

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5289 *Resolución de 11 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Albacete n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. G. C. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Albacete número 1, doña María de los Dolores Payá Roca de Togores, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Albacete, don Miguel Ángel Vicente Martínez, de fecha 10 de marzo de 2015, con el número 431 de protocolo, los cónyuges don J. G. C. y doña C. G. G., por un lado, y, por otro, don J. C. A., en su propio nombre y derecho y en representación de don E. C. A. y doña P. C. P., otorgaron elevación a público de un documento privado de compraventa en el que confluyen las particularidades que se dirán. El documento privado es de fecha 18 de mayo de 1994. No está liquidado fiscalmente. Aparece como vendedor don J. G. C. R., que estaba casado con doña T. A. S., ambos causantes de don J. y don E. C. A. y doña P. C. P, que comparecen en la escritura de elevación a documento público, y como comprador don J. G. C., casado con doña C. G. G. -ambos, también comparecientes en el otorgamiento de la escritura-. En el «exponen III» de la escritura, se relatan la fecha de fallecimiento y los títulos sucesorios de don J. G. C. R. y doña T. A. S., de donde resultan en ambos casos herederos en diferentes participaciones los intervinientes don J. y don E. C. A. y doña P. C. P. En ambas sucesiones se refleja en la escritura que todo resulta de los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad de cada causante, así como de copia autorizada de su testamento. Literalmente se dice «cuyas cláusulas dispositivas son como sigue: Primera.– Lega (...) Segunda.–Lega (...) Tercera.–En el remanente de su herencia instituye (...)», y se relata que todo ello resulta de los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad del causante, así como de copia autorizada del mencionado testamento, «que se acompañarán a la primera copia de la presente escritura, donde proceda», pero no se hace testimonio en relación de los mismos ni se expresa por el notario que se le exhiben. En el documento privado, el objeto de compraventa es la mitad indivisa de un solar en Albacete de 244,20 metros cuadrados, cuyos datos se reflejan detalladamente en el citado documento privado por lo que consta de ellos en el Registro de la Propiedad. Se facilitan los datos de inscripción en el Registro, de los que resulta ser la finca registral número 6.605 del Registro de la Propiedad de Albacete número. En la escritura de elevación a público del documento privado, se describe el objeto de la compraventa como la mitad indivisa de unos locales independientes que pertenecen a la propiedad horizontal un solar sito en Albacete. Se expone que tiene una superficie de 307,38 metros cuadrados, porque al tiempo de otorgarse el documento privado se había agrupado con otra, pero por error se mencionaron 244,20 metros cuadrados. Se reflejan los datos registrales de inscripción, de los que resulta la finca registral número 6.607, pero se menciona que, por error, en el documento privado se hizo constar la número 6.605. Se completa la descripción haciendo constar que, por error, se indicó en el documento privado que se transmitía la mitad indivisa de un solar, cuando la realidad era que sobre dicho

solar se había construido un edificio, del cual se transmitieron varias fincas especiales y, en esa venta, se transmitieron las mitades indivisas de otras fincas especiales que se encuentran en una casa que forma parte integrante de ese solar, que se describe como casa, cuyo solar tiene una superficie de 307,38 metros cuadrados. Estas fincas constan inscritas y, a continuación, se describen ocho de estas fincas de las que se dice fueron transmitidas las mitades indivisas de las mismas. Manifiestan en la escritura que don J. G. C. y doña C. G. G. han pagado desde el otorgamiento del documento privado, la totalidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de las fincas descritas, lo que acreditan con los correspondientes recibos y, además, incorporan fotocopias de diversos contratos de arrendamiento de las fincas reseñadas en las que, en ninguna de ellas, aparece como arrendador el don J. G. C. R. Reconocen los hermanos don C. A. y doña C. P. -herederos de uno de los vendedores- que, en las herencias de sus padres, no incluyeron las participaciones indivisas de las fincas descritas, por ser conscientes de que las mismas no pertenecían a los cónyuges causantes y sí a los cónyuges don J. G. C. y doña C. G. G. En el Registro de la Propiedad aparecen inscritas las fincas citadas a nombre de los cónyuges don J. G. C. R. y doña T. A. S. en cuanto a la mitad indivisa, y de los cónyuges don J. G. C. y doña C. G. G. en cuanto a la otra mitad indivisa, y sobre otras de las fincas especiales de la propiedad horizontal se han realizado las siguientes actuaciones en los últimos años: a) agrupación registral de la finca número 6.605 a la finca objeto de la venta, que da lugar a la registral número 6.607 (28 de septiembre de 1972); b) declaración de obra nueva y división horizontal sobre la resultante de la agrupación número 6.607 y, como consecuencia, se crean quince fincas especiales con sus respectivos números registrales (20 de noviembre de 1976); c) venta de tres de las fincas registrales especiales en escrituras de fecha 22 de noviembre de 1977, inscritas el día 3 de mayo de 1978; d) venta de la mitad indivisa de una de las fincas registrales especiales (número 12.098) por don J. G. C. y doña C. G. G. a los cónyuges don J. G. C. R. y doña T. A. S., de manera que estos últimos se hacen dueños de la totalidad de la misma (28 de noviembre de 1977, inscrita el día 3 de mayo de 1978); e) venta de la registral especial número 12.100 el día 24 de enero de 1978, inscrita el día 1 de julio de 1978; f) venta de la registral especial número 12.104 el día 13 de abril de 1982, inscrita el día 8 de junio de 1982; g) venta de la registral especial número 12.106 el día 16 de enero de 1978, inscrita el día 13 de septiembre de 1983, y h) el día 13 de diciembre de 2014, permuta de la mitad indivisa que a los cónyuges, don J. G. C. y doña C. G. G., pertenecían y de que son dueños en las registrales especiales números 12.108 y 12.110 por otras mitades indivisas de otras fincas extrañas a la propiedad horizontal de este expediente y que pertenecen a unos hermanos de éstos.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Albacete número 1 el día 7 de octubre de 2015, y fue objeto de calificación negativa de fecha 27 de octubre de 2015 que, a continuación, se transcribe en lo pertinente: «Registro de la Propiedad de Albacete n.º 1 Entrada n.º: 2582 del año: 2.015 Asiento n.º: 1.267 Diario.: 148 Presentado el 07/10/2015 a las 12:27 Presentante: C. G., I. Interesados: don J. G. C., doña C. G. G., don J. C. A., don E. C. A., doña P. C. P. Naturaleza: Escritura pública Objeto: elevación a publico documento privado compraventa Protocolo n.º: 431/2015 de 10/03/2015 Notario: Miguel Ángel Vicente Martínez, Albacete Previa calificación jurídica, del precedente documento, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, en el día de hoy, se suspende la inscripción solicitada, en base a los siguientes Hechos I. C. G. presenta en este Registro, copia de escritura autorizada con el número de protocolo 431/2.015, por el notario de Albacete, don Miguel Ángel Vicente Martínez, el día diez de marzo del año dos mil quince, por la que J. y E. C. A., P. C. P., J. G. C. y C. G. G., elevan a público el documento privado de compraventa de las fincas números 12082, 12084, 12086, 12088, 12096, 12102, 12108 y 12110 del término municipal de Albacete, Sección 3.ª. En dicha escritura comparecen los cónyuges J. G. C. y C. G. G. y J. G. A., E. C. A. y P. C. P., los tres últimos en calidad de herederos de J. G. C. R. elevando a público un documento privado, fechado en Albacete el día dieciocho de mayo de mil novecientos

