

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7029 *Resolución de 16 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca nº 9, por la que se declara no proceder la práctica de la inscripción solicitada.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, Notario de Palma de Mallorca, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 9, don Damián Antonio Canals Prats, por la que se declara que «no procede la práctica de la inscripción solicitada».

Hechos

I

Con el número de asiento 747 del Diario 68 fue presentada telemáticamente, en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 9, escritura de ampliación de capital, de fecha 16 de mayo de 2015, otorgada ante el notario de Palma, don Jesús María Morote Mendoza, número 500 de protocolo, en la que doña C. y don J. A. F., en representación de don J. F. C., aportan, entre otras de otro Registro, la finca registral número 2.197 del citado Registro, finca inventariada con el número 4, a la sociedad «Condominio Shangrila 2005, S.L.». Posteriormente, por el presentante, se aportó escritura de subsanación de fecha 5 de noviembre de 2015, otorgada ante el mismo notario, con el número 1.059 de protocolo. En el expositivo C, apartado 3, de la escritura de subsanación antedicha, se incorpora instancia sellada por la Oficina Liquidadora del Impuesto de Sucesiones, como acreditación de haberse presentado para su liquidación. Dicha instancia se halla suscrita por doña M. A. F., como administradora única de la entidad «Condominio Shangrila 2005, S.L.»

II

Los tres documentos presentados (escritura de ampliación, escritura de rectificación e instancia) se calificaron con la siguiente nota: «Nota de calificación Hechos Primero.—Ha sido presentado en este Registro con el número de asiento 747, del Diario 68, escritura de ampliación de capital de 16 de mayo de 2015, ante el notario de Palma don Jesús María Morote Mendoza, número quinientos de su protocolo, en la que doña C. y don J. A. F., en representación de don J. F. C., en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Palma don Francisco Javier Company Rodríguez Montes, de fecha 10 enero de 2013; aporta, entre otras de otro Registro, la finca registral 2197, finca inventariada bajo el número 4, a la sociedad «Condominio Shangrila 2005 S.L.». Segundo.—Posteriormente, por el presentante, se aporta escritura de subsanación de fecha 5 de noviembre de 2015, ante el mismo Notario, número de protocolo 1059, en el que en el expositivo B se rectifica la omisión correspondiente a la falta de inscripción previa a favor de don J. F. C. de las fincas 1, 2 y 3, que no radican en el distrito de este Registro. En relación con la finca número 4, única radicante en este distrito, no aparece mencionada en esta rectificación. Tercero. - La indicada finca número 4, consta inscrita en su inscripción 6.ª a favor de doña J. A. y doña F. F. S. C. y doña A. M. o A. M. V., por terceras partes indivisas. No consta ninguna inscripción de derechos a favor de don J. F. C., aportante de la tercera parte indivisa a favor de la citada entidad, en la mencionada escritura. Cuarto.—En el expositivo C, apartado 3, de la escritura de subsanación antes dicha, se incorpora instancia sellada por la Oficina Liquidadora del Impuesto de Sucesiones, como acreditación de haberse

