

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

2928

ORDEN de 21 de enero de 1975 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Carta de Sucesión en el título de Conde de Casa Bayona a favor de don Juan Tomás O'Nagthen y de Arango.

Excmo. Sr.: De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912,

Este Ministerio, en nombre de Su Excelencia el Jefe del Estado, y de acuerdo con el parecer sustentado por la Diputación Permanente de la Grandeza de España, Servicio y Subsecretaría de este Departamento y Comisión Permanente del Consejo del Estado, ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto especial correspondiente y demás derechos establecidos, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Carta de Sucesión en el título de Conde de Casa Bayona a favor de don Juan Tomás O'Nagthen y de Arango por fallecimiento de don José María Chacón y Calvo de la Puerta.

Lo que comunico a V. E.

Dios guarde a V. E.

Madrid, 21 de enero de 1975.

RUIZ-JARABO

Excmo. Sr. Ministro de Hacienda.

2929

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por doña Rosario Reillo Amores contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcázar de San Juan a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del funcionario calificador.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por doña Rosario Reillo Amores contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcázar de San Juan a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del Registrador.

Resultando que el 17 de abril de 1966, doña Rosario Reillo Amores —viuda de don Santiago Felipe Olivares Sepúlveda, fallecido el 10 de marzo del mismo año— y los hijos de ambos doña Dolores, don Manuel Antonio y don Santiago Olivares Reillo, otorgaron ante el Notario, que entonces era de Campo de Criptana, don Teodoro Alía Nombela, escritura pública de aprobación y protocolización de partición, donación y renuncia de cuota viudal, figurando entre otras fincas donadas por la recurrente una a favor del hijo, don Manuel Olivares Reillo, descrita como casa en la calle de Calvo Sotelo, número 11, sita en Campo de Criptana, de 335 metros cuadrados, que linda: Derecha, entrando, y espalda, con doña Elpidia Varela, y por la izquierda, con otra del mismo caudal; inscrita en el tomo 409, folio 176, finca número 3.367, inscripción 14; que la donación se hace «con la condición de no poder vender los bienes donados los donatarios, mientras viva la madre donante sin su consentimiento y poder hacerlo ella si lo estima conveniente»; que las donaciones y la cláusula anterior fueron aceptadas por los hijos donatarios, omitiéndose en la inscripción del citado documento en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan —ignorándose a que pudo ser debido— la disposición de la cláusula anterior que dice «y poder hacerlo ella si lo estima conveniente»; que doña Rosario Reillo Amores, haciendo uso de la facultad que se había reservado en la mencionada escritura de partición, vendió a su hijo don Santiago Olivares Reillo en escritura pública, otorgada ante el mismo Notario que autorizó la primera, y con fecha 11 de julio de 1973, la casa número 11 de la calle de Calvo Sotelo ya señalada;

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la escritura de compraventa mencionada fué calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción del precedente documento por el defecto insubsanable de aparecer inscrita la finca a favor de don Manuel Antonio Olivares Reillo, con la condición de no poderla vender durante la vida de la donante doña Rosario Reillo Amores, sin su consentimiento expreso, en el tomo 409 del archivo, libro 102, folio 176, finca 3.367, inscripción 14.»

Resultando que doña Rosario Reillo Amores interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que

hay un error material de omisión padecido por el Registrador de la Propiedad de Alcázar de San Juan al extender la inscripción 14 de la donación hecha a favor de don Manuel Olivares Reillo por la recurrente, inscripción en la que se omitieron las palabras «y poder hacerlo ella si lo estima conveniente» que figuran en la parte dispositiva del título presentado y que tenía a la vista el Registrador cuando la extendió; que el error material de omitir unas palabras en una inscripción, del que es únicamente responsable el funcionario que la practicó, a pesar de tener a la vista el título auténtico, en el que constaba íntegramente y sin la menor duda la condición y la voluntad de la donante, en ninguna forma puede perjudicar a ésta, resultando obligada la subsanación o rectificación del error por el funcionario causante; que el desacuerdo existente entre el Registro y la realidad jurídica causado por el error material de omisión de unas palabras constituye defecto subsanable mediante la exhibición del título correspondiente, procediendo la rectificación del asiento por el funcionario causante del error;

Resultando que el Registrador informó: Que la nota denegatoria es debida a que el Registro proclama como titular dominical de la finca a don Manuel Antonio Olivares Reillo, aunque afecta con la condición de no poderla vender durante la vida de la donante doña Rosario Reillo, sin su consentimiento expreso, siendo la disponente persona distinta de la que declara el Registro como titular del dominio, considerando el defecto como insubsanable; que la referida inscripción 14 de la escritura de partición y donación otorgada el 17 de abril de 1966 sólo expresa «con la condición de no poderla vender durante la vida de la donante sin su consentimiento expreso», no constando la frase siguiente «y poder hacerlo ella si lo estima conveniente», que aparece en la escritura; que la recurrente aporta para acreditar el error del Registro una copia autorizada de la escritura de partición y donación indicada; que en el supuesto presente, el Registrador debe tener en cuenta la inscripción 14 de la finca registral 3.367, que es la última vigente de dominio de la finca vendida por doña Rosario Reillo en la escritura de 11 de julio de 1973, la cual proclama como único titular a don Manuel Antonio Olivares Reillo, si bien con la condición de no poderla vender sin el consentimiento expreso de la citada doña Rosario; que el hecho de que el Registro publique como titular dominical al citado don Manuel Antonio, impone que la inscripción de la venta sea denegada, por imperativo del párrafo segundo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y considerar la falta como insubsanable, ya que aunque se alegue que la referida inscripción 14 contiene el error de omisión de no reflejar la facultad de vender reservada a su favor por la donante y recurrente doña Rosario Reillo, ello no permite que dicha inscripción deje de producir todos sus efectos, por estar bajo la salvaguardia de los Tribunales, mientras no se declare tal inexactitud en los términos fijados por la referida Ley (párrafo tercero del artículo 1.º); que las alegaciones de la recurrente declaran la existencia de una inexactitud registral que se da por probada, no mediante el título inscrito, sino en virtud de otra copia notarial del mismo; que los derechos que proclama a favor de don Manuel Antonio Olivares Reillo la indicada inscripción 14 están bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos fijados por la Ley Hipotecaria (artículo 1.º, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria); que el pretendido error invocado por la recurrente como existente en la reseñada inscripción 14 de la finca 3.367, que obstaculiza la inscripción del título de compraventa calificado, no puede ser subsanado mediante un recurso gubernativo, sino por los medios señalados en el título VII de la Ley Hipotecaria y preceptos concordantes, tanto de ella como de su Reglamento, según tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de fecha 11 de noviembre de 1970; que asimismo la Resolución de fecha 4 de junio de 1924 tiene declarado no ser procedimiento adecuado al recurso gubernativo para impugnar un asiento, sino el de rectificación, promovido por los interesados, cuando existan errores de concepto, o en un juicio declarativo si la inscripción adoleciera de un vicio de nulidad;

Resultando que el Notario autorizante de la escritura de compraventa calificada informó: «Que la misma fué otorgada por la recurrente tomando como base lo convenido en la escritura de donación entre ella y sus tres hijos, sin la menor sospecha del error del Registro, y por consiguiente con presumible buena fe por parte de todos; que en esta escritura de donación y partición se contiene una estipulación válida que únicamente puede quedar sin efecto, o por acuerdo de los interesados, o por resolución judicial, pero no por simple error u omisión del asiento en el Registro; que el artículo 65 de la Ley Hipotecaria que distingue los defectos subsanables e insubsanables, en su