noventa y cuatro, mediante el cual J. C. C. R., vendió a J. G. C. una mitad indivisa de un solar sito en esta ciudad y su calle de (...), finca número 6607, aunque en el citado documento, por error se hizo constar que era la finca 6605, y que tenía 244,20 metros cuadrados, cuando dicha finca ya se había agrupado con otra y tenía 307,38 metros cuadrados y completando dicho documento privado en cuanto a lo siguiente: En dicho documento por error se indicó que se transmitía la mitad indivisa de un solar, cuando la realidad es que sobre dicho solar ya se había construido un edificio del cual se transmitieron varias fincas especiales, por lo que en la escritura cuya inscripción se pretende se reseñan las fincas especiales cuya mitad indivisa fue objeto de la compraventa a que se refiere el mencionado documento privado. Posteriormente con fecha veinte de Noviembre de mil novecientos setenta y seis se inscribió en este Registro la Obra nueva y División Horizontal que motivó la inscripción 2.ª de la finca 6.607, en virtud de escritura autorizada por el notario de Albacete, don José Marqueño Molina de fecha veintiocho de septiembre de mil novecientos setenta y seis. Defectos y fundamentos de Derecho: 1) No se acredita el pago del impuesto de sucesiones ni el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana que grava el acto o contrato contenido en el mismo, de cada una de las viviendas. -artículo 254.5 LH: «El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo.» -artículo 255 LH: «No obstante lo previsto en el artículo anterior, podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto, mas en tal caso, se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin que se satisfaga dicho impuesto...» 2) No se acredita la condición de herederos de doña P. C. G., don E. C. A. y don J. C. A del causante don J. G. C. R. Según el artículo 14 de la Ley Hipotecaria: «El título de la sucesión hereditaria a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial de herederos ab intestato o el acta de Notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la L.E.C.». 3) No se acredita el fallecimiento de doña T. A. S., titular con carácter ganancial de la totalidad de las fincas, ni la cualidad de herederos de la misma de don E. C. A y don J. C. A. (artículo 14 de la Ley Hipotecaria). 4) El documento privado de venta no acredita la fecha de manera fehaciente, ya que según el artículo 1227 del Código Civil, «la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros, sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un Registro Público, desde la muerte de cualquiera de los que firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio» 5) El historial de la finca registral refleja actos propios del vendedor formalizados en escritura pública anteriores al año dos mil cinco (fecha de fallecimiento del vendedor) e incluso anteriores al año mil novecientos noventa y cuatro (fecha no fehaciente que consta en el documento privado), contradictorios con el contenido de dicho documento. 6) El comprador en el documento privado realiza actos propios contradictorios con la rectificación de su contenido, ya que en diciembre de dos mil catorce, reconoce ser dueño de una mitad indivisa en pleno dominio de las fincas Registrales 12108 y 12110, titularidad que permuta con la de otras fincas. 7) Los herederos del vendedor llevan a cabo una renovatio contractus, al cambiar el objeto de la venta, puesto que la escritura de elevación a público de documento privado no se limita a una simple declaración de reconocimiento. Como indica la doctrina del Tribunal Supremo siempre que en una escritura pública reconozcamos documentos o negocios jurídicos anteriores estamos en presencia de una escritura acogida a los supuestos de eficacia del artículo 1224 del Código Civil, de lo contrario su contenido queda independiente y aislado de los pactos previos y anteriores porque la renovación del consentimiento, en cuanto a los sujetos, y la refundición del contenido negocial en cuanto al objeto, dotaron de validez interna a un nuevo contrato. Por ello el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen del documento indicado ha

resuelto con esta fecha suspender la calificación conforme a lo anteriormente expuesto. La precedente calificación podrá (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Dolores Paya y Roca de Togores registrador/a de Registro Propiedad de Albacete 1 a día veintisiete de octubre del año dos mil quince».

III

Con fecha 11 de noviembre de 2015, se solicitó calificación sustitutoria, que correspondió a la registradora de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, doña Paloma Belén Lombardo Molina, quien, mediante nota de fecha 1 de diciembre de 2015, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Albacete número 1. En el expediente no consta la acreditación de la fecha de notificación de esta calificación, por lo que habrá que estar a la manifestación de la misma realizada por el recurrente, que dice fue el día 14 de diciembre de 2015.

IV

El día 13 de enero de 2016, don J. G. C. interpuso recurso contra la calificación sustituida, en el que, en síntesis, alega lo siguiente: «Expone Primero.—(...) Cuarto.—(...) Defecto 1: (...) a.—Sobre el pago del impuesto de sucesiones: No se sabe a ciencia cierta a que se refiere la Sra. Registradora cuando exige el pago de este impuesto, pues en ningún momento nos encontramos ante una sucesión por causa de muerte. En cualquier caso, la escritura cuya inscripción rechaza la misma fue oportunamente presentada en la Consejería de Hacienda de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, Servicios Tributarios de Albacete, en fecha 10 de abril de 2015, expediente: TR EH0201 2015/3241, tal como consta en la carpeta y tras el pie de copia de la escritura, y así mismo consta en el ejemplar correspondiente del modelo 600 de autoliquidación, habiéndose presentado con liquidación cero por prescripción, en su caso, del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. b.—Sobre el pago del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana: Igualmente queda constatado en la escritura objeto de rechazo la presentación en la oficina pertinente del Excelentísimo Ayuntamiento de Albacete, así como en la autoliquidación con cuota cero, en fecha 10 de abril de 2015, considerando igualmente prescrito dicho impuesto. En cualquier caso, en ambos casos para lograr la inscripción del documento en el Registro de la Propiedad, basta con que el mismo se haya presentado en las oficinas liquidadoras referidas a los efectos que procedan. Defecto 2: (...) a.—Respecto al defecto de que no se acredita la condición de herederos doña P. C. G., don E. C. A. y don J. C. A. del causante don J. G. C. R. Según el artículo 14 de la Ley Hipotecaria: «El título de la sucesión hereditaria a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial de herederos abintestato o el acta de Notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la L.E.C». a.—(...) la acreditación de la condición de herederos del causante don J. C. R., por parte de sus hijos don J. y don E. C. A. y doña P. C. P. se acreditaba mediante la transcripción, en la escritura calificada, de las cláusulas testamentarias de su acto de última voluntad que supone el testamento abierto otorgado por el mismo el 11 de febrero de 1978, bajo la fe del que fuera notario de Albacete don Gregorio Blanco Rivas, bajo el número 247 de su protocolo. b.—A mayor abundamiento se tiene a disposición copia autorizada del testamento abierto mencionado, así como de los certificados fehacientes de defunción y de última voluntad del causante. c.—En cualquier caso, la acreditación de la condición de herederos a que se refiere la nota recurrida lo es a los solos efectos de la legitimación de dichos herederos para intervenir en la escritura objeto de recurso, mas en ningún caso para formalizar escritura de herencia alguna, que es improcedente por la no pertenencia de las fincas construidas sobre el solar transmitido en el documento privado elevado a público a don J. G. C. R. y esposa. Defecto 3: No se acredita el fallecimiento de doña T. A. S, titular con carácter ganancial de la totalidad de las fincas, ni la cualidad de herederos de la misma de don E. C. A y don J. C. A. (artículo 14 de Ley la Ley Hipotecaria). a.—Respecto a este defecto la acreditación de la condición de herederos de la causante doña T. A. S, por parte de sus hijos don J. y don E. C. A. se

