

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16979 *Resolución de 19 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Mazarrón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don R. B. C. P., en nombre y representación de don B. M., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Mazarrón, don Eduardo Cotillas Sánchez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Elche, don Daniel Tornel López, el día 4 de mayo de 2017, con el número 698 de protocolo, la sociedad «Justo y Manoli, S.L.», en liquidación concursal, titular registral de la finca inscrita con número 55.733, sita en Mazarrón, se la vendió a don B. M. Las circunstancias de la venta constan en la calificación impugnada y en el primer fundamento de Derecho de esta resolución.

II

Presentada la referida escritura, en unión de otra de rectificación y complemento, en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, escritura autorizada en Elche, el 4 de mayo de 2.017, ante el Notario Don Daniel Tornel López, número 698 de protocolo, presentado bajo el asiento 2136 del Diario 77, en unión de escritura de rectificación y complemento de otra otorgada en Elche, el 20 de abril de 2.018, número 1.286 de protocolo; tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador de la Propiedad que suscribe, suspende la inscripción solicitada en base al/ los siguiente/s hechos/s y fundamento/s de Derecho:

Hechos

1.º Resulta del precedente documento y su rectificación que por documento privado de fecha 3 de junio de 2.001, que se incorpora, Justo y Manoli, S.L. vendió la finca objeto del mismo a Doña J. E. T., sin ninguna otra circunstancia en cuanto al estado civil de dicha señora y de ser casada, su régimen económico matrimonial. Posteriormente, por otro documento privado de fecha 14 de agosto de 2.001, que también se incorpora al precedente documento, dicha señora cedió su posición jurídica en el primer documento privado de compraventa a Don C. J. M., casado con doña J. P. L. K. J. Así mismo resulta que dicho matrimonio por documento notarial emitido en lengua neerlandesa y traducido al idioma español, ambos debidamente apostillados, de fecha veinte de diciembre de dos mil cinco, que se exhibe al Notario autorizante del precedente documento, que no se acompaña, quedó disuelto, y que por un convenio regulador de divorcio firmado por ambos, que no se acompaña, ni se identifica mínimamente por lo que se ignora por completo su forma, alcance y contenido, se adjudicó la finca objeto del precedente documento Don C. J. M. Finalmente, se expresa también que dicho señor, Don C. J. M.,

a su vez, cedió su posición contractual a su hijo Don B. M. por acuerdo verbal, que se subroga “en la posesión contractual del comprometido a comprar respecto de su relación jurídica con la sociedad tal como existe a consecuencia del antes mencionado contrato de compraventa/construcción. Justo y Manoli S.L. ha aceptado estas sucesivas cesiones de contrato de forma incondicional, completa e irreversible, y por consiguiente todos los derechos y obligaciones en concepto del contrato de compraventa se ha constituido entre Justo y Manoli, S.L. y el Sr. B. M...». Considerando el Notario autorizante del precedente documento “que las respectivas cesiones tienen eficacia jurídica, no solo por la forma en que fueron instrumentadas, pero también los actos propios de los titulares conforme a su resultado, así como la expresa aceptación de Justo y Manoli, S.L., y que como consecuencia la eficacia jurídica de la compraventa se ha finalmente producido entre la Mercantil Justo y Manoli, S.L. y Don B. M., hoy debidamente representados, con la única salvedad que aún no se ha elevado a público hasta hoy».

Comparecen en el precedente documento Justo y Manoli, S.L. representada por su administrador concursal; Don C. J. M. y su hijo Don B. M., también representados. No comparecen Doña J. E. T. ni, en su caso, su cónyuge, ni Doña J. P. L. K.

Con estos antecedentes, ahora, en el precedente documento, aunque el mismo se rubrica como “Elevación a público de contrato privado de compraventa”, no se eleva a público documento alguno, sino que directamente en su estipulación primera, Justo y Manoli, S.L. vende la finca a Don B. M.