presentado para su liquidación. Dicha instancia se halla suscrita por doña M. A. F., como Administradora única de la entidad «Condominio Shangrila 2005 S.L.» en la que expone que doña A. M. V., falleció en Palma de Mallorca, el 10 de septiembre de 1992, bajo testamento autorizado por el Notario de Palma don Raimundo Clar Garau, el 12 de diciembre de 1975, número 4803 de protocolo, en el que nombro único heredero a su esposo don J. F. C. y acto seguido, inventaría y manifiesta los bienes relictos a la muerte de la causante anteriormente citada, en el que junto otras fincas de otro distrito, se inventaría la finca número 4. Acto seguido, señala que corresponde en su totalidad a don J. F. C., solicitándose con carácter previo su inscripción a la de «Condominio Shangrila 2005 S.L.». Sin embargo, la indicada finca número 4, consta inscrita a favor de doña A. M. V., sólo en cuanto a una tercera parte. Quinto.—Dicha instancia aparece firmada sin legítimar. Y la que suscribe el documento doña M. A. F., manifiesta otorgarlo como administradora única de la entidad mercantil citada, no manifestando ni acreditando ninguna otra representación, ni siquiera la del heredero don J. F. C. Por lo que no procede la práctica de la inscripción solicitada por los siguientes: Fundamentos de Derecho: En general artículo 18 de la Ley Hipotecaria y, en especial: Primero.—En cuanto a la falta de legitimación de firma, por aplicación del artículo 166.11 del Reglamento Hipotecario y de la doctrina contenida en la resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 16 de noviembre de 2011, en la que señala expresamente que para que los documentos privados tengan acceso al Registro, es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o ratificadas ante Registrador. Segundo.—En cuanto a la manifestación de herencia por parte de doña M. A. F., en concepto únicamente representativo de la entidad «Condominio Shangrila 2005, S.L.» y sin acreditar ningún poder ni representación del heredero, le priva de legitimación para operar a efectos jurídicos sobre el patrimonio de dicho heredero no representado; por lo que por imperativo del artículo 1259 del Código Civil, dicha manifestación es nula. Doña M. A. F., por el concepto de representación que otorga la instancia de manifestación de bienes, es decir, como administradora de la mercantil «Condominio Shangrila 2005 S.L.», sólo puede otorgar actos o contratos con efectos jurídicos sobre dicha entidad representada, no sobre terceras personas de las que no acredita poder de representación. Tercero.—Consecuencia de los defectos reseñados, tampoco procede la práctica de la inscripción por constar la finca inscrita a nombre de terceros distintos de la otorgante, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En todo caso, no sería posible la inscripción de la finca número cuatro, en su totalidad, a favor de don J. F. C. por pertenecer sólo una tercera parte a favor de su causante doña A. M. V. Conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria el asiento de presentación ha sido prorrogado por el plazo que dicho precepto señala, cabiendo contra esta calificación (...) Palma de Mallorca, a 17 de marzo de 2016 El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Damián Antonio Canals Prats».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, Notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 29 de marzo de 2016, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «Fundamentos de Derecho Primero. (...) el Registrador ha tomado como documento o título inscribible lo que no es sino una instancia administrativa para dar cumplimiento a la obligación de presentar al Registro el documento acreditativo de haberse declarado el negocio a la autoridad tributaria pertinente, como requisito previo de la inscripción. El título que se lleva a inscribir es una escritura notarial (en este caso la número 500 del protocolo del notario recurrente, del año 2015, con su posterior subsanación) y no una instancia o documento privado. Por ello, aun siendo cierto que, en los escasos supuestos en que el ordenamiento permite el documento privado como título inscribible, es necesario que la firma del interesado sea objeto de legitimación, tal requisito carece de sentido si se trata de una escritura pública, pues la identidad del firmante de la escritura queda fuera de toda duda al dar el Notario expresamente fe acerca de ese extremo. Segundo. (...) A lo que tal vez pueda referirse, pues, el Registrador del Registro número 9, cuya calificación es objeto de este recurso, es

a que es el propio aportante, don J. F. C., quien debe instar la inscripción de ese cambio de propiedad anterior, y no puede hacerlo «Condominio Shangrila 2005, S.L.». Pero ello carece de fundamento. Son numerosísimos los casos en los que el propietario que pretende inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad aporta, juntamente con el título adquisitivo de su derecho, los títulos previos que permitan reconstruir el tracto desde el último titular registral, si alguno o alguno de los posteriores adquirentes no inscribieron su derecho (por las razones que fuesen), para completar así la cadena transmisiva hasta el actual titular del derecho cuya inscripción se pretende ahora. Si hubiera de ser instada la inscripción de cada uno de esos títulos intermedios por cada uno de los adquirentes del derecho en ese momento, el sistema registral español se vería gravemente perjudicado, pues no garantizaría al actual titular de un derecho la protección registral, simplemente por desidia, imposibilidad o mala fe de los titulares previos de derechos que ya han transmitido. Carece totalmente de sentido denegar al actual propietario el derecho a que se inscriba en el Registro su derecho de propiedad, pudiendo justificarlo así como la cadena ininterrumpida de transmisiones intermedias de las que su derecho trae causa. El artículo 6 de la Ley Hipotecaria es suficientemente amplio al determinar quiénes están legitimados para solicitar la inscripción, especialmente su letra c) («Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir») como para dar cabida a cualquier interesado en que el derecho quede amparado por la seguridad jurídica que confiere el Registro. Difícilmente puede pensarse mayor interés que el del propietario del inmueble (...) Tercero. (...) carece también de sentido, puesto que se pide a la presentante del título para su inscripción, la administradora única de la sociedad propietaria, que acredite que tiene poder o representación del heredero, es decir, del socio aportante. Pero la administradora no actúa en ningún momento en representación de dicho socio, sino en representación de la sociedad mercantil propietaria. Como se ha explicado suficientemente en el fundamento de Derecho anterior, esta sociedad ostenta perfecta legitimación para solicitar que se inscriba la propiedad a su nombre y como tal lo hace (...) En todo caso, resulta del todo evidente que quien transmite un derecho en una escritura pública, teniendo en cuenta que el artículo 6.a) de la Ley Hipotecaria habilita al que adquiere el derecho para instar su inscripción, está autorizando tácitamente al que lo adquiere a que inscriba el título previo del transmitente, así como para efectuar cuantos actos sean necesarios para obtener la inscripción registral a la que tiene derecho. Cuarto. (...) Hay que resaltar que en ningún momento se ha pretendido la inscripción de la totalidad de la finca a nombre de «Condominio Shangrila 2005, S.L.», sino solo de la parte indivisa de titularidad del socio que realizó la aportación, lo que resulta suficientemente claro de la propia escritura y, en particular, del in forme de valoración de los inmuebles por la administración de la sociedad, necesario para proceder a la ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias, y que se acompaña como documento unido en la propia escritura».