acreditaba mediante la trascrición, en la escritura calificada, de las cláusulas testamentarias de su acto de última voluntad que supone el testamento abierto otorgado por la misma el 11 de febrero de 1978, bajo la fe del que fuera notario de Albacete don Gregorio Blanco Rivas, bajo el número 248 de su protocolo. b.—A mayor abundamiento se tiene a disposición la copia autorizada del testamento abierto mencionado, así como de los certificados fehacientes de defunción y de última voluntad de la causante. Defecto 4: El documento privado de venta no acredita la fecha de manera fehaciente, ya que según el artículo 1227 del Código Civil, «la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros, sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un Registro Público, desde la muerte de cualquiera de los que firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio». a.—Respecto de este está clara la fehaciencia de la fecha del documento privado elevado a público mediante la escritura rechazada por la Sra. Registradora de la Propiedad del Registro número 1 de los de Albacete, de conformidad con lo que previene el artículo 1227 del Código Civil, ya que se la confiere el fallecimiento de uno de los otorgantes de dicho documento, a saber, el vendedor don J. G. C. R., quien como consta en la citada escritura falleció en Albacete, de donde era vecino, el día 24 de agosto de 2005, siendo por tanto esta fecha la que le confiere fehaciencia respecto al documento privado elevado a público, firmado por el fallecido y reconocido tanto por el comprador don J. G. C. como por los herederos de dicho don J. G. C. R. b.—Acreditada la fehaciencia de la fecha del documento privado elevado a público por el fallecimiento de uno de sus otorgantes, don J. G. C. R., ocurrido el 24 de agosto de 2005, esta fecha constata la prescripción respecto de los impuestos de transmisiones patrimoniales y sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana afectantes al bien objeto de transmisión. Defecto 5: El historial de la finca registral refleja actos propios del vendedor formalizados en escritura pública anteriores al año dos mil cinco (fecha del fallecimiento del vendedor) e incluso anteriores al año mil novecientos noventa y cuatro (fecha no fehaciente que consta en el documento privado), contradictorios con el contenido de dicho documento. a.—Respecto a este defecto nada nos descubre la Sra. Registradora de la Propiedad del Registro número 1 de los de Albacete, sin que esté claro a qué actos propios del vendedor se refiere, porque si se refiere a la escritura de declaración de obra nueva en construcción y creación de propiedad horizontal otorgada el 28 de septiembre de 1976, bajo la fe del que fuera notario de Albacete don José Marqueño Molina, número 1416 de su protocolo (previa agrupación de dos fincas colindantes, en escritura otorgada ante el que también fuera notario de Albacete, don Juan Manuel Benavides Gómez, como sustituto de don Rafael Ruiz-Jarabo Baquero, el 18 de agosto de 1972) o, por ejemplo, a la escritura de compraventa otorgada por don J. G. C. R. y don J. G. C. y respectivas esposas, de una de las viviendas integrantes del edificio constituido en régimen de propiedad horizontal al que nos referimos, en fecha 13 de abril de 1982, bajo la fe del notario que lo fuera de Albacete, don José Marqueño Molina, bajo el número 514 de su protocolo, no contradicen en modo alguno estos hechos la venta verificada por don J. G. C. R. a don J. G. C. en el documento privado elevado a público, sino, antes al contrario, ratifican el mismo, pues dichos actos fueron previos a la fecha en que se data el documento privado (8 de mayo de 1994) y a la fecha de fallecimiento de don J. G. C. R. (24 de agosto de 2005). Defecto 6: El comprador en el documento privado realiza actos propios contradictorios con la rectificación de su contenido, ya que en diciembre de dos mil catorce, reconoce ser dueño de una mitad indivisa en pleno dominio de las fincas Registrales 12108 y 12110, titularidad que permuta con la de otras fincas. a.—Respecto a este defecto tampoco se entiende el mismo ni a lo que se refiere la Sra. Registradora de la Propiedad del Registro número 1 de los de Albacete, antes al contrario ratifican el documento privado elevado a público, puesto que si en la escritura de 31 de diciembre de 2014, otorgada bajo la fe del notario de Albacete don Miguel Ángel Vicente Martínez, bajo el número 2645 de su protocolo, don J. G. C. y su esposa doña C. G. G., permutan con los cónyuges don J. A. G. C. y doña A. F. S. la mitad indivisa de dos de las fincas especiales integrantes del edificio sito en calle (...), fincas especiales catorce y quince, registrales 12108 y 12110, reconociéndose dueños aquéllos de dicha mitad indivisa

y no de la totalidad de las fincas especiales dichas, se debió a que en el Registro de la Propiedad la otra mitad indivisa de dichas fincas aparecen de titularidad de don J. G. C. R. presuntivamente ganancial con su esposa doña T. A. S., y, por tanto, se permutaron dichas mitades indivisas con otra mitad indivisa de la finca especial número cuatro del edificio sito en (...), perteneciente a los cónyuges don J. A. G. C. y doña A. F. S., quedando para posteriormente, una vez inscrita la otra mitad indivisa de las dos fincas especiales del edificio a favor de los cónyuges don J. G. C. y su esposa doña C. G. G., proceder a la permuta de esa otra mitad indivisa restante. b.–Aunque excede de a lo que se contrae el presente recurso, hemos de decir que los hermanos G. C., don J. A., don J. J. y don J., y don G. C. B., tienen constituida una comunidad de bienes, bajo la denominación de «G. C., C.B.», en la que se incardinan diferentes propiedades de los citados señores, para su explotación conjunta pese a que las mismas las tengan titularizadas en diferentes proporciones o a nombre de unos o de otros, teniendo proyectado la disolución de la misma con adjudicación de fincas concretas e independientes tanto a unos como a otros, siendo una de las operaciones tendentes a esta finalidad la de la escritura de permuta mencionada en el apartado anterior y que, en definitiva, fue la que alertó del estado registral en que se encontraban las fincas todavía no vendidas del edificio construido sobre el solar a que se refiere el documento privado elevado a público. Defecto 7: Los herederos del vendedor llevan a cabo una *renovatio contractus*, al cambiar el objeto de la venta, puesto que la escritura de elevación a público de documento privado no se limita a una simple declaración de reconocimiento. Como indica la doctrina de Tribunal Supremo siempre que en una escritura pública reconozcamos documentos o negocios jurídicos anteriores estamos en presencia de una escritura acogida a los supuestos de eficacia del artículo 1224 del Código Civil, de lo contrario su contenido queda independiente y aislado de los pactos previos y anteriores porque la renovación del consentimiento, en cuanto a los sujetos, y la refundición del contenido negocial en cuanto al objeto, dotaron de validez interna a un nuevo contrato. Respecto de este defecto y en el que, al parecer, incide la calificación de la Registradora Sustituta de Chinchilla de Monte Aragón (Albacete), y que pudieran constituir el meollo fundamental que les impida practicar la inscripción de lo solicitado en la escritura calificada, parece que no aciertan en el fondo del asunto e interpretan equivocada y torpemente la doctrina del Tribunal Supremo respecto de lo que ellas consideran una «*renovatio contractus*», por los siguientes fundamentos sobre contratos reproductivos o de fijación jurídica: 1.º–La doctrina jurídica llama unas veces «contrato reproductivo» y otras de «fijación jurídica» a los refundidores de sucesivas declaraciones de voluntad... que, con designios de claridad y firmeza, establecen y fijan situaciones jurídicas anteriores (STS 26 de marzo de 1990). Aun cuando no se otorgue por las mismas partes: Es un medio de reconocimiento de un acto o contrato preexistente (STS 6-junio-1969) o de dar nueva constancia al negocio primordial o conferirle certeza y claridad (STS 19-noviembre-1974, 5-febrero-1981, 23-junio-1983 y 16-febrero-1990). 2.º–Los negocios denominados de «fijación jurídica» responden a una función de fijación de la relación jurídica, y han sido definidos en la doctrina como aquellos mediante los que las partes, por vía convencional, eliminan la incertidumbre y la controversia o evitan que pueda surgir. Destaca nuestra mayor doctrina que se trata de un negocio creador de una situación jurídica de Derecho sustantivo: la situación fijada o acertada. Las partes en contemplación de una relación o una pluralidad de relaciones jurídicas preexistentes, delimitan o precisan sus respectivas exigencias jurídicas, determinando el alcance, para el futuro, de sus respectivas obligaciones, con lo que dan certeza al ámbito de su interrelación de intereses. En la jurisprudencia predominan las sentencias que asimilan el negocio de fijación con los contratos reproductivos o reconocitivos (STS 28-octubre-1944, 6-junio-1969, 19-noviembre-1974, 23 de junio de 1983, 15-octubre-1985, 22-diciembre-1986, 25-mayo-1987, 16-febrero y 26-marzo-1990, 30-abril-1999). Y en algunas Sentencias se ha ido más lejos explícitamente, estableciendo un criterio más amplio, en el sentido de que el negocio de fijación «no se trata de dar exclusivamente una mayor certeza probatoria, sino que se pretende la exclusión de pretensiones que surgen o pueden surgir de una relación jurídica previa... por lo que tiene un alcance mucho mayor que la mera reproducción de un negocio

