

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6977 *Resolución de 25 de abril de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Olmedo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Eduardo Jiménez García, notario de Valladolid, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Olmedo, don Francisco Javier Serrano Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

HECHOS

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, de fecha 28 de diciembre de 2011, con el número 2.674 de protocolo, «Banco de Caja de España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.», vendió a doña E. V. G. una local sito en Íscar; en lo relativo a las cargas, se hace constar que la parte vendedora desconoce el estado de deudas con la comunidad, por lo que la parte compradora hace constar y se somete al régimen de propiedad horizontal al que pertenece la finca adquirida y se exonera a la vendedora de su obligación de aportar la certificación acreditativa del estado de deudas con la comunidad de propietarios a que hace referencia el artículo 9.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, en la redacción dada por la Ley 9/1999, de 6 de abril; además se hace constar expresamente que la finca queda sujeta a la obligación legal de pago de los gastos generados hasta el límite de los que resultan imputables a la parte vencida de la anualidad corriente y al año natural inmediatamente anterior que serán abonados por parte del vendedor.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Olmedo el día 29 de diciembre de 2011 y fue objeto de calificación negativa de 17 de enero de 2012, que a continuación se transcribe: «Hechos: I.–La escritura otorgada el día veintiocho de diciembre de dos mil once ante el Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García número 2.674 de protocolo, ha sido presentada telemáticamente en este Registro el día veintinueve de diciembre de dos mil once bajo el asiento 133 del Diario 133, sin que entonces se acreditara la presentación en la Oficina Liquidadora del Impuesto. II.–Tampoco se ha acreditado posteriormente haberse producido tal presentación respecto de la copia electrónica, ni se ha realizado ninguna otra comunicación por el portal web del sistema de información corporativo del Colegio de Registradores. III.–Sin embargo, el día 12 de los corrientes se ha aportado al Registro la presente copia autorizada en papel, una vez autoliquidada del Impuesto, por lo que se continúa el procedimiento registral por esta vía. Fundamentos de Derecho Primero.–Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”. Impugnada esta nueva redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008. Segundo.— Establece el artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, Ley 49/1960, de 21 de julio, modificada primero por la 2/1988, de 23 de febrero, y después por la 8/1999, de 6 de abril, que “el adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento, de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación. En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta Obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente.” Tercero.—Comenta la doctrina que este precepto tiene su antecedente en la reforma operada en la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 2/1.988, de 23 de Febrero, que añadió un párrafo al artículo 9 por el que se imponía al transmitente del piso o local a título oneroso la obligación de declarar en la escritura hallarse al corriente de los gastos de comunidad o expresar los que adeudare, en redacción no muy afortunada que suscitó numerosas dudas (en particular sobre si era o no aplicable a las compraventas en documento privado). Tras la reforma llevada a cabo por la Ley 8/1.999, de 8 de Abril, en la que se redacta la norma en los términos actualmente vigentes, la certificación del estado de cargas se establece como condición “sine qua non” para que pueda autorizarse la escritura pública de venta, con la única excepción de la exoneración expresa por la parte adquirente en la misma escritura. En este sentido afirma el profesor R. B. R. C. en sus conocidos “Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal” que “aunque la obligación de declarar la situación de gastos de comunidad fue introducida por la reforma que la LPH experimentó en 1988, la obligación de presentar certificación sobre la situación de dicho gastos y que dicha certificación sea además requisito imprescindible para el otorgamiento de la escritura pública de venta y, consiguientemente, de acceso al Registro de la Propiedad de la transmisión efectuada, constituyen innovaciones de la Ley 1999... Lo verdaderamente relevante es la introducción de la necesidad de certificación y que su omisión impida que se autorice el instrumento público de venta, salvo que el adquirente exonere al transmitente, exoneración que se exige que sea expresa dado el carácter de renuncia que aquélla tiene.” Y en la misma línea, D. L. F. sostiene en la 7.ª edición de su obra “Propiedad horizontal, comunidades y urbanizaciones” que “el contenido del párrafo 4 del apartado e) del artículo 9 en su redacción dada por la ley de 8/1999 de 6 abril ha modificado en profundidad lo dispuesto hasta ese momento en la misma Ley: Antes se trataba más bien de una responsabilidad interna entre el comprador y el vendedor en orden al saneamiento pero que en realidad no afectaba a la Comunidad. Ahora la exigencia no está sólo en manifestar sino en presentar una certificación de las deudas o de estar al corriente de pago, pues en otro caso no se autorizará el otorgamiento de la escritura, salvo que el adquirente le exonere de dicha obligación”. Cuarto.—Pueden distinguirse, pues, dos requisitos concurrentes en la vigente redacción del precepto: 1.ª—La declaración del transmitente de “hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude”. 2.ª—La aportación de certificación

“sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración... salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente.” Se concluye claramente que la posibilidad de dispensa se refiere a la certificación concorde (sic) con la declaración pero no a la declaración misma. Esta última es, por tanto, una obligación impuesta directamente por la Ley a la parte transmitente sin cuyo cumplimiento el Notario no debe autorizar la escritura ni el Registrador inscribirla en el caso de que se haya autorizado contraviniendo la norma. En este sentido comenta J. M. G. G. en su prestigioso “Código de Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del Registro Mercantil” (V edición, pág. 1666) que “se trata de un requisito imprescindible para poder obtener la inscripción del título de transmisión en el Registro de la Propiedad. La razón es que al ser un requisito determinante de la posibilidad de otorgamiento mismo del título inscribible ha de calificarse la legalidad de las formas extrínsecas del documento (art. 18 L. H.)”. Pero no se trata de un requisito necesario sólo para obtener la inscripción, sino que constituye una exigencia de índole civil que el legislador establece para la adecuada protección de la parte adquirente a causa de la responsabilidad que como nuevo titular del inmueble asume en cuanto a las deudas que pudieran existir. Quinto.—A pesar de la claridad con que se pronuncia la Ley y la generalidad de la doctrina, se ha mantenido que la omisión de la declaración o la de la certificación no constituye defecto que impida la inscripción apoyándose en Resoluciones concretas de la Dirección General de los Registros y el Notariado que a continuación se citan. Sexto.—Es cierto que la de fecha 11 de diciembre de 2003 revocó la calificación registral declarando que la omisión de este requisito no afecta a la validez del acto. Pero no lo es menos que la doctrina del mismo Centro Directivo, desde sus orígenes hasta las Resoluciones posteriores a la que se comenta (v.g. la de 5 de abril de 2005, por citar sólo una) extiende la calificación a la vigilancia de los demás requisitos legales de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción; es decir, que aunque el Registrador no ponga en tela de juicio la validez del acto debe suspender la inscripción si no se le acredita el cumplimiento de los demás requisitos necesarios para practicarla. La Resolución supone, pues, una excepción al criterio general de la propia DGRN y a la jurisprudencia de los Tribunales, que destaca que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria extiende la calificación de los Registradores de la Propiedad a los requisitos formales y a los de validez (cfr. Sentencia del Tribunal Constitucional 207/1999, de 11 de Noviembre), por lo que, en el presente caso, no puede ser ajena al cumplimiento de una exigencia sin la que —según el citado precepto de la Ley de Propiedad Horizontal— ni siquiera debió autorizarse la escritura cuya inscripción se pretende. Y, sobre todo, entre el presente supuesto Y el estudiado en la Resolución de 11 de diciembre de 2003 no hay identidad de razón, ya que la escritura que se califica documenta una transmisión que se conviene en el mismo acto del otorgamiento y en el de la repetida Resolución se trata de una escritura de elevación a público de un documento privado firmado antes de la reforma llevada a cabo por la Ley 8/1999, de 6 de abril, en la que, además, se expresó que “desde el momento en que tuvo lugar la compraventa privada, la parte compradora se hizo cargo de todos los gastos”. Por ello el recurso del Notario autorizante se basó en la distinción esencial entre los dos supuestos afirmando que “el precepto de la Ley de Propiedad Horizontal que cita el Registrador en su nota de calificación (el mismo artículo 9.1.e en que se basa la presente) se refiere a las transmisiones realizadas en documento público, por lo que no es aplicable a la presente escritura, ya que se trata de una transmisión realizada en documento privado que se eleva a público” en la que “queda cumplido tal requisito a pesar de no exigirse por la Ley, en las transmisiones realizadas en documento privado”. Que no hay identidad de razón resulta también de la sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid de 27 de febrero de 2006, que al confirmar la del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de la misma ciudad de 19 de julio de 2005, y con ella la repetida Resolución de 11 de diciembre de 2003, lo hizo considerando “absolutamente innecesario” pronunciarse sobre si la falta de certificación o exoneración en una escritura pública constituye defecto de forma que impida la inscripción, limitándose a señalar que en el caso que se analizaba “el comprador no solamente conocía la situación, sino que la asumió desde hace más de veinte años, es decir, antes de que el artículo 9.1.e de la Ley

