

13815 *RESOLUCIÓN de 6 de julio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Fernando de la Torre Castañeda contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares (Cantabria), a inscribir una escritura de subsanación y rectificación de otra.*

En el recurso interpuesto por don Fernando de la Torre Castañeda contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares (Cantabria), don Ricardo Mantecón Trueba, a inscribir una escritura de subsanación y rectificación de otra.

Hechos

I

En escritura otorgada ante el Notario de Vitoria, don Francisco Rodríguez-Poyo Segura el día 17 de noviembre de 2004 (número de protocolo 1690), los esposos don Fernando de la Torre Vargas y doña María Pilar Castañeda Gutiérrez; doña Esther Castañeda Gutiérrez; doña Mónica de la Torre Castañeda; doña Ruth de la Torre Castañeda; don Fernando de la Torre Castañeda, y don Carlos Chacón Castro, este último en nombre y representación, como mandatario verbal, de la compañía mercantil «Bahía Pedreña, S.A.», procedieron a subsanar y rectificar otra escritura, autorizada por el Notario de Santander don Manuel Lafuente Mendizábal el 8 de marzo de 1996 (número de protocolo 970) por la que la mercantil «Bahía Pedreña, S.A.» había transmitido, en su día, la finca registral número 15193 (radicada en término de Elechas, Ayuntamiento de Marina de Cuyedo) del Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares (Cantabria) de esta forma: a los esposos don Fernando de la Torre Vargas y doña María Pilar Castañeda Gutiérrez y a doña Esther Castañeda Gutiérrez, conjuntamente, el usufructo vitalicio de la mencionada finca, y a doña Mónica, doña Ruth y don Fernando de la Torre Castañeda, por terceras e iguales partes indivisas, la nuda propiedad. En la citada escritura de subsanación, los comparecientes manifestaron que en la primitiva escritura, otorgada en el año 1996, erróneamente figuraba como adquirente de la nuda propiedad don Fernando de la Torre Castañeda, «cuando este señor no debía haber figurado en la misma y los que tenían que haber adquirido la referida nuda propiedad de la vivienda, por mitad e iguales partes, únicamente doña Mónica y doña Ruth de la Torre Castañeda» –sic–, por lo que rectificaban y subsanaban la escritura autorizada por el Notario de Santander don Manuel Lafuente Mendizábal el 8 de marzo de 1996 (número de protocolo 970) en dicho sentido, de modo que debía de entenderse adquirida aquella: –por los esposos don Fernando de la Torre Vargas y doña María Pilar Castañeda Gutiérrez y por doña Esther Castañeda Gutiérrez, conjuntamente, el usufructo vitalicio; –por doña Mónica y doña Ruth de la Torre Castañeda, por mitad e iguales partes, la nuda propiedad.

La actuación de don Carlos Chacón Castro en nombre y representación, como mandatario verbal, de la compañía mercantil «Bahía Pedreña, S.A.», fue ratificada por el liquidador que fue de la Compañía, don Luis Conde Díaz, mediante otra escritura autorizada por el Notario de Burgos don Francisco José Daura Sáez el 26 de noviembre de 2004 (protocolo 2881).

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares (Cantabria), fue objeto de la calificación siguiente: «La escritura pública autorizada por el Notario de Vitoria, don Francisco Rodríguez-Poyo Segura, el día 17 de noviembre de 2004, número 1.609 de protocolo, la cual se ha presentado en este Registro el día 3 de diciembre de 2004, asiento 191 del Diario 7, ha sido calificada por el Registrador que suscribe, quien, una vez examinados los antecedentes que aparecen en los libros de este Registro, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por los motivos que constan en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. HECHOS: En la escritura calificada se subsana la escritura autorizada por don Manuel Lafuente Mendizábal en Santander el día 8 de marzo de 1996, n.º 970 de protocolo, en el sentido de que cuando en la escritura subsanada se decía que los hermanos doña Mónica, doña Ruth y don Fernando de la Torre Castañeda adquirirían por terceras e iguales partes la nuda propiedad de una finca, se cometió un error y que don Fernando no debe figurar como adquirente, sino que la adquisición de la nuda propiedad se realizó por doña Mónica y doña Ruth por mitad e iguales partes. FUNDAMENTOS DE DERECHO: El artículo 1.218 del Código Civil establece en su párrafo segundo que los documentos públicos hacen prueba contra los contratantes y sus causahabientes en cuanto a las declaraciones que en ellos hubieses hecho los primeros. A la vista de este artículo está claro que la dación de fe por el Notario autorizante en una escritura en cuanto a lo contenido en la misma no puede desvirtuarse por la sola voluntad de los otorgantes, y la corrección de errores debe hacerse por los procedimientos a que se refiere el artículo 153 del Reglamento Hipotecario –sic–; en este asunto concreto se trata de decidir si la mani-