en un documento (11-abril-1961, 18-junio-1962, 29-octubre-1964, 5-febrero-1981, 15-de marzo de 2.002) Los contratos de fijación jurídica establecen y determinan de modo claro y terminante, con designios de certeza y estabilidad, concretas situaciones jurídicas (STS 14-noviembre-1974, 5-febrero-1981, 23-junio-1983, 30-abril-1999). 3.º—También la doctrina científica avala esta posición, bastando a estos efectos la siguiente conclusión a que llega C.: «la primacía del convenio sobre la escritura, o de ésta sobre aquél, es algo que depende de la voluntad de las partes. Es lícito presumir, en tanto la escritura se aparta del contrato previamente perfeccionado, la voluntad de modificar lo inicialmente pactado. Pero esta presunción sólo puede valer como presunción iuris tantum, nunca como presunción iuris et de jure». 4.º—En referencia al art. 1.224 a que se refieren las notas de calificación: Es necesario, a priori, distinguir entre dos supuestos: que las partes (el vendedor, ahora, a través de sus herederos) incorporen nuevos elementos en el contrato privado que firmaron en su día, o que dichas partes se limiten a integrar algún elemento que quedó confuso en dicho documento. En el caso que nos ocupa, está claro que no nos encontramos ante el supuesto que la doctrina califica como «renovatio contractus», es decir, aquel en que las partes no sólo reconocen el contenido del documento privado que ahora se eleva a público, sino que, además, insertan nuevos elementos, pactos, cláusulas o convenciones, las cuales han de ser objeto de una declaración expresa de los contratantes para incardinarlas dentro del documento sobre el que se opera y, consiguientemente, la producción de efectos jurídicos añadidos a los que, en principio, produciría el mero reconocimiento del documento privado, de conformidad con lo prevenido en el artículo 1.224 del Código Civil. Pues bien, en el presente caso, y esto es claro y en modo alguno puede ser objeto de contradicción, lo que las partes contratantes hacen y a lo que se limitan es a aclarar el objeto de la compraventa que el documento privado contiene, y, en el que, erróneamente, se describió como solar, cuando, en realidad y por los actos anteriores a la fecha de dicho documento, se había procedido a declarar un Edificio como obra nueva sobre el mismo y su división en régimen de Propiedad Horizontal, por lo que no hay una renovación del mismo, en base a un nuevo elemento susceptible de constituir una «renovatio» del consentimiento prestado por las partes en la fecha en que, efectivamente, se llevó a cabo la transacción en base al meritado documento privado. Se trata de la Subsanação de un error y la consiguiente integración del documento de marras, tal como se hace y declara en la escritura por la que el mismo se eleva a público, y tal como se establece en la misma: A.—En ningún momento la mitad indivisa de la presunta titularidad real en las unidades de propiedad horizontal en que devino el Edificio, tras su construcción en el solar correspondiente, se han incorporado a las masas hereditarias de los herederos de los cónyuges don J. G. C. R. y doña T. A. S. que, formalmente, aparecen como titulares del pleno dominio de esta Mitad indivisa en los Libros del Registro de la Propiedad. B.—Que el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI o Contribución Urbana) recayente sobre las unidades de la división horizontal que se pretende regularizar, figurando como Titular don J. G. C., han sido satisfechos desde el año 1994 a 2014, por el mismo, aun con cargo a una cuenta bancaria a nombre de dos de sus hermanos J. A. y J. J. G. C., aun cuando la titularidad de la misma corresponde a estos dos hermanos y a don J. G. C. y don G. C. B., según certificación expedida por la entidad financiera Caja Rural de Albacete, Ciudad Real y Cuenca S.C.C., que podría aportarse en caso preciso y necesario. C.—Que los contratos de arrendamiento realizados sobre alguna de las unidades de esta propiedad horizontal que nos ocupa, han sido realizados, bien por don J. G. C., bien por alguno de sus otros tres hermanos, y, en modo alguno se hace referencia a la propiedad sobre la mitad indivisa de dichas unidades de los cónyuges don J. G. C.R. y doña T.A.S. En relación con que parezca contradictorio, por ejemplo, que la cuenta de cargo de los recibos del IBI, indicados, sea titularidad de don J. A. y J. J. G. C. así como que alguno de los citados contratos de arrendamiento también en concepto de arrendadores los tres hermanos G. C. y don G. C. B. (esposo de la hermana de aquéllos doña..., es debido a que todos ellos mantienen en explotación, como comunidad de Bienes, éstas y otras propiedades, las cuales no todas se encuentran a nombre de los cuatro, sino que aparecen como titulares diferentes en muchas de ellas, siendo precisamente este hecho, el tener pendiente y en

estudio de la disolución de dicha comunidad y la extinción de condominio y transmisiones recíprocas de bienes para saldar la misma, lo que alertó a don J. G. C. de la situación en que se hallaba la titularidad de las unidades de obra propiedad del mismo, con carácter ganancial, y en el Registro de la Propiedad, la titularidad, puramente formal, sobre la mitad indivisa de dichas unidades, a favor de los cónyuges don J. G. C. R. y doña T. A. S. Quinto: Que dicho cuanto antecede y en conexión con el contenido de la escritura de elevación a público de documento privado de compraventa objeto del presente recurso, queda claro que la escritura de elevación a público del mismo no constituye una «renovatio contractus» que requiera incorporar elementos nuevos al mismo sobre los que hubiere de prestarse un consentimiento adicional, sino que, por el contrario, por la misma se complementa, se da fijación jurídica y de integración, al contenido de dicho documento privado, siendo el consentimiento prestado en la citada escritura una mera ratificación del mismo, pero en modo alguno un consentimiento distinto del prestado en su día por don J. G. C. R., a través de sus hoy herederos don J. y don E. C. A. y doña P. C. P., supliendo, además el consentimiento de la esposa de aquél doña T. A. S. Así mismo, carecería de sentido la transmisión a través de documento privado elevado a público de un solar sobre el que en fecha 13 de abril de 1982 (o sea, doce años anteriores a 1994, en que está fechado dicho documento privado), lo cual constituiría un objeto imposible de la transacción documentada en el mismo, siendo necesaria la transmisión de suelo y vuelo unívocamente, sin que puedan desmembrarse uno y otro y ser objeto independiente de transacciones jurídicas. Finalmente, la escritura objeto del presente recurso no afecta ni entorpece derechos de terceros, ya que los únicos que, en su caso, podrían verse perjudicados, son los herederos del vendedor y su esposa, a saber don J. y don E. C. A. y doña P. C. P. quienes han prestado expresamente el consentimiento a aquélla, antes al contrario el mantenimiento de la situación registral actual perjudicaría tanto a los mencionados como a don J. G. C., quedando a salvaguarda de las terminales recaudatorias las posibles liquidaciones que, en su caso, podrían girar, aunque como se ha puesto de manifiesto sus pretensiones han prescrito por la fehaciencia de la fecha del documento privado».

