inscritas, corresponde al Juez de Primera Instancia, después del procedimiento oportuno, dictar Auto declarando o no inscribible el documento presentado;

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

Madrid, 10 de marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

7565

RESOLUCIÓN de 12 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Pamplona don José Javier Castiella Rodríguez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad número 1, doña María Teresa Mota Edreira, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación de la señora Registradora.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Pamplona don José Javier Castiella Rodríguez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad número 1, doña María Teresa Mota Edreira, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación de la señora Registradora.

Hechos

I

El 26 de febrero de 1998, el Notario de Pamplona don José Javier Castiella Rodríguez, autorizó acta de rectificación de escritura de compraventa. En dicho acta se expresa que en escritura autorizada por el mismo Notario, el día 23 de diciembre de 1997, doña María Teresa Sola Gil vendió a doña María Carmen Sola Gil el pleno dominio de una mitad indivisa de un piso, de una catorceava parte de un local comercial y de

otra catorceava parte de otro piso. Todos los inmuebles pertenecen a la finca registral número 18466 del Registro de la Propiedad de Pamplona número 1. Que el precio de la compraventa reseñada en el expositivo I, era el de trece millones quinientas mil pesetas, tal y como consta en el cajetín que aparece en el último folio de la escritura, y sin embargo, por error involuntario, se reflejó en la estipulación segunda de la escritura, como precio el de tres millones quinientas mil pesetas. En la estipulación segunda citada se hace constar que la parte vendedora ha recibido de la compradora la suma de trescientas mil pesetas, y que el resto del precio lo percibirá la vendedora de la compradora con cargo al préstamo que se reseña seguidamente. Que en escritura autorizada igualmente el referido Notario, el día 23 de diciembre de 1997, la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad Municipal de Pamplona» concedió a doña María Carmen Sola Gil, un préstamo por importe de 18.000.000 de pesetas. En las cláusulas especiales de este préstamo, y en concreto en el apartado «Transferencias», se hace constar, que la parte deudora faculta a la Caja acreedora para que, con cargo a la cuenta especial del préstamo, transfiera la suma de trece millones doscientas mil pesetas a la cuenta abierta a nombre de doña María Teresa Sola Gil. Como consecuencia de lo expuesto precedentemente, se rectifica la escritura de compraventa reseñada en el expositivo I, en cuanto a lo siguiente: El precio de la compraventa es el de trece millones quinientas mil pesetas. En todo lo demás, queda vigente dicha escritura.

II

Presentada la referida acta en el Registro de la Propiedad de Pamplona, número 1, fue calificada con la siguiente nota: «Presentada en este Registro el día 6 de mayo del presente, asiento 1015, diario 30, acta de rectificación otorgada por el señor Castiella, Notario de Pamplona, en orden a rectificar por sí el precio de la compraventa documentada en escritura de 23 de diciembre de 1997 debidamente inscrita, se procede en su calificación a: denegar la práctica del asiento solicitado, precisando la rectificación consentimiento de los mismos otorgantes —titulares registrales— o mandato judicial. Todo ello de conformidad con los artículos 153 último párrafo del RN, artículos 3, 1 y 40.d) de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de mayo de 1971, 11 de noviembre de 1970 y 18 de junio de 1991. Pamplona, 15 de mayo de 1998. La Registradora. Firma ilegible».

III

El Notario autorizante del acta interpuso recurso gubernativo, contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que la nota de calificación confunde la rectificación de los errores materiales con la modificación de los elementos esenciales del contrato que sí exigiría el consentimiento de los otorgantes del contrato de compraventa. 2. Que la rectificación de los errores materiales corresponde al autor de los mismos. Que los errores materiales producidos en la redacción de escrituras, de cuya rectificación trata el artículo 153 del Reglamento Notarial, pueden producirse en cualquier parte del documento y afectar a cualquier elemento del acto o contrato que en él se recoge. Por ello el citado precepto no limita la rectificación en función de la parte del contrato en la que se haya producido el error. Del mismo modo, tampoco existe en el artículo citado del Reglamento Notarial limitación alguna relativa al tiempo en que se puede detectar y corregir error material padecido. 3. Que en este caso las otorgantes del contrato de compraventa no cometieron ningún error en relación al mismo, las cuales estuvieron plenamente de acuerdo en prestar el consentimiento sobre el objeto del contrato y el precio. El precio fue de trece millones quinientas mil pesetas y sobre el mismo, en el acto de otorgamiento, no hubo ninguna duda ni error. Que del precio pactado, trescientas mil pesetas se declararon recibidas con anterioridad por la vendedora, otorgando carta de pago... «y el resto del precio lo percibiría la parte vendedora de la compradora con cargo al préstamo hipotecario que la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad Municipal de Pamplona» ha concedido a ésta y se formaliza en escritura pública a continuación de la compraventa. En la escritura de préstamo hipotecario la parte deudora faculta irrevocablemente a la Caja para que con cargo a la cuenta especial de préstamo, transfiera la suma de cinco millones de pesetas en la cuenta de la parte deudora y la suma de trece millones doscientas mil pesetas a la cuenta abierta a nombre de la vendedora. Dicha cantidad sumada a las trescientas mil pesetas que la vendedora declare recibidas en la escritura de compraventa, da como resultado el precio de trece millones quinientas mil pesetas de la compraventa. 4. Que el cajetín correspondiente a la base arancelaria aplicada es el de 13.500.000 pesetas. 5. Que el error material se produjo en el despacho del Notario, en un momento posterior a la