Y es lo cierto que, como reiteradamente ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, la legitimación registral cede ante la legitimación sustantiva cuando es el propio titular registral que lo sigue siendo, quien pone de manifiesto que ya no es el titular real de la finca por haberla transmitido a un tercero; y eso es lo que ahora sucede. Justo y Manoli, S.L., pese a reconocer que vendió la finca a Doña J. E. T., quién, a su vez, la vendió o cedió su posesión contractual a los esposos, Don C. J. M. y doña J. P. L. K.; quienes, a su vez, se divorciaron, adjudicándosele el marido; y éste, a su vez, ahora, la transmite a su hijo, vende. De suerte que Justo y Manoli, S.L. ya no está legitimada para vender lo que no es suyo a Don B. M. Lo que procede es, realmente, elevar a público el contrato privado de compraventa por el que Justo y Manoli, S.L. vendió a Doña J. E. T., lo que no se hace pese a como se titula el precedente documento; seguidamente elevar también a público, integrándolo en lo necesario, la transmisión de Doña J. E. T. a los esposos Don C. J. M. y doña J. P. L. K.; seguidamente inscribir el convenio regulador del divorcio de los mismos por el que se adjudica la finca Don c. J. M., y finalmente, ahora sí, formalizar en el título público adecuado la transmisión de dicho señor a su hijo. Téngase en cuenta que según el expositivo IV Don C. J. M. cedió verbalmente a su hijo su posición contractual, pero sin explicitar cuál sea la causa de tal desplazamiento patrimonial; y que contrariamente a todo ello, finalmente, quien vende a Don B. M. no es su padre sino Justo y Manoli, S.L.

Y es que, como reiteradamente ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, siendo presupuesto de la inscripción la validez del negocio contenido en el título presentado, el Registrador ha de calificar dicha validez respecto de todas las transmisiones cuya existencia se reconoce, en cuanto a la capacidad y legitimación de los sucesivos cedentes y cesionarios, existencia y licitud de las respectivas causas, y observancia, incluso, de las exigencias formales en su caso legalmente impuestas; elementos todos ellos ausentes del documento calificado; por cuanto el llamado “traspaso de contrato” carece de intervención notarial alguna y de apostilla y no se acredita por Informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable, que el mismo se ajuste en el fondo y en la forma a la legislación que le es de aplicación; como tampoco se acompaña el documento notarial traducido y apostillado por el que se opera el divorcio de Don C. J. M., casado con doña J. P. L. K.; ni su convenio regulador de divorcio, en su caso, traducido y apostillado; y, todo ello, en su caso, en unión del Informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable, que el mismo se ajuste en el

fondo y en la forma a la legislación que le es de aplicación. Y según ha declarado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado la prueba del Derecho extranjero incumbe a quien lo alega, y que el informe debe precisar los preceptos legales aplicables y su interpretación doctrinal y jurisprudencial, así como su vigencia, en términos tales que permitan al Registrador de la Propiedad calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, lo que ahora no sucede.

Y, además, sigue sin explicitarse la causa de la cesión de la posición contractual del Sr C. J. M. a favor de su hijo. Y es que, la validez de la última adquisición está condicionada por la validez de las adquisiciones intermedias.

Y resultando, según ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, además, incuestionable la necesaria concurrencia del consentimiento de todos aquéllos que otorgaron las sucesivas transmisiones, o de sus herederos, y ello tanto por las reglas generales en materia de contratación como por el valor meramente unilateral de todo reconocimiento.

Todo ello imposibilita la inscripción solicitada.

Y sin que, además, se acredite el previo pago de los impuestos, su exención o no sujeción por las sucesivas transmisiones formalizadas.

2.º Respecto del precio de venta, existe falta de claridad en el precedente documento por cuanto se expresa en el otorgan segundo que el precio total es el de 123.207,48 euros, para expresarse seguidamente, a efectos de la Ley de Prevención del Fraude Fiscal como se recibió tal precio, si bien, la suma de las diferentes cantidades satisfechas en pago del precio no suman la cantidad total expresada, por lo que existe una diferencia de 9.549,76 euros para los que no quedan acreditado los medios de pago, extremo éste que debe ser objeto de aclaración para proceder al despacho del precedente documento, en aplicación de la normativa vigente sobre prevención del fraude fiscal. Además, respecto de las cantidades expresadas bajo los números 2 y 3, satisfechas mediante transferencia, no se incorpora al precedente los justificantes de dichas transferencias, por lo que el precio queda incompleto, discordancias éstas que deben ser objeto de aclaración para el correcto despacho del precedente documento.

