

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14312 *Resolución de 16 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Roquetas de Mar n.º 2, en sustitución reglamentaria del de Roquetas de Mar n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don F. J. A. B., abogado, en nombre y representación de don E. M. y doña M. A. S. V., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Roquetas de Mar número 2, doña Marta Amat Garrido, en sustitución reglamentaria del de Roquetas de Mar número 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Roquetas de Mar, doña María Leticia Hortelano Parras, de fecha 24 de julio de 2014, con el número 880 de protocolo, don M. M. A., en representación de «Promociones e Inmuebles Blauverd del Mediterráneo, S.L.U.», y los cónyuges doña M. A. S. V. y don E. M., otorgaron compraventa de una vivienda y dos plazas de garaje. El precio que figura en el cuerpo de la escritura es el de 114.840 euros, más el 10% de IVA que asciende a 11.484 euros, haciendo un total de 126.324 euros. Se desglosa entre las fincas a razón de 100.209,23 euros la vivienda, y 9.753,85 y 4.876,92 euros, respectivamente, las plazas de garaje.

Con fecha 27 de agosto de 2014, por diligencia de advertencia de error en el precio de la compraventa, comparece de nuevo el representante de la entidad vendedora, don M. M. A., y conforme resulta literalmente «... a instancia del señor compareciente, en la representación que ostenta y por propia iniciativa de conformidad con el artículo 153 del Reglamento Notarial, que existe error en el precio consignado en la escritura y medios de pago, ya que no coinciden con el precio que figura en el poder especial reseñado en la intervención, error que se ha apreciado teniendo en cuenta también la documentación facilitada para la redacción de la escritura. Advertido el error se ha puesto en conocimiento de los compradores, a través del apoderado designado por ellos mismos en la propia escritura, don F. J. A. B., para que por ambas partes se proceda a otorgar la correspondiente subsanación del error en el precio de la compraventa...».

En el poder que se utilizó para el otorgamiento por parte de la representación de la entidad vendedora, autorizado por el notario de Alicante, don Tomás Michelena de la Presa, de fecha 18 de julio de 2014, con el número 524 de su protocolo, del que resulta lo que sigue: «... confieren poder especial..., a favor de las personas relacionadas en el documento anexo y única y exclusivamente respecto de la finca que consta en el indicado documento... que queda unido a la presente para traslado a sus copias...». Y en el citado documento anexo figuran las cantidades siguientes: 112.169,23 euros para la vivienda, y 9.753,85 y 4.876,92 euros para las plazas de garaje.

Con fecha 30 de diciembre de 2014, se otorgó escritura de subsanación ante el notario de El Ejido, don Eduardo Echeverría Soria, número 918 de protocolo, en la que se rectifica el régimen económico matrimonial de los compradores en el sentido de que no es el de bienes gananciales sino otro, y que «compran por mitad y proindiviso, con arreglo al régimen legal de su país». No se hace subsanación ni referencia alguna al precio, pero se apodera a don F. J. A. B., abogado, para que subsane tanto la presente como la que aparece subsanada por la misma –la escritura de compraventa objeto del expediente–, a

la vista de «los reparos verbales o escritos que pudiera plantear el Sr. Registrador, siempre que no suponga dicha subsanación una alteración substancial de la presente y a los solos y exclusivos efectos de conseguir su inscripción».

II

Las referidas escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar número 1 el día 6 de mayo de 2015, y fueron objeto de calificación negativa de fecha 19 de agosto de 2015, notificada el día 14 de septiembre de 2015, que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar n.º 1. Marta Amat Garrido, Registradora de la Propiedad de Roquetas de Mar n.º 2, en sustitución reglamentaria del de Roquetas de Mar n.º 1, conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria, formulo la siguiente calificación negativa, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. A) Hechos: 1.–Título que se califica: Escritura otorgada el 24 de julio de 2014 ante el Notario de Roquetas de Mar Doña Leticia Hortelano Parras, número 880/2014, junto con la escritura de subsanación y apoderamiento autorizada el 30 de diciembre de 2014 por el Notario de El Ejido Don Eduardo Echeverría Soria número 918/2014, presentadas el 6 de mayo de 2015 bajo el asiento 1254 del Diario 99. 2.–En la escritura, “Promociones e Inmuebles Blauverd Mediterráneo, S.L.” unipersonal, vende las fincas 102557 y 102228 de Roquetas de Mar, a los los cónyuges doña M. A. S. V. y don E. M., por el precio allí recogido de ciento catorce mil ochocientos cuarenta euros. Por diligencia de 27 de agosto de 2014, el mismo representante de la parte vendedora que intervino en el otorgamiento de la escritura, hace constar que “existe un error en el precio consignado en la escritura y medios de pago, ya que no coinciden con el precio que figura en el poder especial” que le fue conferido para la venta instrumentada, y advertido tal error, se puso en conocimiento de los compradores a través del apoderado designado por ellos en la propia escritura, Don F. J. A. B., para que por ambas partes se procediera a otorgar la correspondiente subsanación del error en el precio de la compraventa. Tal subsanación no se ha aportado. 3.–A la vista de lo manifestado por el representante de la entidad vendedora en la diligencia, en la escritura de poder especial que lo facultaba para otorgar la compraventa, consta otro importe de venta, luego éste no tenía suficientes facultades para ello en el momento del otorgamiento de la escritura, en la que se estableció un precio distinto del recogido en el poder. B) Fundamentos de Derecho: Artículo 1261 Código Civil, relativo a los requisitos esenciales para la validez de los contratos establece que no hay contrato sino 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. Artículo 1262 Código Civil. El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato. Hallándose en lugares distintos el que hizo oferta y el que la aceptó, hay consentimiento desde que el oferente conoce la aceptación o desde que, habiéndosela remitido el aceptante, no pueda ignorarla sin faltar a la buena fe. El contrato, en tal caso, se presume celebrado en el lugar en que se hizo la oferta. En los contratos celebrados mediante dispositivos automáticos hay consentimiento desde que se manifiesta la aceptación. Artículo 1265 Código Civil. Será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo. El art. 98-1 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, establece que “En los instrumentos públicos otorgados por representantes... el Notario autorizante expresará que a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera”. Y el art. 1.259 del Código Civil dice: “Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante”. Por los referidos hechos y fundamentos de derecho. Acuerdo suspender la inscripción de la escritura reseñada en el hecho 1º por los siguientes defectos subsanables: 1) No acreditarse que el representante de la vendedora para otorgar tal escritura en los términos en ella recogidos tenga facultades suficientes en base a lo que el mismo declara en la diligencia de “advertencia