IV

El registrador emitió informe el día 12 de abril de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 19 bis, 20, 203.2 y 320 de la Ley Hipotecaria; 1259, 1713, 1714, 1727 y 1732 del Código Civil, y 166.1, 312, 322, 433 y 434 del Reglamento Hipotecario.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una ampliación de capital realizada por un heredero que aporta un tercio de una finca sin que se acredite inicialmente ni la inscripción de la herencia en favor del heredero, ni el pago del impuesto.

Se presenta de nuevo la escritura de ampliación de capital junto con una de rectificación a las que se acompaña una instancia privada suscrita por una representante de la sociedad cuyo capital se amplía en la que se acredita la presentación de la herencia en la oficina liquidadora y se acompaña el título hereditario a favor del aportante, como heredero único.

En la instancia equivocadamente se dice aportar la totalidad de la finca, cuando el aportante únicamente heredero un tercio, que es lo que la escritura de herencia y aportación relacionan y acepta y aporta el heredero.

Para la adecuada comprensión de este expediente debe tenerse en cuenta:

– La situación registral de la finca objeto de recurso (finca registral 2.197 e inventariada como número 4 en la escritura de aportación), es la siguiente: el dominio de la misma consta inscrito por terceras partes indivisas a favor de tres condueños, uno de ellos es doña A. M. o A. M. V.

– Dicha señora falleció y dejó heredero a su esposo don J. F. C., que no inscribió su título de herencia sobre dicha participación indivisa.

– Dicho heredero otorgó poder a doña C. y don J. A. F. y, éstos en uso de este poder, aportan en representación de aquél la participación indivisa antes referenciada, a la mercantil «Condominio Shangrila 2005, S.L.».

– Al constatar los interesados que dicha escritura de aportación no cumplía el requisito de tracto sucesivo, por cuanto la finca no consta inscrita a nombre del aportante, otorgan la escritura de subsanación antes referida, en la que se inserta una instancia sellada en la oficina liquidadora del impuesto de sucesiones, de la que resulta don J. F. C. heredero único de doña A. M. o A.M. V.

El registrador entiende, resumidamente, que la representante de la sociedad no puede «operar a efectos jurídicos sobre el patrimonio de dicho heredero no representado; por lo que por imperativo del artículo 1259 del Código Civil, dicha manifestación es nula».

2. El defecto no puede mantenerse, porque lo único que hace la representante de la sociedad es presentar en el Registro de la Propiedad un documento público, previo para el despacho de una ampliación del capital de la sociedad a la que representa para poder lograr la inscripción de su título.

Tanto la amplitud de los términos del artículo 6 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la presentación de títulos («quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir») como la regulación en la Ley y Reglamento hipotecarios (cfr. artículos citados en los «Vistos», especialmente 203.2 y 320 de la Ley Hipotecaria y 312 y 322 del Reglamento Hipotecario) al tratar de la inscripción previa de documentos necesarios para la reanudación del tracto son lo suficientemente comprensivos y facilitadores de la inscripción como para admitir que quien tenga un título que quiera inscribir y disponga también del título previo pueda presentar los dos sin mayores complicaciones. De no admitir este sistema no se garantizaría ningún derecho, sino que se estaría entorpeciendo la seguridad jurídica del derecho de la sociedad aportante que podría verse abocada a un procedimiento judicial en caso de negativa del aportante a la inscripción del título previo.

3. En cuanto a la legitimación de la firma debe compartirse la opinión del notario recurrente en el sentido de que lo que se inscriben son los documentos a los que acompaña la instancia y no la instancia misma, sin que pueda traerse a colación la Resolución de este Centro Directivo de 16 de noviembre de 2011 que se refiere a un heredero único (artículos 14 y 16 de la Ley Hipotecaria) y que por tanto debe hacer una manifestación en el sentido de aceptar o repudiar la herencia, mientras que en el supuesto del expediente el representante de la sociedad no hace sino acreditar el pago del impuesto, presentar los títulos y solicitar la inscripción, a la que el heredero aportante no puede oponerse.

4. Lo que es cierto es que existe una discrepancia entre la titularidad registral de la causante aportante (una tercera parte indivisa de la finca aportada) y la solicitud de inscripción de la totalidad a favor del heredero y luego de la sociedad, aunque en la escritura de herencia se le adjudica tan sólo la tercera parte de la que era titular su causante y lo mismo ocurre en la aportación a la sociedad y en la valoración que de esa aportación realiza la administración de la sociedad.

Habría bastado con indicar al pie del título la indicada discordancia, que se produce únicamente en la instancia de presentación del título.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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