



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 21 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 11, por la que se deniega la inscripción de un acta subsanatoria autorizada por notario conforme al artículo 153 del Reglamento Notarial.

(BOE de 16 de abril de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Solicitud de rectificación de error material. Incorrecta adjudicación de fincas en ejecución de una permuta de suelo por vuelo. El Reglamento Notarial permite al Notario la exclusiva subsanación de aquellos errores materiales, omisiones y defectos de forma que se hayan padecido en los instrumentos públicos. Para ello, el Notario deberá atender al contexto del documento mismo; de los inmediatamente anteriores y siguientes; de los antecedentes: escrituras públicas y a otros documentos asimismo públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado. Ahora bien, tanto en términos generales como, muy especialmente, cuando la subsanación se dirija a la rectificación de asientos registrales, los supuestos en los que se permite esta subsanación de forma unilateral son estrictos y por tanto su interpretación también lo ha de ser. En consecuencia, ha de limitarse a los defectos formales o aspectos accesorios del documento, nunca a su contenido de fondo, cláusulas o estipulaciones, para los que se precisa el consentimiento de quienes inicialmente lo prestaron o de sus causahabientes así como de los titulares de derechos según los asientos registrales, si fueren distintos de los primeros.

PRECEPTOS:

Código Civil, art. 1.218.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 40 d).

Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), arts. 143y 153.

En el recurso interpuesto por don Hugo Lincoln Pascual, Notario de Barcelona, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 11, doña Ana María Solchaga López de Silanes, por la que se deniega la inscripción de un acta subsanatoria autorizada por el recurrente conforme al artículo 153 del Reglamento Notarial.

Hechos

I

El día 6 de agosto de 2014, con el número 1.684 de protocolo, se autorizó, por el Notario de Barcelona, don Hugo Lincoln Pascual, un acta de subsanación.

II

Dicha acta fue presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 11, siendo calificada con la siguiente nota: «De conformidad con lo tipificado en los artículos 18, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, así como con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se ha procedido a suspender la inscripción del documento que se dirá, por adolecer de defectos. Antecedentes de hecho: 1.º Con fecha 7 de noviembre del 2014, se ha aportado Acta de Subsanación autorizada por el Notario de Barcelona, don Hugo Lincoln Pascual el día 6 de agosto de 2014, causando el asiento 1073 del diario 136. En unión de ella, se aporta la escritura objeto de subsanación, autorizada por dicho Notario don Hugo Lincoln Pascual el 21 de julio de 2003, con el número de protocolo 3.062, en la que la Entidad Perfecta Llar, S.L., transmitió una serie de plazas de parking (las descritas bajo las letras A y B) a doña S. S. S., en cuanto al usufructo de tres cuartas partes indivisas y a favor de don I. M. S., en cuanto a la nuda propiedad de dichas tres cuartas y el pleno dominio de una cuarta parte. En ella, dicho Notario, a tenor de lo dispuesto en el artículo 153 y concordantes del Reglamento Notarial, y al objeto de subsanar la mencionada escritura de Adjudicación en Ejecución de Permuta por él autorizada, hace constar, que se cometió un error en la Estipulación, dado que únicamente se hacía referencia a la transmisión de dos plazas de parking, en concreto las números 11 y 12 de la planta sótano 2, del conjunto de la edificación sito en Barcelona señalada con los números (...) y con los números (...) que se corresponden con las fincas registrales 58.066 y 58.068. Deja constancia de que se cometió un error involuntario en la redacción de la cláusula, dado que lo que querían era transmitir la propiedad de 5 plazas de parking, las arriba mencionadas, y las señaladas con los números 13, 24 y 25 del mismo cuerpo de edificación, y que se corresponden con las fincas registrales 58.070, 58.092 y 58.094. Todas ellas pertenecientes a la demarcación de este Registro. Fundamentos de Derecho 1. A la hora de examinar la documentación presentada, debe tenerse en cuenta tanto la doctrina sentada por la DGRN, como las particularidades del supuesto de hecho que nos ocupa. 2. La DGRN ha señalado como el artículo 153 del Reglamento Notarial, permite al Notario la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, atendiendo al contexto del documento y de los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y a otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado. Ahora bien, los supuestos en los que se permite esta subsanación de forma unilateral son claramente excepcionales, y por tanto su interpretación ha de ser restrictiva y limitada a los defectos formales del documento, nunca a su contenido de fondo, cláusulas o estipulaciones, para los que se precisa el consentimiento (por sí o debidamente representados) de quienes inicialmente lo prestaron o de sus causahabientes. En este sentido por ejemplo RDGRN de 23 de julio del 2005. 3. En el caso que nos ocupa, lo que debe ponerse de relieve son las circunstancias fácticas del supuesto de hecho: a) es un acta de subsanación otorgada once años después, dado que la escritura es de 21 de julio del 2003, y el acta de subsanación es de fecha 6 de agosto del 2014. Once años, durante los cuales, en principio nadie parece haberse percatado del error, pese a las vicisitudes acaecidas en relación a las fincas registrales en cuestión. b) por lo que respecta a las dos fincas registrales a las que se refería correctamente, en cuanto objeto de transmisión, en la escritura de adjudicación en permuta, las plazas de parking 11 y 12, fueron objeto de venta prácticamente inmediata: –Una el mismo día, dado que la escritura de adjudicación en permuta es de 21 de julio de 2003, y la venta de la plaza de parking 11, se verificó en escritura autorizada ese mismo día, por el mismo Notario. –En cuanto a la plaza de parking 12, su venta se verificó, también ante el mismo Notario, don Hugo Lincoln Pascual, ocho semanas después, en concreto por escritura autorizada el 22 de septiembre del 2003. 4. En cuanto a las tres fincas registrales, a las que se afirma, que por error involuntario no se hizo referencia en la estipulación a que también eran objeto de transmisión indicar: a) En cuanto a la finca registral 58.092, correspondiente a la plaza de parking 24, del conjunto de la edificación que nos ocupa, consta hoy inscrito a favor de «Saneamientos Carmelo, S.L.», por lo que por aplicación del principio de tracto sucesivo,