V

Notificado el recurso al Notario autorizante de la escritura, don Miguel Ángel Vicente Martínez, presentó escrito, de fecha 19 de febrero de 2016, en el que, en síntesis, alega lo siguiente: «Primera.–(...) la escritura (...) respondía a una necesidad de solventar un problema que de ninguna otra manera podría haberse resuelto, con objeto de dar satisfacción a los interesados en lograr la correcta inscripción de sus derechos en el Registro de la Propiedad y siempre con la salvaguardia de operar conforme a derecho y a la legislación vigente, tanto sustantiva como fiscal, adecuando las pretensiones de los interesados a la realidad existente y que de otra manera, repito, no obtendría satisfacción. Segunda.–Concentraremos nuestro punto de vista en el defecto número 7 de la nota calificadora, que creo constituye la base y el fundamento de la pretensión de los interesados, ya que en relación con los demás defectos apuntados en la nota calificadora o se resuelven con la aportación de los documentos no aportados en su momento o decaen desde el momento en que este defecto número 7 deje de tener vigencia. En relación con dicho defecto la nota calificadora considera que en la Elevación a Público del documento privado de 1994, referido literalmente a un solar, constituye un supuesto plenamente incardinado en la dicción literal del artículo 1.224 del Código Civil y, por tanto constituye, al añadirle que el mismo incluía la obra nueva construida sobre dicho solar, no un mero reconocimiento de aquél documento sino una «renovatio contractus» y, consiguientemente, necesitado de un nuevo consentimiento de las partes afectadas con efectos desde el momento en que el mismo se prestase. No obstante, el suscribiente discrepa ampliamente de la posición mantenida por las Sras. Registradoras de la Propiedad antedichas, pues en la Elevación a Público del Documento Privado de 1994, con fecha fehaciente en 2005, por fallecimiento de uno de los intervinientes en el mismo don J. G. C. R., no solamente se contrae al reconocimiento de dicho documento, sino que en dicha escritura se procede a aclarar el objeto de la Compraventa (solar), así como

complementar e «integrar» dicho documento sin que en lo aclarado, complementado e integrado sea necesaria la prestación de un nuevo consentimiento por las partes otorgantes en su día, o por sus herederos, tal como ocurre en el presente caso con los hijos y herederos de don J. G. C. R. y doña T. A. S., lo cual es evidente por las siguientes razones:

1.^a—Que la obra nueva del edificio construido sobre dicho solar y su subsiguiente división horizontal fue realizada el 28 de Septiembre de 1.976 en escritura otorgada bajo la fe del que fuera Notario de Albacete don José Marqueño Molina, número 1.416 de su protocolo, y dada la fecha en que se declararon dichos actos (obra nueva y división horizontal), estaba vigente el artículo 1.404, párrafo 2.º, del Código Civil, en virtud del cual se establecía la llamada «accesión invertida» de manera que el vuelo atraía a su naturaleza el suelo, produciéndose una unidad inescindible e inseparable, de manera que una vez declarada la construcción del edificio, es imposible e impensable la posibilidad de formalizar negocios jurídicos independientes respecto, de una parte sobre el suelo y, de otra, sobre el vuelo, lo mismo que ocurre, a la inversa, con lo que establece el artículo 1.359 tras su reforma por la Ley 11/1.981, de 13 de mayo.

2.^a—Téngase en cuenta, además que, la declaración de obra nueva terminada de un edificio sobre el solar en cuestión a que se refiere el documento privado de fecha 18 de mayo de 1994, fue realizada en el año 1976, o sea, casi 18 años antes de la formalización del citado documento, y, en cualquier caso, si tomamos en cuenta la fecha fehaciente del fallecimiento de uno de sus otorgantes, don J. G. C. R. (fallecido el 24 de agosto de 2.005) la citada declaración de obra nueva fue realizada casi treinta años antes. Con lo cual queda constatado que cuando se formalizó el documento privado de 18 de Mayo de 1994, el edificio ya existía sobre el solar al que se refería el mismo y, por tanto, como se ha dicho anteriormente, difícilmente podría negociarse sobre el solar abstracción hecha de la obra nueva existente sobre el mismo.

3.^a—Que, existiendo la obra nueva sobre el solar a que se refiere el documento privado elevado a público, está claro que el consentimiento vertido, en 1994, fecha del mismo, no podía ser sino sobre la finca como una unidad comprensiva del suelo y del vuelo, elementos inescindibles para operar en el tráfico jurídico como independientes y, por tanto, no puede en modo alguno considerarse que en la elevación a público del citado documento privado sea necesario la prestación de un consentimiento añadido al consentimiento prestado en 1994, sino que el reconocimiento del documento privado por uno de los otorgantes y los herederos del otro, no constituyen sino un complemento tendente a la integración en todos sus términos y elementos del objeto de la Compraventa verificada en 1994, con objeto de delimitar y precisar las consecuencias jurídicas de dicho acto y dar fijación a la situación jurídica y real derivada del mismo.

4.^a—Que, en todo otorgamiento de escritura pública, en la que se vierten consentimientos por las partes intervinientes, hay que tener en cuenta, fundamentalmente, que lo formalizado por dichas partes no conculquen ni perjudiquen derechos de terceros no intervinientes, lo que no ocurre en el presente caso, puesto que los únicos posibles terceros perjudicados serían los herederos de los cónyuges don J. G. C. R. y doña T. A. S., a saber, sus hijos don J. y don E. C. A. y doña P. C. P., los cuales han prestado el consentimiento oportuno y el reconocimiento expreso del documento privado de 1994 y el alcance del mismo, extensivo a la obra nueva realizada sobre el solar al que se refiere dicho documento, lo cual, a mayor abundamiento, queda corroborado por el hecho de que en las herencias de aquéllos, éstos no hayan referido en modo alguno, como integrante de la masa hereditaria, las unidades de obra derivadas de la división horizontal del edificio construido sobre el solar, así, como el hecho de que desde 1994 a 2014, el impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana (IBI) haya venido siendo satisfecho por don J. G. C. Es de destacar, así mismo, que las terminales recaudatorias, a saber, la Consejería de Hacienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Servicios Tributarios de Albacete y el Excelentísimo Ayuntamiento de Albacete, han sido advertidos del otorgamiento de la escritura cuya inscripción se pretende, mediante la presentación de las autoliquidaciones pertinentes declarando su prescripción, quedando abierta la puerta a las mismas para que, en su caso, puedan proceder a la verificación del contenido de dicha escritura y a las posibles liquidaciones complementarias que tengan por conveniente. En conclusión: El Notario que suscribe

considera que la escritura de elevación a público de documento privado autorizada por el mismo, en fecha 10 de Marzo de 2015, número 431 de su protocolo, contiene un negocio complejo de elevación a público de un documento privado de compraventa, y de fijación jurídica del objeto de dicho documento privado con la finalidad de aclarar, complementar e integrar las relaciones jurídicas derivadas del mismo y, en modo alguno, no inardinable en la literalidad del artículo 1.224 del Código Civil, como de mero reconocimiento implicador de una «renovatio contractus» y de la necesidad de prestación de un nuevo y adicional consentimiento».