de Propiedad Horizontal impusiera la obligación mencionada”. Séptimo.–La segunda Resolución según la cual el incumplimiento del requisito que estudiamos no ha de impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad es la de fecha 19 de octubre de 2005. Pero esta segunda Resolución ha sido anulada por sentencia dictada el 20 de octubre de 2.006 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Almería a causa de haberse dictado fuera del plazo establecido, es decir, después de que por aplicación del artículo 327 de la Ley Hipotecaria se entendiera desestimado el recurso. La sentencia anulando la Resolución es firme, por haberse desestimado la apelación contra misma por la Audiencia Provincial de Almería de 28 de marzo de 2007, e inadmitirse el recurso de casación por Auto 5 de mayo de 2009 por el Tribunal Supremo. Por tanto, si algo aporta dicho expediente al caso concreto que nos ocupa no es en contra sino a favor de la nota calificación suspendiendo la inscripción por esta causa que fue confirmada por acto presunto de la Dirección General de los Registros y el Notariado. Octavo.–Pero quizá sea ocioso centrar tanta atención en las opiniones doctrinales y en dos Resoluciones aisladas del repetido Centro Directivo, la primera inaplicable por no existir identidad de razón y la segunda anulada por los Tribunales. “Los registradores se encuentran más vinculados a la ley que a la DGRN” (sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Lérida, de fecha 28 de julio de 2008, por la que revoca la RDGRN de 16 de febrero de 2008) y el artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal establece con absoluta claridad que sin el cumplimiento de los dos requisitos concurrentes en cuanto al estado de deudas (declaración del transmitente y aportación de certificación concordante o exoneración de esta última por el adquirente) “no podrá autorizarse el otorgamiento”. Precepto incumplido en la escritura que se califica, en la que la parte vendedora manifiesta que desconoce el estado de deudas de la comunidad y por tanto no declara a cuánto ascienden los gastos de la comunidad, como exige la Ley de Propiedad Horizontal declaración de la que como hemos visto no puede exonerarle la compradora. Calificación Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, suspendo la inscripción por el defecto subsanable siguiente: Tratándose de escritura por la que se transmite un Local comercial en régimen de propiedad horizontal, la parte transmitente no cumple la obligación legal de declarar de manera clara y terminante en la misma hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios, o expresar los que adeude. Medio de subsanación Dada la naturaleza del defecto se estima necesaria una nueva comparecencia de la parte transmitente formulando la declaración omitida. El acta subsanatoria del art. 153 del Reglamento Notarial sólo cabe cuando se trata de subsanar la omisión de algún dato puramente notarial que no depende de la voluntad de los otorgantes (Resolución de 21 de noviembre de 2003), pero no puede suplir el consentimiento contractual de las partes, pues ello excede del ámbito propio de los juicios del Notario o de los hechos por él presenciados (Resolución de 16 de enero de 1999), por lo que no puede acudir a ella para modificar el contenido de una escritura anterior sin el consentimiento de los interesados (Resolución de 21 de marzo de 2005). Y ante el abusivo empleo de este medio subsanatorio, el Centro Directivo ha declarado en Resolución de 6 de abril de 2006 que “cree conveniente recordar su criterio, recientemente puesto de manifiesto, entre otras, en las resoluciones de 27 de septiembre y 20 de diciembre de 2005 (ambas del Servicio del Sistema Notarial, en el sentido de que lo que el artículo 153 del Reglamento Notarial permite es que el propio Notario subsane por sí mismo las omisiones, cuando su evidencia resulte del propio documento o de otros tenidos en cuenta para su confección”, es decir, cuando “tal rectificación lo único que hace es expresar ahora con exactitud la voluntad que los comparecientes manifestaron con ocasión del otorgamiento del documento rectificado, respecto a lo cual la ‘interpretación ha de ser restrictiva y limitada a defectos formales del instrumento, nunca a su contenido de fondo”. Todo ello, sin perjuicio de que en caso de tratarse de un error en la expedición de la copia que resulte de su cotejo con la matriz pueda subsanarse por el propio Notario autorizante bajo su responsabilidad (Resolución de 4 de mayo de 1982). Contra la presente nota de calificación: (...) Olmedo, a 17 de enero de 2012 El Registrador Firmado: Francisco Javier Serrano Fernández».