3.º Del Expositivo Segundo, el último párrafo desde “Que dicho contrato privado... hasta... el pleno dominio de la finca” es en parte personal y además ajeno al Registro todo lo relativo a la posesión por estar excluida del mismo, y del Expositivos Tercero, la letra d) completa es en parte personal y además ajeno al Registro todo lo relativo a la posesión por esta excluida del mismo; y las estipulaciones Segunda, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava y Novena son igualmente de carácter personal.

4.º Del Documento privado que se incorpora, de su estipulación Tercera, las letras c) y d) son de carácter personal; la letra e) es en parte personal y además ajeno al Registro todo lo relativo a la posesión por estar excluida del mismo; la letra f) es personal; la letra g) implica prohibición de disponer; y las letras h), i), j) y k) carecen de trascendencia real y son en consecuencia de carácter personal.

5.º En la escritura de rectificación que se acompaña no existe el juicio notarial de suficiencia ni reseña en la forma legalmente prevista de los documentos de donde resultan las facultades de los representantes; por lo que no queda acreditada la representación alegada.

A tal/es hechos/s son de aplicación los siguientes

Fundamentos de derecho

1.º Artículos 2.11, 9, 18, 20, 33, 38 y 255 de la Ley Hipotecaria, artículos 33 y 36 y 51 de su Reglamento, 174 del Reglamento Notarial, 7, 609, 1.278 y 1.445 y ss., 1.124, 1261.1, 1224, 1225, 1262 y 1.509 del Código Civil, 82 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 y 24 de mayo de 1.999, de 13 de Abril de 2005 y de 15 de octubre de 2.014. Artículos 1261, 1274 a 1277 Código Civil.

2.º Artículo 9 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento y Principio de Especialidad y artículo 1.445 y concordantes del Código Civil. Artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, según su nueva redacción dada por la Ley 36/2006 de 29 de Noviembre de 2.006, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

3.º Artículos 4 y 98 Ley Hipotecaria.

4.º Artículos 4, 26, 27 y 98 Ley Hipotecaria.

5.º Artículos 9 Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento. Artículo 1.259 del Código Civil y artículo 98.2 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre.

Contra la presente calificación podrá (...)

Mazarrón, 12 de junio de 2.018. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma fue emitida por el registrador de la Propiedad de Murcia número 2, don Carlos Domingo Rodríguez Sánchez, quien confirmó íntegramente la calificación inicial mediante nota de fecha 17 de julio de 2018.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don R. B. C. P., en nombre y representación de don B. M., interpuso recurso el día 20 de agosto de 2018 en el que expresaba lo siguiente:

«(...) La Primera calificación

A. El primer error de la primera calificación se desprende en el fundamento de hecho 1º, donde dice: “Resulta del precedente documento que por documento privado de fecha 3 de junio de 2.001, que se incorpora, Justo y Manoli, S.L vendió la finca objeto del mismo a Doña J. E. T.”

Pues como hemos visto en la exposición de los hechos, Justo y Manoli S.L no vendió la finca a la Sra. T., sino que se limitaron a firmar un contrato de señal, sin entrega de dominio de ningún bien, tan solo un compromiso de vender la vivienda.

A posteriori el Registrador reconoce que el término “venta” empleado no es adecuado en esta situación, aunque continúa errando que la Sra. T. era propietaria, cuando dice: “Posteriormente, por otro documento privado de fecha 14 de agosto de 2.001, que también se incorpora al precedente documento, dicha señora vendió, en realidad cedió su posición jurídica en el primer documento privado de compraventa– a Don C. J. M.”

B. El segundo error de la primera calificación se centra en dar importancia a la diferencia entre elevación a público de una compraventa privada o venta directa cuando dice: “Con estos antecedentes, ahora, en el precedente documento, aunque el mismo se rubrica como “Elevación a público de contrato privado de compraventa”, no se eleva a público documento alguno, sino que directamente en su estipulación primera, Justo y Manoli, S.L vende la finca a Don B. M.”

Según el art. 1261CC hay contrato cuando concurren los requisitos siguientes:

- 1.º Consentimiento de los contratantes.
- 2.º Objeto cierto que sea materia del contrato.
- 3.º Causa de la obligación que se establezca.

Es decir, no es un requisito para la validez de un contrato que se formalice el contenido del contrato en papel. El contrato, por tanto, puede ser verbal, como también afirma el art. 1278 C.C.: “Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma

en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez.”