www.civil-mercantil.com

recogido en el artículo 20 Ley Hipotecaria, procede la denegación en cuanto a esta plaza. Dicho precepto dispone: «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 otorguen en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». b) en cuanto a la finca registral 58.070-N, que es la plaza de parking 13 en la planta sótano segunda, consta gravada con dos embargos: –El que causó la anotación letra B de fecha 19 de mayo del 2006, prorrogado por la letra F el 16 de febrero del 2010, si bien, el mismo está caducado, pendiente de su cancelación registral. –El que causó la anotación letra D, de fecha 16 de abril de 2007, prorrogado por otros cuatro años más por la anotación letra G de fecha 22 de febrero del 2011, a favor de la Entidad «Germans Cuadrado SA». c) en cuanto a la finca registral 58.094, correspondiente a la plaza de parking 25 también en la planta sótano dos, figuran en la misma tres embargos: –El que causó la Anotación letra B, de fecha 19 de mayo del 2006, prorrogado por la Anotación letra F de fecha 16 de febrero del 2010, si bien, el mismo está caducado, pendiente de su cancelación registral. –El que causó la Anotación letra D, de fecha 16 de abril del 2007, prorrogado por la Anotación letra G de fecha 22 de febrero del 2011, tomado a favor de la Entidad «Germans Cuadrado SA». –El que causó la Anotación letra H, de fecha 26 de noviembre del 2012, practicado a favor de la Hacienda Pública. 5. La DGRN en Resolución de 17 de noviembre de 1995, precisa, que la subsanación rectificatoria del objeto transmitido, mediante una nueva escritura otorgada por los interesados, satisface las exigencias que para la inscripción previene la legislación Hipotecaria. Acuerdo: que no es posible acceder a la inscripción solicitada: 1. En cuanto a la finca registral 58.092, porque con independencia de cuál sea la vía adecuada para la subsanación, la misma consta inscrita a favor de persona distinta del transmitente, por lo que el principio de tracto sucesivo, recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, motiva su denegación en cuanto a esta finca. 2. En cuanto a la rectificación de las fincas omitidas por error involuntario en la cláusula de transmisión, se hace preciso el consentimiento de los otorgantes. Este defecto se estima subsanable. Anotación preventiva por defectos subsanables (Vid. art. 323 de la Ley Hipotecaria.) No se ha practicado la inscripción del documento motivo de la presente que establecen los artículos 42.9 y 69 del referido cuerpo legal, por no haber sido solicitada. Notificación. Autoridad e interesado. Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, al Notario autorizante y a la parte interesada. Prórroga de la vigencia del asiento Por causa de la suspensión de la inscripción del documento, su respectivo asiento de presentación ha quedado prorrogado durante un plazo de sesenta días. Contra la presente calificación cabe: (...) Barcelona, a 14 de noviembre de 2014. La Registradora (firma ilegible) Fdo.: Ana María Solchaga López de Silanes».

III

Solicitada calificación sustitutoria conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, fue efectuada por la registradora de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés número 2, doña Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez, que confirmó en todos sus extremos la realizada por la registradora sustituida.