III

El día 30 de enero de 2012, don Eduardo Jiménez García, notario de Valladolid, interpuso recurso contra la calificación en el que, en síntesis, alega lo siguiente: En relación con los gastos de la comunidad de propietarios, en la escritura se incluye, a petición del banco vendedor, la fórmula que habitualmente emplea, sin que le haya ocasionado, afirma, calificaciones registrales desfavorables hasta ahora, y que es la que literalmente se copia a continuación: «Comunidad de propietarios: La parte vendedora desconoce el estado de deudas con la comunidad por lo que la parte compradora hace constar que conoce y se somete al régimen de propiedad horizontal al que pertenece la finca adquirida y que exonera a la vendedora de su obligación de aportar la certificación acreditativa del estado de deudas con la comunidad de propietarios, a que hace referencia el artículo 9 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, en la redacción dada por la Ley 9/1999, de 6 de abril. La finca queda sujeta a la obligación legal de pago de los gastos generados hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad corriente y al año natural inmediatamente anterior que serán abonados por parte del vendedor». El registrador de la Propiedad de Olmedo deniega la inscripción porque, según entiende, es deber imprescindible de la parte transmitente, tanto para la autorización de la escritura, como para su inscripción, y con arreglo al artículo 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, el «...declarar de manera clara y terminante en la misma hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios, o expresar los que adeude». Fundamenta su calificación en su interpretación del referido artículo, en que no son aplicables, en su opinión, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que cita, relativas al asunto presente, y en la afirmación de un Juzgado de Primera Instancia de Lérida, en sentencia de 28 de julio de 2008, de que los registradores están sujetos a la Ley antes que a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y en la que se dice, según afirma el registrador, que «...sin el cumplimiento de los dos requisitos concurrentes en cuanto al estado de deudas (declaración del transmitente y aportación de certificación concordante o exoneración de esta última por el adquirente) no podrá autorizarse el otorgamiento» de la escritura de transmisión. El notario recurrente señala que dado que el registrador no acompaña copia de la sentencia, ni indica dónde está publicada, no ha podido acceder a ella, pero hace constar que de la lectura de la calificación resulta, aparentemente, que lo único, de todo lo transcrito arriba, que está literalmente copiado de la sentencia es el inciso «no podrá autorizarse el otorgamiento». Frente a tales argumentos, ampara su recurso en los siguientes fundamentos: El artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal establece que «en el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local, el transmitente deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente...». En consecuencia, el precepto establece dos obligaciones para los transmitentes, en reglas claramente diferenciadas: a) Primera regla- «En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local, el transmitente deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude.»; y, b) Segunda regla- El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad, coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. Las dos reglas están separadas por un punto y aparte (sic), y tan solo el incumplimiento de la obligación establecida en la segunda impide al notario autorizar el documento transmisivo. Extender la prohibición de autorizar el incumplimiento a la primera regla supone aplicar una norma prohibitiva de forma extensiva, lo cual es contrario al principio general de nuestro ordenamiento jurídico, cuya manifestación más característica es el de legalidad, de que las normas prohibitivas o restrictivas de derechos