VI

Mediante escrito, de fecha de 25 de febrero de 2016, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1218, 1224, 1227, 1255, 1257, 1261 y 1271 del Código Civil; 1404 del Código Civil, en la redacción anterior a la Reforma de 13 de mayo de 1981; 14, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de octubre de 1944, 3 de noviembre de 1982, 17 de julio de 1984, 20 de febrero de 1995, 27 de enero, 28 de abril, 14 de junio y 10 de julio de 1997, 18 de abril y 26 de junio de 2000, 20 de junio de 2002, 20 de julio de 2004, 5 de octubre de 2005 y 1 de marzo de 2006, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre y 21 de diciembre de 1987, 21 de enero de 1993, 5 de mayo de 1994, 1 de septiembre de 1998, 23 de abril de 2007, 23 de diciembre de 2010 y 13 de mayo de 2015.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes:

– Se vende la mitad indivisa de un solar siendo la fecha del documento privado del año 1994.

– Han fallecido tanto el vendedor como su esposa, por lo que concurren a la escritura de elevación a público los herederos de estos.

– En la escritura se expone que el objeto de la compraventa es ahora la mitad indivisa de un conjunto de fincas independientes pertenecientes a la propiedad horizontal que se ha constituido sobre el solar objeto del contrato privado tras una agrupación a otro.

– Del historial registral de la finca resulta que anteriormente a esa fecha, sobre el solar había sido declarada una obra nueva que se había dividido horizontalmente y de varias de las fincas especiales resultantes se ha dispuesto por ambos titulares a favor de terceros; posteriormente a la fecha del documento privado -1994- y del fallecimiento del vendedor -2005-, en 2014, se ha hecho por los compradores una permuta de su mitad indivisa en dos de las fincas especiales de esa propiedad horizontal por otras pertenecientes a otra propiedad horizontal.

– En el Registro figuran inscritas las mitades indivisas que se dice pertenecen a los adquirentes de la mitad del solar, a favor de quienes aparecen como vendedores en el documento privado de venta del citado solar.

La registradora señala como defectos en la nota de calificación los siguientes: que no se ha acreditado la presentación a los efectos de liquidación del Impuesto sobre Sucesiones; que no se acredita la condición de los herederos del vendedor ni el fallecimiento de la esposa del mismo así como la condición de sus herederos de ésta; que no se acredita la fehaciencia de la fecha del documento privado; que los otorgantes del documento privado, según consta en el Registro, han realizado actos propios contradictorios con lo otorgado en el documento privado que se eleva a público; que los herederos del vendedor llevan a cabo una «renovatio contractus», al cambiar el objeto de la venta, puesto que la escritura de elevación a público de documento privado no se limita a una simple declaración de reconocimiento.

El recurrente hace alegaciones a cada uno de los defectos señalados pero en esencia sostiene que se ha producido una escritura reconocitiva del documento privado.

2. El primer defecto de la nota de calificación que debe ser objeto de análisis, ya que de su mantenimiento o revocación depende en buena parte los demás y que constituye la base y el fundamento de la pretensión de los interesados es el señalado como séptimo en la nota de calificación. Señala la registradora que los herederos del vendedor llevan a cabo una «renovatio contractus», al cambiar el objeto de la venta, puesto que la escritura de elevación a público de documento privado no se limita a una simple declaración de reconocimiento. En contra, entiende el recurrente que nos encontramos ante una escritura reconocitiva del documento privado por lo que procede su inscripción.

Alega el recurrente que se trata de un negocio de «fijación jurídica» que responde a una función de fijación de la relación jurídica, esto es que por vía convencional, elimina la incertidumbre y la controversia o evita que pueda surgir; que no se trata de una «renovatio contractus» sino de un reconocimiento de lo pactado o mero reconocimiento del documento privado de conformidad con lo prevenido en el artículo 1224 del Código Civil; que las partes contratantes se limitan a aclarar el objeto de la compraventa que el documento privado contiene, y, en el que, erróneamente, se describió como solar, cuando, en realidad y por los actos anteriores a la fecha de dicho documento, se había procedido a declarar un edificio como obra nueva sobre el mismo y su división en régimen de propiedad horizontal; que se trata de una subsanación del error en el objeto y la consiguiente integración del documento privado en la realidad de lo que se pactó.

Alega el notario autorizante que la escritura reconoce lo pactado en el documento privado y aclara el objeto de la compraventa; que no se trata de una nueva prestación de consentimiento porque en el momento de declarar la obra nueva se producía accesión invertida del antiguo artículo 1404 del Código Civil y en consecuencia no se podían realizar negocios de disposición sobre el suelo; que la obra nueva se terminó en 1976, varios años antes del documento privado, por lo que ya existía el edificio cuando se otorgó; que los herederos de los vendedores no hacen sino reconocer la transmisión realizada y completar la misma en el sentido de incluir los elementos construidos sobre el suelo que se vende; que no se ha producido perjuicio para terceros puesto que en la escritura comparecen todos los que hubieren sido herederos de los vendedores fallecidos, y que durante el tiempo desde el otorgamiento del documento privado, los gastos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los elementos independientes han sido satisfechos por el comprador del solar citado. En consecuencia, que se trata de una fijación jurídica del objeto de dicho documento privado con la finalidad de aclarar, complementar e integrar las relaciones jurídicas derivadas del mismo y, por lo tanto en los términos del artículo 1224 del Código Civil.

3. Previamente hay que decir, que la aplicación del artículo 1404 del Código Civil en la redacción anterior a la reforma de 13 de mayo de 1981, no imposibilita los negocios de disposición sobre el suelo, ya que se trata tan solo de una determinación de la naturaleza ganancial del suelo debido a la procedencia ganancial del dinero invertido en la construcción realizada sobre el mismo, en virtud de la accesión invertida. Por lo tanto, no puede prosperar esta alegación.

Tampoco procede la alegación de la ausencia de perjuicio para terceros, pues la sola titularidad de fincas registrales a nombre de personas distintas de los que conforme el documento privado se suponen propietarios aun cuando se justifique que obraron de hecho como una comunidad de bienes, en virtud de los principios más básicos del Derecho hipotecario hace que los terceros -acreedores, titulares de derechos expectantes, etc.- amparados en la publicidad del Registro, se puedan ver perjudicados.

Sólo nos queda determinar si como sostienen el recurrente y el notario autorizante, estamos ante un documento reconocitivo o de reconocimiento de la transmisión realizada o por el contrario estamos ante un «renovatio contractus».

Nuestro Derecho consagra entre sus principios básicos la libertad de contratación tanto en los pactos que puedan celebrar las partes - artículos 1255 y 1257 del Código Civil - como en la libertad de forma en que los mismos pueden desenvolverse en el tráfico

jurídico, si bien esa libertad de forma tiene un límite en los efectos y las vinculaciones entre las partes en tanto no se adopte una forma pública en los términos del artículo 1218 del Código Civil, cuyo objeto y finalidad es ser oponible frente a terceros. Además, en esta libertad contractual de formas de los negocios jurídicos, deben respetarse los principios configuradores que consagra el artículo 1261 del Código Civil, es decir, que no hay contrato sino cuando concurren los elementos esenciales del mismo: consentimiento, objeto y causa.