festación de que una persona que compareció para comprar en una escritura en realidad no compró se puede considerar como un error sujeto a subsanación, y la respuesta tiene que ser que no, ya que si el Notario autorizante de una escritura declara bajo su fe que una persona comparece ante él para comprar, tal declaración sólo puede ser desvirtuada atacando judicialmente la dación de fe notarial. Y si de lo que se trata es de que el consentimiento de don Fernando de la Torre Castañeda estuvo viciado de algún modo y no existió, también esto debe ser objeto de pronunciamiento judicial. Por todo ello no se practica la inscripción de la escritura calificada por no ser materia de subsanación ni rectificación de errores la pretensión de las partes otorgantes sino que se trata de una materia que está bajo la fe del Notario autorizante de la escritura subsanada. El defecto se considera insubsanable y por ello no procede extender anotación preventiva de suspensión. Contra esta calificación se puede interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde que se reciba la presente calificación, con arreglo a los artículos 322 a 329 de la Ley Hipotecaria, por medio de escrito presentado en este Registro. También se puede instar la aplicación del cuadro de sustituciones a que se refieren los artículos 19 bis y 265 bis de la Ley Hipotecaria. Solares, a 23 de diciembre de 2004. EL REGISTRADOR. Fdo. Ricardo Mantecón Trueba (Firma ilegible)».

III

Don Fernando de la Torre Castañeda interpuso recurso contra dicha calificación (fecha de entrada en el Registro el 21 de enero de 2005) y, tras exponer los antecedentes del caso, alegó los siguientes fundamentos de derecho: «La inscripción de la rectificación de la escritura descrita puede realizarse al amparo del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria que establece que cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Añadiendo en su último párrafo que en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe. El artículo 65 de la Ley Hipotecaria distingue entre defectos subsanables e insubsanables, pero sin embargo no realiza un criterio diferenciador entre las mismas por lo que acudiendo a la Doctrina y Jurisprudencia establece entre otras la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre de 2001 (RJ 2002/633) que, «el defecto será subsanable si la realización de los actos posteriores que subsanen la falta, permiten la retroacción de los efectos a la presentación del documento defectuoso.» Para continuar, «En principio, en caso de duda, los defectos han de considerarse subsanables pues, si por error un defecto insubsanable se considerara subsanable, en definitiva no podría subsanarse.» Por otro lado, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 19 de enero de 1994 (RJ 1994/241) establece, por una parte la cancelación parcial –en cuanto a la parcela segregada– del pronunciamiento registral favorable a quien realiza el reconocimiento cuestionado, si aquél es realmente inexacto; por otra, y una vez efectuada esa cancelación parcial –que es presupuesto previo e inexcusable–, la inscripción del derecho invocado por el recurrente. Pues bien. Para la cancelación parcial de aquel pronunciamiento inexacto es para lo que se requiere –y hasta puede ser suficiente– el consentimiento del titular. Un ordenamiento como el español que permite la pérdida del dominio por renuncia (cfr. artículo 6.2 Código Civil), no puede poner obstáculos a la cancelación del dominio, en cuanto a la parcela segregada, en virtud de la escritura en que el titular registral manifiesta su voluntad de no tenerla como suya (cfr. artículos 79, 81 y 82 Ley Hipotecaria). Por tanto, puesto que la Ley Hipotecaria otorga la posibilidad a los interesados de rectificar los errores existentes, habido el consentimiento de los titulares registrales, dado que nos encontramos ante un defecto subsanable y que no se perjudican derechos adquiridos por terceros, concurren todos los presupuestos necesarios para que se proceda a la inscripción de la escritura de rectificación instada».