no pueden aplicarse analógica ni extensivamente. La obligación de la primera regla está, en efecto, incumplida, en la escritura que nos ocupa. Pero tal deber del transmitente lo establece la Ley en beneficio de la adquirente y ésta, como titular del correlativo derecho, lo renuncia. El incumplimiento de esta obligación no tiene sanción, con arreglo al precepto. Y el cumplimiento de la obligación de la segunda regla, por el contrario, está expresamente exonerado por la adquirente, por lo que no es de aplicación la sanción, prevista por el precepto, de que no se pueda autorizar la escritura de transmisión. Llama la atención que el registrador, que extiende la aplicación de la prohibición de autorizar la escritura –y por ello no inscribe– a la primera regla, cuando la Ley no la establece más que en la segunda, no extiende sin embargo a esa primera regla la posibilidad de que el adquirente exonere al transmitente de la obligación que se le impone, posibilidad que también prevé, sólo, la segunda regla. Parece lógico que, si de la obligación cuyo incumplimiento implica más graves consecuencias, puede ser exonerada la parte transmitente por la adquirente, también ha de poder ser exonerada de aquélla otra para la que el incumplimiento no está sujeto –al menos expresamente– a sanción alguna, con arreglo a la Ley. En la opinión del notario recurrente, una interpretación sistemática del precepto, acorde con el principio de la aplicación limitada de las normas prohibitivas, implica, o bien considerar que la prohibición de autorizar –y de inscribir– no se extiende al incumplimiento de la regla primera, o bien que, en el hipotético caso de que se extienda, existe la facultad de liberar de la obligación al transmitente, por extenderse, también, a esa regla primera, la posibilidad de exoneración de la regla segunda. Esta interpretación, además, es en todo caso la más beneficiosa para el adquirente –cuyo derecho se trata de defender– porque le permite tener la finca inscrita a su nombre, con la protección que ello implica, si así lo quiere, aunque no se le haya acreditado el estado de deudas con la comunidad de vecinos, y toda vez que parece lógico pensar que el monto de esas deudas que el inmueble garantiza en virtud de la hipoteca legal (año en curso y el precedente) será mucho menor que el valor del propio inmueble, cuya no inscripción a favor del adquirente pone en peligro. El notario recurrente señala que mucho más cualificada que su interpretación es, no obstante, la doctrina que dimana de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, con arreglo a la cual, la consecuencia legal de la autorización de la escritura, en contravención del artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, no sería la que extrae el registrador (nulidad del título, que lo hace ininscribible) y que sorprende que el registrador, que tan cuidadosamente se ocupa de explicar por qué, en su opinión, no son aplicables en el presente caso las Resoluciones de 11 de diciembre de 2003 y 19 de octubre de 2005, que mantienen un criterio contrario al suyo, expresando claramente la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, olvida la mucho más reciente, muy clarificadora, y perfectamente definitiva en esta cuestión, de 13 de marzo de 2008, en la que, tras explicar de manera detallada todos los antecedentes doctrinales, la citada Dirección General, de manera taxativa, concluye que «...considera este Centro Directivo (...) que ni el incumplimiento de las obligaciones que se imponen al transmitente ni la prohibición de autorización de la escritura pública afectan «a la validez del negocio celebrado, por lo que si el mismo, en este caso una compraventa, reúne los requisitos que para su validez exigen las leyes (artículos 1261 y siguientes y 1300 del Código Civil) no existen obstáculos para que pueda acceder al Registro, todo ello al margen de las acciones que al adquirente competan frente a quienes hayan incumplido o quebrantado aquellas obligaciones y prohibición, en cuanto, pese a la inscripción, habrá de soportar la afección real de la finca transmitida que la misma norma impone por razón de tales gastos». Y es que la omisión que el Registrador achaca a la escritura calificada no se sanciona especialmente por la Ley como defecto impeditivo de la inscripción, a diferencia de lo que acontece en otros supuestos en los que la falta del requisito establecido (como, por ejemplo, la manifestación sobre la inexistencia de arrendamiento de la finca vendida, según el artículo 25.5 de la Ley de Arrendamiento Urbanos) constituye impedimento legal para la práctica del asiento. Por otra parte, las apreciaciones que el Registrador expresa sobre la nulidad formal de la escritura calificada por el hecho de la pretendida infracción de la norma prohibitiva es de todo punto

improcedente, habida cuenta del ámbito de su función calificador conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario. Y lo mismo cabe concluir en el plano de la interpretación del artículo 1223 del Código Civil que invoca en su nota impugnada el funcionario calificador». El notario recurrente alega que no puede, además, el registrador, ignorar esta Resolución, ya que él mismo se la ha indicado, en otro recurso, por la misma causa, interpuesto el mes de noviembre de 2011 y que, en definitiva, de los razonamientos precedentes se desprende paladinamente que, en el presente caso, la omisión que el registrador achaca a la escritura calificada ni constituye causa de nulidad formal del título por incumplimiento de la normativa notarial, ni dicho funcionario es competente para declarar la nulidad formal de aquél por la mera inobservancia de la norma del artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, ni esta presunta falta impediría la inscripción solicitada, según la doctrina vinculante sentada por las citadas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de diciembre de 2003, 19 de octubre de 2005 y 13 de marzo de 2008. A la vista de lo anterior, señala el notario recurrente, es de todo punto evidente que el registrador se ha excedido en su función, privando indebidamente a la adquirente de la inscripción de la finca a su favor y, con ello, de la protección que, con arreglo a la Ley, resulta de la inscripción, sin el amparo legal bastante que, en el caso de privación de derechos reconocidos en la Ley, debe ser un fundamento especialmente consistente y sólido.