4. Centrados en el supuesto de este expediente, el objeto del contrato debe ser una cosa determinada en cuanto a su especie, de manera que la indeterminación en cuanto a la cantidad no será obstáculo para la existencia del contrato siempre que sea posible determinarlo sin necesidad de un nuevo convenio entre los contratantes. Así pues, el artículo 1261 del Código Civil debe ser entendido en sus justos términos: debe distinguirse entre el quantum y el objeto mismo como esencia del negocio.

Ciertamente en la escritura pública objeto del expediente concurren todos los requisitos necesarios para la validez y plena eficacia del negocio de compraventa que se realiza: intervienen como disponentes las personas o los herederos de quienes aparecen según el título y el Registro para la disposición; los adquirentes lo hacen de forma clara en cuanto a sus participaciones en la adquisición. Pero también es cierto que en la parte expositiva de la escritura de elevación a público se detalla que el objeto del contrato de compraventa realizado hace unos años son las mitades indivisas de unos locales en régimen de Propiedad Horizontal situados en otra finca registral que por error no se mencionó –en documento privado es la 6.605 y en la escritura la 6.607-; que no corresponde el número de gobierno –en documento privado es el 104 mientras que en la escritura se corrige como «antes el 106, ahora el 114»–; que ya no se trata de uno solar sino de un edificio en régimen de división horizontal; que la extensión superficial no coincide –244,29 metros cuadrados en el documento privado por 307,38 metros cuadrados, en la escritura–. En definitiva, si bien el tracto de la sucesión hereditaria de los vendedores, una vez se acrediten los títulos sucesorios, les habilita para el otorgamiento, el objeto no coincide. Acreditado ese tracto de sucesión hereditaria por sus títulos, y si resultase aclarado que es el mismo el objeto de la compraventa, no debiera plantar otros problemas, pero las diferencias abismales entre el objeto contenido en el documento privado y el que ahora se describe, hace que se cuestionen los efectos del otorgamiento que ahora se produce.

La interpretación a sensu contrario del artículo 1271 del Código Civil, lleva a la deducción de que toda modificación que no vaya más allá de la cantidad –en el caso de un inmueble, su superficie– debe considerarse como un elemento determinante que revela la inexistencia del objeto del negocio. En consecuencia, existe una discrepancia esencial entre el contrato privado y la parte dispositiva de la escritura relativa al objeto de la compraventa, que plantea si nos encontramos ante un reconocimiento de contrato anterior o ante una «renovatio contractus». La corrección llevada a cabo por las partes, va más allá de una mera rectificación, porque el tratamiento que el ordenamiento da a los solares y a los edificios divididos horizontalmente es tanto a efectos civiles como fiscales notablemente diferentes.

Además, no resulta ajeno al Derecho civil contractual, la diferencia entre los errores materiales y los de concepto. Una voluntad que ha sido sustentada en una errónea manifestación que afecte a un elemento esencial del negocio, no puede ser corregida con mediante afirmaciones, sino que será necesaria la emisión de una nueva declaración de voluntad produciendo en consecuencia una «renovatio contractus».

5. La doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 13 de mayo de 2015, por todas) ha recogido la jurisprudencia del Alto Tribunal en esta materia. La Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de octubre de 1944, ratificada por otras muchas, señaló, que no es posible hacer prevalecer contra los términos categóricos y claros del documento notarial una convención anterior. Pero el artículo 1224 del Código Civil hace referencia a la escritura reconocitiva y para que nos encontremos dentro de su ámbito de aplicación requiere que se reseñe en la propia escritura el documento originario puesto que como indica la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de julio de 1984, su carácter reconocitivo

«exige al menos una referencia al acto o contrato primordial». También es doctrina del Alto Tribunal que siempre que en una escritura pública reconozcamos documentos o negocios jurídicos anteriores, estamos en presencia de una escritura acogida a los supuestos de eficacia del artículo 1224 del Código Civil. De lo contrario su contenido queda independiente y aislado de los pactos previos y anteriores porque la renovación del consentimiento en cuanto a los sujetos, y la refundición del contenido negocial en cuanto al objeto, dotaron de validez interna a un nuevo contrato. Esto es, en presencia de una escritura, la alternativa es clara: o es reconocitiva si encaja en el artículo 1224 del Código Civil o es constitutiva si queda fuera de los supuestos que claramente alude el artículo 1224 del Código Civil. Es más, si la reproducción no coincide con el original intencionadamente habrá un nuevo negocio y no una simple declaración confesoria o de reconocimiento. El citado precepto es aplicable (por su antecedente histórico) a las escrituras que cumplen una función estrictamente de reconocimiento, de manera que la solución no se aplica a los casos de sucesiva documentación de la *lex contractus*, cuando los documentos sean discordantes entre sí. Para tal caso, la regla debe ser la contraria, de manera que la nueva reglamentación de intereses sustituye a la anterior. Así lo pone de manifiesto la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1982 y lo ha recogido la Resolución de este Centro Directivo de 13 de mayo de 2015. En consecuencia, nos encontramos ante una auténtica «*renovatio contractus*».

6. Una vez sentado lo anterior hay que examinar el resto de defectos señalados en la nota de calificación. El primer defecto señalado en la calificación es que no se acredita el pago del Impuesto sobre Sucesiones, ni el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que grava el acto o contrato contenido en el documento, de cada una de las viviendas.

Son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación a los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y donaciones, como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

El artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria dispone: «Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir». La doctrina mantenida por este Centro Directivo sobre el cumplimiento de tales requisitos tributarios (vid. a modo de ejemplo, la Resolución de 5 de mayo de 1994) puede resumirse del siguiente modo: el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; pero la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable, de modo que el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral.

Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar

inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes -en este caso, de la Comunidad Autónoma y los municipales- los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

La doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 21 de octubre de 1987) ha dicho que estando sujeto un documento presentado a la liquidación por dos impuestos, el de Transmisiones Patrimoniales y el de Sucesiones, no basta con la nota acreditativa del ingreso por el primero de ellos, sino que deberá acreditarse la liquidación también por el segundo, no obstante que la gestión de ambos impuestos haya sido transferida a las Comunidades Autónomas de manera que un mismo organismo sea competente para liquidarlos, lo que no es argumento suficiente en contra. En este sentido ha determinado la Dirección General (Resolución de 21 de enero de 1993) que no es inscribible un documento de venta de un bien hereditario por todos los llamados a la herencia si solo lleva nota de liquidación del Impuesto de Transmisiones, pero no así el de Sucesiones, sin que pueda apreciar el registrador la posible prescripción. En el mismo sentido la Resolución de 1 de septiembre de 1998, establece que, si un documento contiene actos sujetos al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y al de Sucesiones, la nota de pago de uno de ellos no posibilita la inscripción si no se acredita el pago, sujeción o exención del otro, al tratarse de tributos de naturaleza y régimen distintos.

No obsta lo anterior que la escritura fuera oportunamente presentada en la Consejería de Hacienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Servicios Tributarios de Albacete, en fecha 10 de abril de 2015, tal como consta en la carpeta y tras el pie de copia de la escritura, y que así mismo consta en el ejemplar correspondiente del modelo 600 de autoliquidación, habiéndose presentado con liquidación cero por prescripción, en su caso, del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, puesto que en este caso, además de tratarse, como se ha expuesto anteriormente, de dos hechos imponible diferentes gravados por diferentes impuesto y objeto ambos de inscripción, en Castilla-La Mancha, a partir del 1 de enero de 2014 es obligatorio el régimen de autoliquidación del impuesto de Sucesiones, por lo que no basta la mera presentación del documento ante la Administración competente sino que los sujetos pasivos deberán presentar ante los órganos competentes de la Administración Tributaria el modelo de autoliquidación debidamente cumplimentado, junto con los documentos a los que se hayan incorporado los actos o contratos sujetos al impuesto o, a falta de incorporación, una declaración escrita sustitutiva en la que consten las circunstancias relevantes para la liquidación, para que por aquéllos se proceda a su examen, calificación, comprobación y a la práctica de las liquidaciones que procedan.