Insistimos en que el único contrato de compraventa es el que se acuerda entre Justo y Manoli S.L. y B. M., puesto que todas las relaciones jurídicas y obligacionales anteriores a esta venta se limitan a un contrato de señal, como el texto del documento deja meridianamente claro.

Es por tanto el Sr. B. M. quién según el artículo 1279 C.C. tiene derecho a compeler a Justo y Manoli S.L. para hacer efectivas las obligaciones propias de su contrato verbal, es decir, exigir la elevación a público de conformidad con el art. 1280 C.C. puesto que la transmisión de derechos reales requiere que consten en documento público.

El contrato de “traspaso” o cesión, no tiene por qué constar en documento público. Al igual que el contrato de señal, que sirve de base al rechazo del registrador porque dice que era suficiente para conseguir el título la Sra. T., tiene que ser suficiente también el documento firmado ante fedatario holandés donde la Sra. T. cede sus derechos al Sr. C. J. M. para entender que este último tenía derecho a ceder el contrato de señal a su hijo B. M.

Y lo cierto es que la venta privada no fue documentada. Aun así, es un hecho que reconoce tanto el titular registral de la vivienda como el titular y poseedor real. Así que el Registrador yerra cuando se centra su calificación en el documento que contiene el contrato de señal que pasa por distintas manos, sin que ninguna parte adquiera la propiedad ni la posesión, sino solo adquieren los derechos y obligaciones derivados del contrato de señal.

C. El tercer error de la calificación se manifiesta donde el Registrador dice: “la legitimación registral cede ante la legitimación sustantiva cuando es el propio titular registral que lo sigue siendo, quien pone de manifiesto que ya no es el titular real de la finca por haberla transmitido a un tercero”, puesto que como ya vimos, la mercantil Justo y Manoli S.L. no reconoce en ningún momento la venta a la Sra. T., sino reconoce expresamente, la –única– venta al Sr. B. M.

De suerte que Justo y Manoli S.L. es el único legitimado para vender en la fecha de la escritura y no procede elevar a público bajo ningún pretexto el contrato de señal firmado entre Justo y Manoli S.L. y la Sra. T., ni tampoco las sucesivas cesiones del contrato de señal, puesto que finalmente el único vendedor en esta historia es Justo y Manoli S.L. y el único comprador el Sr. B. M.

De hecho, la Sra. T. no presentó ningún crédito en el concurso, no ha instado reclamación judicial alguna y no ha solicitado anotación preventiva en el registro de propiedad en más de 16 años después de firmar el contrato de señal. Lógico, porque la Sra. T. cedió sus derechos del contrato de señal ante fedatario holandés y ya no tiene ningún derecho a reclamar al respecto.

Tanto el Sr. C. M. como su hijo B. M., como reconoce la vendedora, aportaron importantes cantidades de dinero, cumpliendo con las obligaciones derivadas del contrato de señal (C. M.) y el contrato privado de compraventa respectivamente (B. M.). ¿Quién en su sano juicio pagaría estas cantidades sin estar legitimado?

Fundamentos de Derecho

Cesiones del contrato de señal.

El título que se pretende inscribir, lamentablemente, por el paso del tiempo y los múltiples intereses estando en concurso, contiene una explicación confusa, pero esto no impide conocer la realidad de las cosas, ni puede ser objeto de calificación.

Se trata de un apartado de la escritura meramente explicativo a efecto del concurso, y no es el sr. Registrador quien tiene por qué hacer sus propias interpretaciones especulativas. Para el sr. Registrador debe ser suficiente la manifestación realizada en el otorgamiento por los interesados quienes son las personas conocedoras de la situación real, refiriendo a los tribunales cualquier interesado que considere que el asiento puede

ser lesivo para sus intereses personales. Lo que no procede es defender una situación diferente a la realidad documentada.

El registrador se ha excedido en su ámbito de calificación limitado por el art. 18 de la Ley Hipotecaria, puesto que entra en relaciones jurídicas mucho más allá de la validez de los actos dispositivos.

El argumento subyacente del Registrador es que tiene que proteger a la Sra. T., quien puede no estar de acuerdo con la venta al Sr. M. Es un argumento especulativo y no tiene fundamento alguno. No es el Registrador quién tiene potestad a entrar a valorar relaciones jurídicas entre las partes que cedieron sus derechos del contrato de señal, mucho menos ahora que la Sra. T. nunca fue compradora, ni poseedora del dominio de la vivienda.