IV

Mediante escrito de 24 de febrero de 2005 el Registrador de la Propiedad elevó el expediente, que incluye su informe, a este Centro Directivo, en el que tuvo entrada el 2 de febrero de 2005.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.218 y 1.219 del Código Civil; 17 bis de la Ley del Notariado; 1, 2, 3, 18, 39, 40, 65, 324, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de esta Dirección General de 2 de febrero de 1960, 19 de enero de 1994, 10 de marzo y 2 de septiembre de 2004.

1. En la escritura –calificada de subsanación y rectificación de otra– que por el presente recurso se pretende inscribir las partes manifiestan que en determinada escritura, otorgada en el año 1996, errónea-

mente figuraba como adquirente de la nuda propiedad determinado señor –que también comparece ahora–, cuando en realidad éste no debía haber figurado en la misma y los que tenían que haber adquirido la referida nuda propiedad de la vivienda, por mitad e iguales partes, eran únicamente los otros dos compradores de dicho derecho.

El Registrador deniega la inscripción solicitada con base en los fundamentos de derecho que expresa en su calificación y que han sido transcritos en el apartado II de la relación de hechos de la presente resolución.

2. Ciertamente, se encuentra fuera de toda duda la posibilidad de rectificar las declaraciones vertidas en la escritura pública cuando estas declaraciones no se ajustan a la realidad. Pero lo que en la práctica se opera en la escritura calificada es una verdadera transmisión dominical, pues de lo contrario no se explica la intervención que tuvo el hoy recurrente cuando adquirió en 1996 –y ahora se dice que no debió adquirir– una tercera parte indivisa de la finca en nuda propiedad. Por lo demás, nadie puede ir contra sus propios actos y, por esa razón, dada la presunción que deriva del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, no es en absoluto aventurado suponer que aquel, durante el lapso temporal que ha mediado entre 1996 y 2004, se ha comportado como tal dueño, debiendo destruirse dicha presunción, con rectificación del asiento registral practicado en su día (bajo salvaguardia de los Tribunales, ex artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y del contenido de la primitiva escritura (cfr. artículos 1.218 del Código Civil y 17 bis de la Ley del Notariado) a través del correspondiente procedimiento judicial.

En modo alguno constituyen obstáculos a lo anterior los pronunciamientos de la Resolución de 19 de enero de 1994 que el recurrente cita en su escrito. Indudable es que uno de los condóminos puede renunciar pura, simple y gratuitamente, a su cuota y esa renuncia provocará el acrecimiento a favor de los demás condóminos (cfr. Resolución de 2 de febrero de 1960); pero eso aquí no se especifica, con lo que (repercusiones fiscales al margen) falta la causa onerosa o gratuita del cambio de titularidad que se pretende operar.

Lo anterior no es óbice a la posibilidad, conforme al principio general expuesto en primer lugar, de que se puedan alterar los términos de la escritura cuando éstos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial. Pero siempre será necesario que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (artículos 1.261 y 1.275 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria) y, consiguientemente, la razón de la modificación o rectificación, a fin de evitar que por una vía indirecta y fraudulenta se puedan alterar las reglas generales que regulan la transmisión de los bienes y derechos. En este punto, no es posible dar pautas generales y habrá de atenderse a cada supuesto fáctico.