7. Respecto al Impuesto municipal de Plusvalía, los artículos 254.2 y 255 de la Ley Hipotecaria determinan que debe estar acreditada en el título la presentación de la autoliquidación, declaración o comunicación, en el Ayuntamiento correspondiente, a efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), por alguno de los mecanismos previstos en Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (artículo 110).

En este supuesto, queda constatada en la escritura la presentación en la oficina pertinente del Ayuntamiento de Albacete, así como la autoliquidación con cuota cero, en fecha 10 de abril de 2015, considerando igualmente prescrito dicho impuesto, por lo tanto, el defecto debe decaer en cuanto a este inciso.

8. Respecto al segundo de los defectos señalados en la nota de calificación -falta de acreditación de la condición de herederos de quien aparece como vendedor en el

documento-, alega el recurrente que se ha acreditado mediante la transcripción en la escritura calificada de las cláusulas de su testamento. La cuestión es si se ha acreditado el título sucesorio en los términos exigidos por el artículo 14 de la Ley Hipotecaria. De la escritura, en el «exponen III», resulta un relato relativo a la fecha de su fallecimiento y título sucesorio del causante y literalmente se dice «cuyas cláusulas dispositivas son como sigue: Primera.—Lega (...) Segunda.—Lega (...) Tercera.—En el remanente de su herencia instituye (...)», y se relata que todo ello resulta de los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad del causante, así como de copia autorizada del mencionado testamento, «que se acompañarán a la primera copia de la presente escritura, donde proceda», pero no se hace testimonio en relación de los mismos ni se expresa por el notario que se le exhiben.

Respecto a la puesta a disposición de los certificados acreditativos que se hace en el escrito de recurso, previamente hay que decir que ha afirmado reiteradamente la Dirección General, en base al mismo fundamento legal (por todas, Resolución de 23 de diciembre de 2010), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador o situaciones de hecho que no resultan acreditadas al registrador en la forma determinada por el ordenamiento y de las que el mismo no puede tomar conocimiento. En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos o situaciones que no se pusieron a disposición del registrador al tiempo de llevar a cabo su calificación.

Ciertamente en la escritura no se realiza un testimonio en relación de las circunstancias del título sucesorio -como ocurre posteriormente con el que sí se hace de los contratos de arrendamiento de las fincas especiales a los efectos de acreditar la posesión- aunque se relate por la exposición de los comparecientes. Además se manifiesta que se acompañarán a la copia que de la escritura se expida y se ponen a disposición con el escrito de recurso, pero no se han presentado en el Registro con el resto de la documentación calificada, por lo que no habiéndose hecho testimonio en relación de los citados títulos sucesorios, y ateniéndose la registradora para su calificación a la documentación presentada en el Registro, no cabe más que confirmar este defecto señalado en la nota.

9. En cuanto al tercer defecto señalado en la calificación -no acreditación del fallecimiento de doña T. A. S., titular con carácter ganancial de la totalidad de las fincas, ni la cualidad de herederos de la misma- se producen las mismas circunstancias que en el defecto confirmado anteriormente, ya que se realiza el mismo relato del fallecimiento de la señora y de su título sucesorio haciendo constar que «se acompañarán a la primera copia que de la presente se expida, donde proceda». A mayor abundamiento se ponen a disposición con el escrito de recurso, pero no se hace testimonio por el notario ni se presentaron en el Registro junto con el resto de la documentación. En consecuencia, se debe confirmar este defecto señalado en la calificación.

10. El cuarto defecto señalado es la falta de acreditación de la fehaciencia de la fecha del documento privado que se eleva a público. El artículo 1227 del Código Civil señala que «la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros, sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un Registro Público, desde la muerte de cualquiera de los que firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario Público por razón de su oficio».

Ciertamente que, como alega el recurrente, la fecha de fehaciencia del documento es la de fallecimiento de uno de los otorgantes -24 de agosto de 2005-, y así se dice en la escritura, pero no se acredita con el certificado de defunción del citado señor, que no se incorpora a la escritura ni se acompaña a la documentación presentada. En consecuencia, sin que sirva la puesta a disposición de ese certificado junto con el escrito de recurso, puesto que el registrador califica a la vista de la documentación presentada en el Registro al tiempo de la presentación, no cabe más que confirmar este defecto señalado en la calificación.

11. El quinto defecto impuesto en la calificación, señala que a la vista del historial registral de la finca, los vendedores han realizado actos propios anteriores a la fecha de fehaciencia -24 de agosto de 2005- e incluso anteriores a la fecha del documento -18 de

mayo de 1994- que son contradictorios con las actuaciones realizadas en el documento privado. Ciertamente en el documento privado se dispone de la mitad indivisa de un solar que era la finca registral 6.605; anteriormente al año 2005 e incluso antes del año 1994, se han realizado numerosas actuaciones por estos vendedores: agrupación de la finca registral con otra dando lugar a la 6.607, división horizontal de la misma en varias fincas-locales independientes, venta de varias de esas fincas-locales, lo que es contradictorio con la actuación posterior del documento privado de venta de una mitad indivisa de solar, sin que sirvan las alegaciones del recurrente respecto a que lo otorgado en el documento privado fue una ratificación de las disposiciones hechas anteriormente. En realidad, lo totalmente contradictorio no son las disposiciones en el documento privado ni quienes las realizaron sino el objeto del mismo, esto es la finca sobre la que se realizan las actuaciones: se menta la finca número 6.605 cuando en realidad es la 6.607, se describe como solar cuando en realidad y según el Registro se trata de elementos independientes de un edificio declarado y dividido horizontalmente en numerosas fincas especiales. En definitiva, se trata de un defecto conectado con el señalado como número 7. Lo cierto es que al otorgamiento del documento privado ya no eran propietarios de un número importante de locales construidos sobre el solar cuya mitad indivisa venden. Son actos contradictorios y en consecuencia se debe confirmar este defecto señalado.

12. El sexto defecto señala que el comprador en el documento privado, realiza actos propios contradictorios con la rectificación de su contenido, ya que en diciembre de dos mil catorce, reconoce ser dueño de una mitad indivisa en pleno dominio de las fincas registrales cuya titularidad permuta con la de otras fincas. Ciertamente, los compradores permutan con unos hermanos suyos, en el año 2014, las mitades indivisas de que son titulares registralmente en dos de las fincas-locales independientes, por la mitad indivisa de otra finca en calle distinta de la que es objeto del expediente, siendo en realidad, conforme el documento privado reseñado, dueños de la totalidad de las mismas. Pero esto no contradice la realidad contemplada en el documento, ya que pueden disponer de una participación de lo que es suyo. Con independencia de las relaciones de comunidad de bienes que tuvieran con otras personas, la permuta realizada se inscribió y es acorde con el tracto sucesivo registral y con la propiedad que contempla el documento privado. En este caso no existe contradicción y se ha de revocar el defecto señalado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto a los defectos 2, 3, 4, 5 y 7 de la nota de calificación; estimar el recurso en cuanto al defecto 6 de la nota de calificación; y respecto del defecto señalado en el apartado 1 de la nota de calificación desestimarlo en lo relativo al Impuesto de Sucesiones y estimarlo en lo referente al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

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, 11 de abril de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.