

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12811 *Resolución de 14 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Enguera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato de promesa de compraventa y cesión de derechos de usufructo y retracto.*

En los recursos interpuestos por doña M. C. F. I. y don J. M. F. contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Enguera, doña Paula Ruiz Jara, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato de promesa de compraventa y cesión de derechos de usufructo y retracto.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el 23 de abril 2009 ante el Notario de Valencia, don Ignacio Maldonado Chiari, bajo el número 761 de protocolo, doña M. C. F. I y don J. M. F. elevan a público un documento privado y se formaliza la cesión de derechos de usufructo y de retracto.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Enguera el día 23 de mayo de 2009, asiento 207 del Diario 45 y fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento en el Registro de Enguera ha producido el asiento de presentación 207 del diario 45 y, previa calificación del mismo por la Registradora que suscribe, resulta: Hechos: Uno. Consiste el documento en una escritura de elevación a públicos de determinados contratos fechados entre 1991 y 1993, los cuales se realizaron en documentos privados firmados por don F. M. C., en su propio nombre y como representante de las siguientes sociedades: “Montero Iluminación S.A.”, “Framonca S.A.” y “Caravaca S.A.”; doña M. C. F. I. y la mercantil “Unidad de Actuación 18, S.L.”; si bien, no consta su legitimación para ello, puesto que no se indica, ni mucho menos se acredita, que tenga facultades representativas, en virtud de su cargo o de poder. Dos. Los referidos contratos consisten en: a) Una promesa de venta de determinadas fincas de este y otro Registro (a este corresponden las registrales 3.806, 3.807, 3.808, 3.809, 94 y 1.925), estando las de este Registro inscritas a nombre de personas distintas de los otorgantes. b) Cesión de derecho de arrendamiento sobre fincas en que se da la misma circunstancia del caso anterior. En el caso de la promesa de transmisión de fincas hay que destacar la indeterminación que se observa en cuanto a los posibles adquirentes (don. J. M. o quien éste designe...) y en cuanto al objeto de contrato, es decir las fincas que, según el documento privado, podrán ser en su día objeto de transmisión en cumplimiento de la promesa. Además de lo dicho debe recordarse que la promesa de una futura transmisión, tal como se configura en el documento, no produce, de momento ninguna modificación jurídica con carácter real que pueda hacerse constar en un folio registral. Tres. Por lo que se refiere a la escritura pública presentada, no sólo eleva a públicos documentos privados; además contiene otros pactos, igual de confusos que los anteriores. En concreto, se efectúa una “cesión de derecho de retracto” a favor de don. J. M. F. sin determinación alguna del mencionado derecho, no se conoce causa, duración o plazo, ni ninguna otra circunstancia que, en su caso, permitiera su acceso al Registro). Igualmente se formaliza en la escritura una «cesión de derecho de usufructo a favor de M. C. F. en unos términos en los que es imposible deducir las circunstancias del usufructo ni las fincas sobre las que

se constituye. Cuatro. La escritura calificada se presentó junto con dos instancias firmadas por don. J. M., por las que solicita la inscripción de los derechos de retracto y usufructo. En ambos escritos, parece que el Sr. M. trata de arreglar la indeterminación de los derechos antes mencionados, indicando las fincas sobre las que pretende la inscripción de los mismos (supuestamente constituidos en escritura pública). Fundamentos de Derecho: Vistos los hechos relacionados y la legislación vigente, hay que tener en cuenta para la calificación, además de los arts 18, 19 y 65 de la Ley Hipotecaria, los siguientes: art.1259 Código Civil y art.98 Ley 24/2001, puesto que no se acredita la representación alegada. Art.20 LH, regulador del principio de tracto sucesivo, que impide la inscripción de actos jurídicos si no han sido otorgados por el titular registral de los mismos. Arts. 8 y 9 L. H., junto con el art.51 RH que, en virtud del principio de especialidad y determinación de derechos establecen la necesidad de concretarlos con las circunstancias que se señalan. Art 3 L. H., en cuanto a la necesidad de que los derechos se constituyan en escritura pública; no basta a estos efectos con mencionar un derecho para luego concretarlo en una instancia privada. A la vista de los hechos y fundamentos relacionados resuelvo: suspender la inscripción del documento por los defectos que se deducen de lo expuesto: Falta de acreditación suficiente de representación, inscripción de las fincas a nombre de persona distinta del otorgante, indeterminación de derechos y falta de legalidad en la forma extrínseca del documento por el que se solicita la inscripción (sigue pie de recursos) Enguera ocho de junio de dos mil nueve. El Registrador. Paula Ruiz Jara (firma ilegible).»

III

Doña M. C. F. I. y don J. M. F. interponen recursos mediante sendos escritos remitidos el día 7 de julio y presentados el día 18 de julio de 2009 con arreglo, entre otras, a las siguientes alegaciones: que han intervenido en la escritura de elevación a público en nombre propio y no en representación de terceros; que no hay infracción al principio del tracto sucesivo porque, en virtud de una ampliación de capital, la recurrente es socia mayoritaria de la sociedad mercantil titular de las fincas; que se cumplen en la descripción de las fincas los principios de especialidad y determinación, conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario; que la exigencia de titulación pública del artículo 3 de la Ley Hipotecaria no ha de interpretarse de forma rigorista, como lo demuestra la admisión por el artículo 69 del Reglamento Hipotecario de otros documentos inscribibles además de los que tienen el carácter de públicos, por lo que entiende que en dicho precepto puede ampararse la inscripción de los derechos de retracto y usufructo.

