

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9147 *Resolución de 13 de septiembre 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 Madrid nº 16, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa verbal.*

En el recurso interpuesto por don B. V. N., en nombre y representación de doña P. J. A., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 16, doña María de la Esperanza García-Reyes Cuevas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa verbal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Getafe, don Pedro Burgos Rodenas, el día 13 de enero de 2016, con el número 7 de protocolo, se otorgó elevación a público de un contrato de compraventa verbal -hecha en 1973- de una plaza de garaje, por la viuda y quienes se identifican y manifiestan como los herederos de don T. G. V. por la parte vendedora, y los herederos de la parte compradora respectivamente.

Interesa hacer constar a los efectos de este expediente que de los esposos vendedores, don T. G. V. había fallecido en el año 1992; en la escritura referida se expone que falleció bajo testamento otorgado ante el notario de Madrid, don Manuel Ruifernández Rodríguez, de fecha 22 de julio de 1975, con número 959 de protocolo; por su viuda e hijos se otorgó escritura de aceptación y partición de herencia el día 24 de julio de 1992 ante el notario de Madrid, don Carlos del Moral Carro, con el número 1.607 de protocolo. Estos documentos no se aportan ni acreditan. También se hacen constar en la escritura de elevación a público los datos de las operaciones particionales correspondientes a los compradores expresándose que en el inventario se incluyó la plaza de garaje que se había comprado verbalmente.

En la citada escritura, se acreditan por testimonio las letras de cambio mediante las cuales se pagó el precio de la compraventa; se justifican los recibos de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y de la comunidad de propietarios abonados por el comprador; se acompaña un acta de inspección de hacienda del año 1986 relativa a la Contribución Urbana, a nombre del comprador.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 16 el día 17 de mayo de 2016, y fue objeto de calificación negativa que, a continuación, se transcribe: «Con referencia a la escritura autorizada el día trece de enero de dos mil dieciséis, por el Notario de Getafe Don Pedro Burgos Rodenas, protocolo 7/2016, presentada en esta oficina por D/D^a Quorum, bajo el número de asiento 1895 del diario 91. Se suspende la inscripción objeto del asiento citado, por siguientes hechos y fundamentos de Derecho:.-Debe aportarse el testamento otorgado por don T. G. V. el 22 de julio de 1975, número 959 de protocolo, ante el Notario de Madrid Don Manuel Ruifernández Rodríguez, las Certificaciones de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad del mismo, así como la escritura de partición y aceptación de su herencia, otorgada ante el notario de Madrid Don Carlos del Moral Carro número 1.607 de protocolo,

de 24 de julio de 1992. Artículo 14 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Madrid, 6 de junio de 2016 El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Don B. V. N., en nombre y representación de doña P. J. A., interpuso recurso contra la calificación, en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Que considera que se ha aportado documentación pública suficiente en virtud del artículo 1216 del Código Civil, según el cual son documentos públicos los autorizados por un notario o empleado público competente con las solemnidades requeridas por la ley, y en el artículo 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que afirma que, a efectos de prueba en el proceso, se consideran documentos públicos los autorizados por notario con arreglo a Derecho; Que, según el artículo 1218 del Código Civil, los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste, y también hacen prueba contra los contratantes y sus causahabientes, en cuanto a las declaraciones que en ellos hubiesen hecho los primeros, y Que, por lo tanto, constando en escritura pública, da fe de su contenido por sí misma, ya que además es el documento público esencial para dar fe de los actos jurídicos, donde la voluntad determina las consecuencias en derecho, de lo que se celebra.

IV

Mediante escrito, de fecha 27 de julio de 2016, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1216 y 1218 del Código Civil; 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 14 de la Ley Hipotecaria, y 76, 78 y 80 del Reglamento Hipotecario.

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: no consta un documento privado de compraventa ya que fue verbal, pero se acredita por diferentes medios que el pago fue realizado por el comprador así como que los recibos de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, fiscales y de la comunidad de propietarios los abona el comprador; se expresan los títulos de sucesión del vendedor que habilitan como herederos del mismo a los comparecientes, pero no se acreditan los mismos mediante su presentación o testimonio literal o en relación de su contenido.

La registradora no cuestiona la existencia del contrato de compraventa ni la condición de herederos del vendedor, de los comparecientes. Pero señala como defecto la falta de acreditación de la condición de herederos del vendedor para lo que exige el certificado de defunción, de Últimas Voluntades y la escritura de aceptación y partición de herencia.

El recurrente alega que, tratándose la elevación a público del documento privado, de una escritura pública notarial, no precisa de ninguna justificación más.

2. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria recoge el principio registral de tracto sucesivo cuando determina en sus apartados primero y segundo que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada». En su apartado quinto dispone que «tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos: Primero. Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste»

recogiendo este precepto una modalidad de tracto sucesivo, por cuanto requisito esencial para su aplicación es que se acredite por los otorgantes la cualidad de herederos del titular registral y para ello es requisito imprescindible que se aporte el certificado de defunción, el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y el título sucesorio que resulte de este último.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria modaliza el tracto sucesivo respecto de los contratos privados realizados por su causante «siempre que consten por escrito y firmados por éste». Consecuentemente la exigencia de contrato escrito y firmado sólo puede ser exceptuado en aquellos supuestos en los que por medio de otros medios de prueba existan indicios indudables de la transmisión, como ocurre en el presente caso, por los recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de la comunidad de propietarios, junto con la manifestación realizada por los herederos del titular registral.

El título de la sucesión debe ser aportado no para integrar propiamente los bienes en la herencia, sino para acreditar la cualidad de herederos, sucesores del titular registral. El artículo 14 de la Ley Hipotecaria establece que «el título de sucesión hereditaria a efectos del Registro es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado; así como en su caso el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo IV del reglamento nº 650/2012 de la UE».

Por su parte, el artículo 76 del Reglamento Hipotecario determina que «en la inscripción de bienes adquiridos por herencia testada se harán constar las disposiciones testamentarias pertinentes, fecha de fallecimiento del causante tomadas de la certificación respectiva, y el contenido del Certificado del registro General de Actos de Última Voluntad». Y, el artículo 78 del Reglamento Hipotecario determina que se considerará defecto que impida la inscripción, el no presentar los certificados que se indican en la Ley, o no relacionarse en el título o resultar contradictorios en éste.

3. Centrados en el supuesto de este expediente, en la escritura de elevación a público del contrato de compraventa, se expresan cuáles son los títulos por referencia a sus datos de notario autorizante y fechas de autorización, pero no se aporta el título de la sucesión (el testamento), ni se aportan los certificados de defunción ni del Registro General de Actos de Última Voluntad en original o por testimonio (artículo 78 del Reglamento Hipotecario).

No aportándose estos documentos no queda acreditado que quienes firman la escritura de elevación a público del contrato privado sean los herederos del titular registral, conforme al artículo 20.5 de la Ley Hipotecaria como anteriormente ha quedado dicho.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 13 de septiembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.