consumación del contrato. 6. Que la rectificación del error material padecido no debe quedar al albur del consentimiento de las otorgantes, consentimiento ya prestado en su momento sin error de ningún tipo. 7. Que el acta de rectificación, fue presentada en la oficina liquidadora competente y generó la correspondiente liquidación complementaria por dicho impuesto. 8. Que el principio de que el error debe ser subsanado por quien lo padeció, en este caso el Notario autorizante de la escritura, es pacíficamente admitido por la doctrina contenida en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, incluidas las citadas por la Registradora en su nota de calificación. En este sentido son especialmente claras las Resoluciones de 15 de septiembre de 1992 y 8 de marzo de 1994. 9. Que para los documentos notariales, el artículo 153 del Reglamento Notarial regula la forma y los límites en que pueden los Notarios rectificar por sí los documentos que autorizan. Que en cuanto al acceso al Registro del documento notarial fruto de la rectificación realizada conforme a la legislación notarial, rige la regla general del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, relativa a los documentos públicos, y en todo caso, en sede del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, por analogía, queda subsumido el supuesto en la letra c) de dicho precepto, aplicándose la legislación notarial sobre rectificación de errores, no la letra d) alegada por la Registradora en su nota de calificación.

IV

La Registradora, en defensa de la nota, informó: Que la solución propuesta por el fedatario recurrente, es inviable en aras de la «seguridad jurídica»; dado que la rectificación de escrituras para el Notario, así como la rectificación de asientos registrales para la Registradora, está sujeta respectivamente a las normas legales al efecto contenidas en el Reglamento Notarial y Reglamento Hipotecario, sin que el Notario pueda arrogarse más funciones, que la de autorizar bajo fe pública un acuerdo de voluntades negocial o rectificar dicho acuerdo, consintiendo las partes. Que la rectificación del Registro deberá efectuarse como determinan las normas hipotecarias contenidas en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Que en este punto hay que considerar lo que dice la Resolución de 10 de julio de 1991. Que conforme a lo que dicen las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de junio de 1983 y 9 de octubre de 1984, los artículos 1.445 y 1.449 del Código Civil, 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, el punto crucial de la argumentación jurídica de este informe radica en que si se admitiera que el precio pactado y documentado en escritura pública inscrita, lo puede modificar el Notario posteriormente y «motu proprio», sin consentimiento de los otorgantes, conduciría a una «inseguridad jurídica» e «indeterminación registral». Que no se duda que se trata de un error, pero se discrepa en la forma de rectificarlo sin consentimiento de los otorgantes o mandato judicial (artículo 40 de la Ley Hipotecaria). Que se considera que es un error que, aparte del tema fiscal, afecta al contenido mismo del contrato, alterando sustancialmente las prestaciones patrimoniales de las partes. Que el error manifestado ahora por el Notario en acta, sí puede estar afectando a un elemento esencial del contrato de compraventa inscrito. Que dado que el Notario apunta a lápiz un precio y redacta a máquina otro y dado que las partes en la lectura de la escritura con un precio inferior al que querían tampoco apreciaron error alguno, se considera que error notarial de un documento no se convierte automáticamente en un error registral. El asiento registral recoge el precio pactado por las partes en escritura pública y alterar el mismo supondría una modificación patrimonial en contra o sin el consentimiento del titular registral. De hacerlo la Registradora se excedería en sus funciones. Que hay que tener en cuenta lo que establece el artículo 1 de la Ley Hipotecaria y lo declarado en la Resolución de 1 de julio de 1991. En consecuencia, la rectificación deberá hacerse conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y el asiento registral que se practique producirá registralmente y frente a terceros efectos desde su fecha (artículo 220 de la Ley Hipotecaria). Que el documento posterior de préstamo hipotecario no vincula la calificación recurrida, ya que son documentos independientes.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Navarra revocó la nota de la Registradora fundándose en que procede trasladar el problema a una cuestión mixta, concurso de error en el documento y error en la inscripción registral atribuible a la propia actuación del Registro al estudiar y analizar los documentos de compraventa e hipoteca objeto de inscripción en la misma fecha y tan íntimamente relacionados; y con esa base se entienden aplicables los artículos 40.c) en relación con el 213 de la Ley Hipotecaria y 153 del Reglamento Notarial y todo ello en atención a la doctrina establecida en las Resoluciones de 19 de octubre de 1949, 8 de mayo de 1954, 10 de marzo de 1978 y 6 de noviembre de 1980.