IV

La Registradora emitió informe el día 22 de julio de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 3, 6, 8, 9, 17, 20, 38, 40, 243 y 326 de la Ley Hipotecaria, 63 de la Ley de Responsabilidad Limitada, 44, 51.6, 98 y 101 del Reglamento Hipotecario, 153 y 176 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 7 de enero de 1994, 9 de marzo, 21 de junio y 29 de octubre de 2004, 25 de abril, 18 de julio y 11 de octubre de 2005, 10 de febrero de 2006 y 4 de mayo y 2 de noviembre de 2009.

1. En el presente recurso se ha de determinar si es o no conforme a Derecho la calificación registral por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de promesa de compraventa y cesión de derechos de usufructo y de retracto, por falta de acreditación suficiente de la representación, por aparecer las fincas inscritas a nombre de personas distintas de los otorgantes, por indeterminación de derechos y por falta de legalidad en la formas extrínsecas del documento por el que se solicita la inscripción.

2. Prescindiendo de los defectos relativos a la promesa de venta por no haber sido objeto de recurso, son varios los problemas planteados: en primer lugar, que aparezcan indeterminadas en el título presentado las fincas a que se refieren las cesiones de derechos que se pretenden inscribir; en segundo lugar, que la determinación de las fincas se complemente con una instancia privada suscrita, respectivamente, por cada uno de los otorgantes; en tercer lugar el hecho de que las fincas a que se refiere dicha instancia aparezcan inscritas a nombre de terceros; y, por último, la indeterminación de los derechos cedidos.

3. El sistema de folio real que rige en nuestro sistema registral exige que todas las vicisitudes que afecten a una finca se practiquen en el folio abierto a la misma (cfr. artículos 1, 8, 9, 243 de la Ley Hipotecaria, y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario); de tal manera que presupuesto básico de toda actividad registral y de la actuación de sus principios (cfr. artículos 9, 17, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria) es la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado con la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992 y 21 de junio de 2004, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9-1 de la Ley Hipotecaria y 51-Reglas 1.ª a 4.ª del Reglamento Hipotecario), y si bien cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Por ello, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resolución de 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 29 de diciembre de 1992 «siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización», lo cual constituye, a su vez, exigencia derivada del principio de especialidad registral y de la concreta regulación en la materia (cfr. artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) que imponen la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y desenvolvimiento de la institución registral (cfr. Resolución de 7 de enero de 1994).

En el título presentado no se especifican ni describen las fincas afectadas por el mismo. No basta para suplir tal omisión que se aporte como documento complementario una instancia en la que se solicita la inscripción de las fincas que se reseñan. Para rectificar la escritura completándola con la descripción de las fincas, tratándose de un extremo esencial de la misma, sería preciso el consentimiento de los interesados mediante un nuevo otorgamiento, dando cumplimiento con ello al mandato contenido en el artículo 21 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual los documentos relativos a contratos o actos que daban inscribirse «expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos» (cfr. artículos 3 y 22 de la Ley Hipotecaria).

4. Con relación a la tercera cuestión, es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) lo que no ocurre en el presente caso. No resulta admisible el argumento utilizado por el recurrente, con relación a la cesión de doña M. C. F. I, según el cual al ser esta última titular de una participación mayoritaria en la sociedad limitada puede comparecer

en nombre de la misma. Como resulta evidente, la sociedad tiene personalidad jurídica propia que se aísla de la de sus socios; de forma que —resultaría innecesario decirlo si no hubiera que salir al paso de la afirmación contraria del recurso— estos no ostentan representación alguna, cualquiera que sea su participación, por el hecho de serlo, pues la representación de las sociedades mercantiles corresponde a los administradores sin perjuicio de la posible concesión por estos de poderes (cfr. artículos 128 de la Ley de Sociedades Anónimas y 57 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada). Además, incluso en el caso de que eventualmente se hubiera alegado algún título de legitimación por el que se confiriera la representación invocada, el mismo, como afirma la Registradora en su calificación, no ha sido en modo alguno acreditado conforme a las exigencias impuestas por el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el cual obliga al Notario autorizante a realizar una reseña del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y a expresar que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera.

5. Por lo que se refiere a la última cuestión, existe una total indeterminación —objeto, duración, contenido, etc.— en la pretendida cesión de retracto en contra de los principios de especialidad y rogación (artículos 6 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51.6 del Reglamento Hipotecario). En un sistema registral de inscripción, como es el nuestro, en que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos («expresión circunstanciada», dice el artículo 51.6. del Reglamento Hipotecario que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba), es evidente que la claridad en la redacción de aquellos es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Por otra parte, aunque es reiterada la doctrina de esta Dirección General acerca de la posibilidad de creación de nuevas figuras de derechos reales, al amparo del principio de «*numerus apertus*» que predicen los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario (cfr. Resoluciones de esta Dirección General de 25 de abril y 18 de julio de 2005, y 4 de mayo y 2 de noviembre de 2009), la autonomía de la voluntad en la configuración de nuevos derechos reales para adaptar las categorías jurídicas a las exigencias de la realidad económica y social tiene como fundamental límite el respeto a las características estructurales típicas de tales derechos reales, cuales son, con carácter general, su inmediatividad, o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa, y su absolutividad, que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado. Ello convierte en imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro, requisito que en absoluto se verifica en el supuesto de hecho que se plantea en este recurso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 14 de junio de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.