IV

La nota de calificación sustituida fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don Hugo Lincoln Pascual, Notario de Barcelona, mediante presentación de escrito en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 11 el día 30 de



www.civil-mercantil.com

diciembre de 2014, en base a la siguiente argumentación: Que la excepcionalidad del precepto y el tiempo transcurrido no son argumentos suficientes; Que, analizados los artículos 1218 del Código Civil y 143 y 153 del Reglamento notarial, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de septiembre de 2005, 6 de abril de 2006 y 13 de junio de 2012, puede llegarse a la conclusión contraria a la mantenida por las registradoras; Que el Notario comete un error de no incluir tres plazas de garaje, valoradas, descritas y comprobadas registralmente, y Que el acta autorizada nada afecta al contenido y que atiende a los documentos previos y posteriores, consentimiento, objeto y causa de los que resulta claramente el error padecido.

V

La registradora emitió informe en defensa de su nota y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.218 del Código Civil; 40.d) de la Ley Hipotecaria; 143 y 153 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 27 de julio y 4 de septiembre de 2014 (servicio notarial) y 23 de julio y 27 de septiembre de 2005, 13 de junio de 2012 y 7 de enero y 30 de mayo de 2014.

1. El presente recurso se refiere a la negativa de la registradora a inscribir una rectificación por error material, realizado por el Notario recurrente en base al artículo 153 del Reglamento Notarial.

El recurrente había autorizado una permuta de suelo por vuelo y posterior adjudicación en ejecución de la misma en el año 2003 y en el momento actual se le pone de manifiesto el error, que considera claro, de la incorrecta adjudicación, de determinadas plazas de garaje, tanto por su número, pues deberían haber sido cinco y no dos, como por su incorrecta identificación.

Dado que conoce y recuerda los antecedentes, y que de los antecedentes o expositivos que constan en la propia la escritura subsanada resulta patente la omisión padecida, omisión consistente en la falta de adjudicación de tres plazas de aparcamiento en la parte dispositiva de dicha escritura, el Notario procede a corregir el error que considera material, advirtiendo expresamente de la situación registral según la cual existen terceros interesados.

2. El artículo 153 del Reglamento Notarial permite al Notario la exclusiva subsanación de aquellos errores materiales, omisiones y defectos de forma que se hayan padecido en los instrumentos públicos. Para ello, como ha establecido esta Dirección General en múltiples ocasiones, el Notario deberá atender al contexto del documento mismo; de los inmediatamente anteriores y siguientes; de los antecedentes: escrituras públicas y a otros documentos asimismo públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado.

Ahora bien, también ha establecido este Centro Directivo, que, tanto en términos generales como, muy especialmente, cuando la subsanación se dirija a la rectificación de asientos registrales, los supuestos en los que se permite esta subsanación de forma unilateral son estrictos y por tanto su interpretación también lo ha de ser. En consecuencia, ha de limitarse a los defectos formales o aspectos accesorios del documento, nunca a su contenido de fondo, cláusulas o estipulaciones, para los que se precisa el consentimiento de quienes



www.civil-mercantil.com

inicialmente lo prestaron o de sus causahabientes así como de los titulares de derechos según los asientos registrales, si fueren distintos de los primeros.

En el presente caso la omisión que el Notario pretende subsanar por este procedimiento consiste precisamente en la falta, en la parte dispositiva de la escritura, del consentimiento expreso del adjudicante para la adjudicación realizada de tres plazas de aparcamiento, falta de consentimiento cuya subsanación, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 153 del Reglamento Notarial, no puede llevar a cabo el Notario por sí solo, requiriendo para ello el consentimiento de los otorgantes o sus causahabientes en su caso.

Ciertamente el precepto no alude al momento temporal en que puede, cumplidos los requisitos anteriores, procederse a la subsanación, aunque las elementales normas de prudencia que han de presidir siempre la actuación notarial, aconsejarán que sean próximas en el tiempo a la autorización del instrumento subsanado, máxime cuando no consta indicación alguna en la nota de inscripción de la escritura subsanada que haga referencia a las plazas de aparcamiento omitidas ni parece creíble que los interesados durante los años transcurridos no se hayan percatado del defecto de titularidad.

3. En el presente caso, no se da ninguna de las circunstancias expresadas, ni en atención al objeto de la subsanación; ni a la situación registral ni a la razonabilidad temporal, por lo que, sin perjuicio de otros defectos no recurridos, no será posible practicar la inscripción solicitada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su 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, 21 de marzo de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.