El Registrador no está calificando la validez de un acto dispositivo, sino el resultado de una especulación de posibles escenarios donde podrían intervenir otros interesados, pero que no tiene fundamento jurídico ni fáctico. Cualquier interesado que considere que el asiento puede ser lesivo para sus intereses personales puede acudir a los tribunales.

Lo que no procede es ponerse de juez sobre situaciones hipotéticas y al mismo tiempo defensor de una situación contraria a la realidad. No se le puede permitir al registrador ser juez y abogado del diablo en sus propios juicios sobre objetos que no son controversia entre los interesados y sólo son hipótesis.

No se está accediendo a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente, prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues se ha mostrado que pese a la confusión en la terminología, lo que se pretende tener acceso al Registro es un acto válido, sin controversia entre ninguna de las partes (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). El Sr. B. M. no deriva su título de adquisición de otros intermedios, sino directamente de Justo y Manoli por haber sido el último cesionario del contrato de señal y el único que ha exigido el cumplimiento de este contrato, terminando en consolidar el primer y único contrato de compraventa de la vivienda objeto de calificación. Es decir, incluso si las cesiones no cumplieran con la ley, ni siquiera en estas circunstancias, Justo y Manoli tendrían legitimación para disponer del bien, y así lo han hecho cuando vende a B. M. y entrega el dominio y la posesión a él en febrero de 2006. El Sr. M. no depende esencialmente del consentimiento, de la capacidad y legitimación de los cedentes, de la existencia y licitud de su causa, sólo depende de los cedentes en cuanto a la acreditación del pago parcial, pero no la transmisión del bien.

Precio de la compraventa: error de cálculo del registrador.

El registrador dice:

“Respecto del precio de venta, existe falta de claridad en el precedente documento por cuanto se expresa en el otorgan segundo que el precio total es el de 123.207,48 euros, para expresarse seguidamente, a efectos de la Ley de Prevención del Fraude Fiscal como se recibió tal precio, si bien, la suma de las diferentes cantidades satisfechas en pago del precio no suman la cantidad total expresada, por lo que existe una diferencia de 9.549,76 euros para los que no quedan acreditado los medios de pago, extremo éste que debe ser objeto de aclaración para proceder al despacho del precedente documento, en aplicación de la normativa vigente sobre prevención del fraude fiscal.”

El registrador yerra en sus cálculos, puesto que el tipo impositivo de IVA se modificó en el traspaso de tiempo. Se explica claramente en la escritura que el precio total de la vivienda era 131.832 € con el 7% de IVA incluida, y que los importes de: 2.253,79, 10.909,12, 52.753,09 y 32.915,67, entregados por la Sra. T. y C. M. respectivamente, incluyeron su parte proporcional de I.V.A. al 7%, por lo que la base imponible de todas estas entregadas es 92.366,05 €, quedando pendiente en la firma de la escritura el

importe de 30.841,43 €, que fue pagado por el Sr. B. M. incluyendo el 10% de IVA (33.925,57 €).

Sigue el Registrador que:

“Además, respecto de las cantidades expresadas bajo los números 2 y 3, satisfechas mediante transferencia, no se incorpora al precedente los justificantes de dichas transferencias, por lo que el precio que incompleto, discordancias éstas que deben ser objeto de aclaración para el correcto despacho del precedente documento”.

Pues bien, no es objeto de calificación si las partes han cumplido con todas sus obligaciones de pago, o no ni es competencia del Registrador valorar las relaciones obligaciones. Se tiene que limitar a la valoración de la capacidad de disposición y no entrar en consecuencias de carácter personal que carecen de efectos reales.

En cuanto a la alegada Ley de Prevención del Fraude Fiscal no existe obligación de incorporar copias de la documentación, ni es competencia del Registrador verificar los medios de pago. No puede ser motivo de denegación de inscripción el hecho que si el Registrador considere cumplido o no la correcta identificación de los medios de pago.

El art 254 de la citada dice obliga al notario en escritura pública la “identificación de los medios de pago” y no la incorporación de los documentos acreditativos.

Solo se puede denegar la inscripción si no consta el NIF de los otorgantes, o si consta la denegación de los medios de pago.