3. Por lo demás, son perfectamente trasladables al presente caso, aunque en sentido opuesto al que pretende el recurrente, los pronunciamientos de la Resolución de este Centro Directivo de 24 de octubre de 2001; en especial, el párrafo que aquél cita en su escrito según el cual «. el defecto será subsanable si la realización de los actos posteriores que subsanen la falta permiten la retroacción de los efectos a la presentación del documento defectuoso.». Y es que, hay dos aspectos esenciales del caso que no cabe obviar:

a) La cita que hace el recurrente del artículo 40 de la Ley Hipotecaria es improcedente, toda vez que en el texto de la escritura calificada se afirma algo que no tiene nada que ver con lo que es la propia problemática de los defectos subsanables o insubsanables o de los errores de los títulos sometidos a inscripción. Lo que lisa y llanamente se proclama es que determinada persona, que figuró hace ocho años como adquirente prestando un consentimiento –global– al documento, no debió haber figurado (en ese momento) como tal, pretendiéndose, ahora, ocho años después, que deje de figurar como tal, tanto en el título como en el asiento registral, todo ello, sin causalización suficiente que justifique la rectificación.

b) Además, esa «volatilización» de la titularidad de uno de los primitivos adquirentes no puede nunca retrotraerse al momento inicial; momento, no lo olvidemos, en el que aquel fue parte y prestó, bajo fe notarial, un consentimiento al negocio celebrado, materializándose, por consiguiente, esa voluntad negocial –la adquisición del dominio– en un instrumento público cuyo contenido se presume veraz e íntegro (cfr. art. 17 bis de la Ley del Notariado) y que accedió en su momento al Registro de la Propiedad con los efectos propios que de ello se derivan (cfr. art. 38 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación del Registrador en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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 noti-

ficación, 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, 6 de julio de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

13816 *RESOLUCIÓN de 20 de julio de 2006, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por la que se hacen públicos los resultados de las subastas de Letras del Tesoro a doce y dieciocho meses correspondientes a las emisiones de 21 de julio de 2006.*

La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda EHA/4247/2005, de 30 de diciembre, de aplicación a la Deuda del Estado que se emita durante 2006 y enero de 2007 establece, en su apartado 5.4.8.3.b), la preceptiva publicación en el B.O.E. de los resultados de las subastas mediante Resolución de esta Dirección General.

Convocadas las subastas de Letras del Tesoro a doce y dieciocho meses por Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera de 17 de enero de 2006, y una vez resueltas las convocadas para el pasado día 19 de julio, es necesario hacer público su resultado.

En consecuencia, esta Dirección General del Tesoro y Política Financiera hace público:

1. Letras del Tesoro a doce meses.

a) Fechas de emisión y de amortización de las Letras del Tesoro que se emiten:

Fecha de emisión: 21 de julio de 2006.

Fecha de amortización: 22 de junio de 2007.

b) Importes nominales solicitados y adjudicados:

Importe nominal solicitado: 2.323,446 millones de euros.

Importe nominal adjudicado: 902,900 millones de euros.

c) Precios y tipos efectivos de interés:

Tipo de interés máximo aceptado: 3,365 por 100.

Tipo de interés medio ponderado: 3,356 por 100.

Precio equivalente al tipo de interés máximo: 96,955 por 100.

Precio equivalente al tipo de interés medio ponderado: 96,963 por 100.

d) Importes a ingresar para las peticiones aceptadas:

Tipo de interés solicitado (%)	Importe nominal (millones de euros)	Precio de adjudicación (%)
Peticiones competitivas		
3,365	205,000	96,955
3,364	3,000	96,956
3,360	175,000	96,960
3,359	75,000	96,961
3,355 e inferiores	382,368	96,963
Peticiones no competitivas		
	62,532	96,963

e) Segunda vuelta:

Importe nominal adjudicado: 76,277 millones de euros.

Precio de adjudicación: 96,955 por 100.

2. Letras del Tesoro a dieciocho meses.

a) Fechas de emisión y de amortización de las Letras del Tesoro que se emiten:

Fecha de emisión: 21 de julio de 2006.

Fecha de amortización: 21 de diciembre de 2007.

b) Importes nominales solicitados y adjudicados:

Importe nominal solicitado: 3.808,579 millones de euros.

Importe nominal adjudicado: 910,479 millones de euros.