IV

Mediante escrito, con fecha de 14 de febrero de 2012, el registrador de la Propiedad emitió el informe correspondiente y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 9.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada su redacción por la Ley 2/1988, de 23 de febrero, y posteriormente por la 8/1999, de 6 de abril; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de diciembre de 2003, 20 de enero de 2004, 5 de abril y 19 de octubre de 2005, 16 de julio de 2007, 13 de marzo de 2008 y 2 de febrero de 2012.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una escritura compraventa en la que se declara desconocer por la parte vendedora el estado de las deudas con la comunidad de propietarios, si bien la compradora lo acepta y, además, exonera a la vendedora de la aportación de la certificación acreditativa del estado de las deudas conforme se admite por el artículo 9.1.e de la Ley de Propiedad Horizontal. Así pues, el problema que se suscita en este expediente es el de si el último párrafo del artículo 9.1.e. citado, se refiere a dos reglas absolutamente independientes, de manera que deban cumplirse separada y copulativamente ambas en el otorgamiento de la escritura de compraventa; o por el contrario, aún tratándose de dos reglas o una con dos obligaciones, responden a una sola forma de cumplimiento y por lo tanto, la aportación de la certificación sobre el estado de deudas con la comunidad o la exoneración por el adquirente –en su caso– de la obligación de aportarla, suponen en ambos casos el cumplimiento de las obligaciones establecidas en ambas reglas.

2. El artículo 9.1.e. de la Ley de Propiedad Horizontal en su último párrafo establece que «en el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de Secretario, con el visto

bueno del Presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión». Es cierta toda la doctrina que respecto a este artículo el registrador plasma y relata en la fundamentación de su nota de calificación. Pero también es cierto que la razón y motivaciones del espíritu informador de esta disposición responden a la necesidad de la protección del tercer adquirente de la finca perteneciente a una comunidad de propiedad horizontal, ya que las cargas derivadas de las cuotas de gastos y mantenimientos así como la procedentes de las derramas pendientes por actuaciones en la comunidad tienen una naturaleza real que afecta y grava la finca, de forma que el adquirente de la misma soporta esas cargas como si de las registrales se tratase. Es por eso que el legislador de la Ley de Propiedad Horizontal ha plasmado esta disposición: en garantía del tercer adquirente de la finca que no se ve amparado en este caso por una publicidad tabular. Pero al igual que la inscripción en el Registro de la Propiedad es voluntaria, de la misma forma esta garantía del artículo 9.1 lo es también, sin que pueda convertirse la declaración de estar al corriente de gastos, en un trámite imperativo o prohibitivo para la autorización; por esto se regula la posible exoneración, como exponente del principio de autonomía de la voluntad, anunciando que la exigencia del conocimiento del estado de gastos con la comunidad de propietarios es una garantía voluntaria para el adquirente y no una imposición.

3. El contenido de la redacción dada a la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/1999, modificó en profundidad lo dispuesto hasta ese momento en la misma Ley; antes se trataba de una responsabilidad interna entre el vendedor y el comprador en orden al saneamiento, pero ésta no afectaba a la comunidad de propietarios; ahora, la exigencia no está solo en la manifestación, sino también en la presentación de una certificación de deudas o de estar al corriente de pago, pues en otro caso no se autorizará la escritura, salvo que el adquirente le exonere de dicha obligación. Y esta es la cuestión: si la exoneración de aportar la certificación mencionada supone también la de la declaración de hallarse al corriente de gastos generales de la comunidad o expresar lo que se adeude, o por el contrario, este último, es un requisito impeditivo a pesar de la autonomía de la voluntad de las partes. Aunque registrador y recurrente coinciden en que hay dos reglas, lo cierto es que no se distingue así en la literalidad de la norma; ambas están ubicadas en el mismo párrafo y separadas por un punto y seguido, lo que las vincula a los efectos de aportación o de exoneración en su caso; de esta forma, la segunda parte es consecuencia de la primera y va ligada a ella; pero la sanción sólo se aplica a la falta de aportación de la certificación correspondiente o de la exoneración en su caso, porque de otro modo, la ley lo hubiese determinado expresamente; así pues, sólo la falta de aportación de la certificación o de la exoneración, impide al notario la autorización de la escritura y por lo tanto sería defecto para la inscripción.