Juicio de suficiencia.

En el fundamento jurídico 5.º de la calificación el registrador observa que falta el juicio notarial de suficiencia de capacidad en la escritura de 20 de abril de 2018, sin embargo, ésta aclara la de 17 de mayo de 2017 donde ya se había hecho constar esta suficiencia, por lo que no es necesario hacerlo constar nuevamente. Esta calificación es excesivamente formalista.

Es por todo ello que se solicita que se admita el recurso y se revoque la nota de calificación».

V

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 14 de septiembre de 2018.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1224, 1261.1.º, 1262, 1445 y 1462 del Código Civil; 1, 18, 20, 21, 34, 38, 40, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 24 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 148, 153, 166 y 177 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de 15 de julio de 1971, 18 de septiembre de 1989, 22 de enero, 14 y 24 de mayo y 21 de junio de 1999, 23 de enero de 2004, 18 de julio y 22 de septiembre de 2005, 18 y 23 de mayo de 2007, 19 de octubre de 2013, 12 de marzo, 13 de mayo y 15 de octubre de 2014, 22 de julio y 8 de noviembre de 2016 y 12 de abril de 2018.

1. De la escritura objeto de la calificación impugnada (en unión de la escritura de rectificación y complemento de aquella), titulada de «elevación a público de contrato privado de compraventa», resulta: que la sociedad titular registral de determinada finca la «vendió» en documento privado de fecha 3 de junio de 2001 a doña J. E. T., sin que conste su estado civil; que la citada doña J. E. T., por documento redactado el día 14 de agosto de 2001 ante notario extranjero, «cedió» su posición contractual a don C. J. M., casado con doña J. P. L. K.; que por documento notarial redactado en lengua

neerlandesa, traducido al español y apostillado, que exhiben al notario autorizante de la escritura calificada, pero que no se incorpora ni se acompaña a la misma, resulta que quedó disuelto el matrimonio de los citados cesionarios por la inscripción en el Registro Civil de Vlissingen de la resolución de divorcio del Tribunal de Justicia en Roermond; y, como se desprende de su convenio regulador de divorcio, que tampoco se exhibe al mismo notario autorizante ni se acompaña y de cuyo contenido nada se expresa, «se adjudica a don C. J. M.» la finca objeto de venta. Igualmente, se manifiesta que don C. J. M., verbalmente, «cedió su posición contractual» a su hijo don B. M. Y con tales antecedentes la sociedad referida, con el consentimiento de don C. J. M., ahora vende a don B. M. dicha finca.

2. Según el primero de los defectos impugnados el registrador considera, en esencia, que deben formalizarse, integrarse o acreditarse los negocios intermedios, en los términos expresados en la calificación recurrida.

Esta cuestión debe resolverse conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente).

Como ya señalara la Resolución de 18 de septiembre de 1989, no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Es cierto que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta), pero el registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella. Así lo imponen tanto la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular del asiento a cancelar (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, las cuales deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral (confróntese artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

Esta conclusión no puede quedar contradicha por las manifestaciones contenidas en la escritura calificada sobre el hecho de que se haya realizado la cesión de la posición jurídica que en la compraventa previa ostentaban otros compradores anteriores consentida por la sociedad vendedora. Con independencia de si hubo o no consumación de la venta en virtud de tradición, lo cierto es que se reconoce la existencia de varios títulos de transmisión distintos y sucesivos, de suerte que el último de los adquirentes no deriva el suyo del vendedor inicial, sino de otros intermedios, por lo que la validez de esos títulos anteriores condiciona la del último, y esa existencia y validez no la acredita tan sólo la aceptación del cedido o su reconocimiento por el cesionario, y depende esencialmente del consentimiento, de la capacidad y legitimación de los cedentes, la existencia y licitud de su causa, e incluso de la observancia de las formas que según la naturaleza del negocio fueran exigibles –piénsese en la posibilidad de que aquella transmisión hubiera sido por donación–, elementos todos ellos ausentes en el documento calificado.

Por lo demás, en el caso de contratos bilaterales o plurilaterales, tanto su revestimiento de forma pública como la autenticidad que con la misma adquieren exigen la concurrencia al otorgamiento de la escritura de todos los que en ellos fueron parte o sus herederos, y así ha de deducirse tanto de las reglas generales en materia de contratación (artículos 1261.1.º y 1262 del Código Civil), como del propio valor unilateral del reconocimiento (confróntese el artículo 1225).