VI

La Registradora apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10, 11 y 40 de la Ley Hipotecaria, 153 del Reglamento Notarial, y la Resolución de esta Dirección General de 29 de octubre de 1984 y 24 de julio de 1991.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se vende la mitad indivisa de una finca urbana y de unas participaciones indivisas de otras dos en el mismo edificio en escritura pública. En dicha escritura se hace constar que el precio de venta es de 3.500.000 pesetas, de las cuales la vendedora confiesa recibida la suma de 300.000 pesetas, pactándose que el resto del precio (sin determinar cuál es) «lo percibirá la parte vendedora de la compradora con cargo al préstamo hipotecario que la Caja X ha concedido a ésta, y que se formaliza en escritura pública a continuación de la presente». Es de hacer notar que en el cajetín puesto por el Notario, conforme a la Ley de Tasas se giran sus honorarios por una base de 13.500.000 pesetas. La escritura se inscribe en el Registro.

A continuación de la anterior, en el número siguiente, se constituye hipoteca sobre la finca vendida por un principal de 18.500.000 pesetas. En la escritura se hace constar que la deudora faculta a la Caja para la entrega de 13.200.000 pesetas a la vendedora. Esta escritura se inscribe en el Registro.

Se presenta en el Registro Acta autorizada por el mismo Notario, dos meses después, conforme al artículo 153 del Reglamento Notarial, sin concurrencia de los interesados, por la que se rectifica la escritura de venta en el sentido de que se padeció error en el precio, ya que se hizo constar que el precio total eran 3.500.000 pesetas, cuando en realidad eran 13.500.000 pesetas.

La Registradora deniega la inscripción por falta de consentimiento de los titulares registrales o resolución judicial.

2. El artículo 153 del Reglamento Notarial permite la subsanación de errores materiales en los instrumentos públicos, cuando los errores, aparte de dicha naturaleza de puramente materiales, resulten del contexto del documento y de los inmediatamente anteriores y siguientes, o de los restantes documentos que se tuvieron en cuenta al redactar el documento subsanado, y, si bien es cierto que normalmente el precio en la compraventa se debe considerar un elemento relevante, aunque no esté garantizado mediante hipoteca o condición resolutoria, en el presente caso, pese a tal relevancia, se advierte con claridad meridiana tratarse de un supuesto de mero error material que se comprueba mediante la comparación del documento rectificado con el autorizado a continuación.

3. En consecuencia, si al tratarse de dicho error material, la legislación notarial no exige un nuevo consentimiento de los otorgantes, es porque se estima que tal rectificación lo único que hace es expresar ahora con exactitud la voluntad que aquéllos manifestaron con ocasión del otorgamiento del documento rectificado, por lo que no es preciso dicho nuevo consentimiento para que el documento rectificador produzca todos los efectos registrales.

4. Cuestión distinta es la de si el acta rectificadora debe presentarse a liquidación, pero, al no haberse señalado este obstáculo en la calificación, esta Dirección General no puede entrar en su análisis.

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

Madrid, 12 de marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

7566

RESOLUCIÓN de 12 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Teixidó Estiarte, contra la negativa de la Registradora mercantil de Huesca doña Pilar Palazón Valentín a inscribir un testimonio de sentencia.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Teixidó Estiarte, contra la negativa de la Registradora Mercantil de Huesca, doña Pilar Palazón Valentín, a inscribir un testimonio de sentencia.