Caben en definitiva tres situaciones: la primera, que se aporte el certificado de la comunidad de propietarios, del que resulta que se está al corriente de pago, en cuyo caso este último cubre las dos reglas con garantía absoluta de que el comprador no será objeto de reclamación alguna; siempre sin perjuicio de la responsabilidad del certificador por error o negligencia, en este caso ante la junta de propietarios; la segunda, que la certificación indique que hay deudas, en cuyo caso, el comprador sólo responderá del importe total si lo admite o retiene del importe correspondiente del precio, o se subroga expresamente; en otro caso, esto es en el supuesto de que no haya manifestación expresa de subrogación, el máximo de su responsabilidad será la afección real del año y del anterior, conforme determina el penúltimo párrafo del artículo 9.1.e. citado; y la tercera situación, que no se aporte la certificación y se utilice el sistema de exoneración, de forma que cuando esto ocurra, la responsabilidad del adquirente se limitará exclusivamente a la afección real del año actual y del anterior; a estos efectos, es determinante el penúltimo párrafo del artículo 9.1.e, que establece: «el adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares

hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación».

En cualquier caso, supeditar la autorización de la compraventa a que se incorpore la certificación de la comunidad de propietarios, –lo que está resuelto en la Ley con la exoneración por parte del comprador– así como supeditarla también a un conocimiento del estado de gastos cuando no se está al corriente de los mismos, sería tanto como un derecho de veto por parte del administrador, lo que carece de cualquier base jurídica; piénsese solo en situaciones de administradores no profesionales, cuya ausencia, imposibilidad o cualquier otra causa pueden hacer irrealizable en ese momento el cálculo; a esto se añade la falta de pericia y la premura en muchos supuestos, que en el caso de inmuebles procedentes de anteriores ejecuciones judiciales, no agilizaría en absoluto el tráfico jurídico inmobiliario. Es por eso que el legislador ha habilitado la posibilidad de la exoneración. En otro orden de argumentos, el principio de autonomía de la voluntad debe jugar en este caso un papel importante. Por lo tanto, no se puede sostener el defecto en la nota de calificación.

4. En relación con este único defecto de la nota de calificación, respecto a la mención que se hace en los fundamentos de la misma, sobre las obligaciones del notario y del registrador en virtud del artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, la doctrina de este Centro Directivo ya ha resuelto en otras ocasiones sobre la cuestión; en numerosas Resoluciones –recoge la de 13 de marzo de 2008, y la más reciente de 2 de febrero de 2012– considera este Centro Directivo (y a pesar de que en alguna el registrador alegó infracción de la legalidad de las formas extrínsecas a que se refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria) que ni el incumplimiento de las obligaciones que se imponen al transmitente ni la prohibición de autorización de la escritura pública afectan «a la validez del negocio celebrado, por lo que si el mismo, en este caso una compraventa, reúne los requisitos que para su validez exigen las leyes (artículos 1261 y siguientes y 1300 del Código Civil) no existen obstáculos para que pueda acceder al Registro, todo ello al margen de las acciones que al adquirente competan frente a quienes hayan incumplido o quebrantado aquellas obligaciones y prohibición, en cuanto, pese a la inscripción, habrá de soportar la afección real de la finca transmitida que la misma norma impone por razón de tales gastos». Y es que la omisión que el registrador achaca a la escritura calificada no se sanciona especialmente por la Ley como defecto impeditivo de la inscripción, a diferencia de lo que acontece en otros supuestos en los que la falta del requisito establecido (como, por ejemplo, la manifestación sobre la inexistencia de arrendamiento de la finca vendida, según el artículo 25.5 de la Ley de Arrendamiento Urbanos) constituye impedimento legal para la práctica del asiento.

En virtud de todo lo anterior, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de 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, 25 de abril de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.