Por último, cabe recordar que, aparte los requisitos materiales antes expresados en relación con los sucesivos títulos traslativos, habrán de cumplirse respecto de los mismos las obligaciones de índole tributaria que incumben tanto a los notarios, respecto de los documentos que autoricen o que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas, como a los registradores, respecto de los que admitan para su calificación e inscripción.

3. El segundo de los defectos impugnados, relativo a la determinación del precio de la compraventa, debe ser confirmado, ya que existe una contradicción entre la cantidad de 132.757,24 euros que se expresan en el expositivo tercero y los 123.207,48 euros que aparecen en el otorgamiento, cláusula segunda. Resulta que existe una diferencia de 9.549,76 euros entre dichas cuantías, lo que conlleva una evidente falta de claridad y determinación (vid. los artículos 1273 y 1447 y siguientes del Código Civil).

Por otro lado, hay que recordar respecto de la identificación de los medios de pago que es doctrina reiterada de esta Dirección General que si no se testimonia el justificante de la transferencia ni se aportan los códigos de las cuentas de cargo y de abono, no es suficiente con que se indique el importe de aquélla, su fecha, nombres de ordenante y beneficiario, y nombre de la entidad emisora, sino que también debe constar el de la entidad receptora. Asimismo, ha afirmado este Centro Directivo que en los pagos mediante transferencia o domiciliación, con independencia de que sean anteriores o simultáneos a la escritura, deberán constar los códigos de las cuentas de cargo y abono; y, como resulta del artículo 177 del Reglamento Notarial, si se tratara de transferencia se entenderá ésta suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, si constan los siguientes datos: ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante, y entidad receptora o beneficiaria, lo que en el presente caso no sucede (Resoluciones de 2 y 6 de julio de 2011, 22 de julio y 8 de noviembre de 2016 y 12 de abril de 2018).

Igualmente, es doctrina reiterada de esta Dirección General que, según la normativa vigente, respecto de la identificación de los medios de pago empleados, el registrador en su calificación deberá comprobar que en la escritura se hayan hecho constar los extremos a que se refiere el artículo 24 de Ley del Notariado –a la que remite el propio artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria–, según las reglas especificadas en el artículo 177 del Reglamento Notarial, y que no consta negativa alguna a aportar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados. Como ya expresó este Centro Directivo en la Resolución de 18 de mayo de 2007, «obviamente, sí que debe examinar el registrador, por el contenido de la misma escritura, que es su canon de control, si existen omisiones en esa identificación. Por ejemplo, si se dice que el precio es una cantidad determinada, pero de la suma de los importes identificados por el notario resulta que hay una parte no identificada; o, en el mismo sentido, si no existe mención alguna en la escritura pública acerca de cuáles son los medios de pago o, por supuesto, si los otorgantes se negaron total o parcialmente a identificarlos».

4. El último de defectos impugnados consiste en que, en la escritura de rectificación y complemento de la anterior, el notario se limita a afirmar que los comparecientes «intervienen en los mismos conceptos en que lo hacían en la escritura que por la presente se rectifica», no habiendo emitido juicio de suficiencia sobre la representación alegada.

Establece el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que «en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 añade que «la reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su

calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de septiembre de 2011) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Por cuanto antecede, y habida cuenta de los escuetos términos empleados por el notario autorizante, debe confirmarse el defecto, algo que se podría haber evitado simplemente con la afirmación por aquél sobre el hecho de que en la escritura complementaria –otorgada el día 20 de abril de 2018– se acredita la representación en la misma forma ya expresada en la escritura complementada –de fecha 4 de mayo de 2017–, sin necesidad de más detalles. La precisión técnica que debe siempre exigirse a todo documento notarial (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial), habida cuenta de sus efectos, y especialmente la trascendencia que la Ley atribuye a la valoración notarial de la suficiencia de la representación imponen un mayor rigor, incompatible con expresiones genéricas, imprecisas o ambiguas como la ahora cuestionada.

Por lo demás, se trata de una omisión que puede ser fácilmente subsanada por el propio notario autorizante ex artículo 153 del Reglamento Notarial.

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

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, 19 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.