de error". 2) No haberse aportado documento alguno que aclare y subsane el error, en cuanto al precio de la compraventa, faltando en este caso la causa del negocio jurídico y el consentimiento por la parte vendedora, pues éste se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato. No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado, pudiendo el interesado o funcionario autorizante durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de la prórroga –art. 323 L.H.– solicitar la anotación preventiva en el art. 42.9 L. H. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación (...) Roquetas de Mar, diecinueve de agosto del año dos mil quince El registrador (firma y sello del Registro)».

III

El día 14 de octubre de 2015, don F. J. A. B., abogado, en nombre y representación de don E. M. y doña M. A. S. V., interpuso recurso contra la calificación en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.–En la escritura se incluyó sin conocimiento ni consentimiento de los compradores la diligencia que se menciona en el hecho 2 de la nota de calificación. Tal error no existe, puesto que la escritura se corresponde exactamente con lo pactado, coincidiendo el precio consignado en la escritura con el que consta en la minuta que fue remitida a los compradores días antes del otorgamiento para su aceptación, comprobándose el mismo día de la firma por el director de «Banco de Sabadell», oficina de ventas, agente de «Solvía», el oficial de la Notaría que se encontraba en contacto con unos y otros, y sobre todo por el apoderado, quien llamó a todos los anteriores y revisó calculadora en mano el precio de la venta. La mencionada nota –diligencia– ha supuesto una calificación negativa del documento en la que se pone en duda no ya la inscripción, sino la existencia del propio negocio jurídico en tanto se invocan como preceptos vulnerados los artículos 1261, 1265 y 1259 del Código Civil. La diligencia del artículo 153 del Reglamento Notarial, lejos de aclarar un concepto oscuro o de corregir un error aritmético, se utiliza para una finalidad no prevista en la norma –invitar a la subsanación de un supuesto error– siendo nula de pleno derecho por lo que no puede ser tenida en cuenta a la hora de calificar la escritura; Segundo.–El negocio contenido en la escritura, tiene todos los requisitos esenciales que exige el artículo 1261 del Código Civil para que exista la compraventa que documenta el título calificado. La escritura identifica a los otorgantes del negocio en el concepto en que intervienen y hace un juicio positivo de capacidad y representación sobre los mismos. Apoderado de la vendedora y notario asumen que el poder que tiene a la vista es suficiente y tal idoneidad no se puede cuestionar sin generar indefensión, vulnerando los derechos fundamentales de esta parte. Por otra parte, se identifican perfectamente las fincas adquiridas por los compradores y que constituyen el objeto de la venta, así como el precio de aquéllas, el cual queda consignado en la estipulación segunda del otorgamiento. Precio que es de 114.840 euros más el 10% de IVA, en total 126.324 euros, que se desglosa en el que corresponde a la vivienda y el de las plazas de garaje. El precio fue entregado en la confianza de que la notaria había comprobado la capacidad y el poder de representación del vendedor, por lo que no cabe que un mes después del otorgamiento, se especule ambiguamente sobre supuestos errores no concretados en cuanto al precio de la venta. Así pues, el negocio documentado en la escritura pública tiene consentimiento, objeto y causa, estando perfectamente determinados los objetos vendidos y el precio por el que lo fueron, sin que del texto de la escritura se aprecie la menor discrepancia, error material o de forma que pudiera afectar a la eficacia o validez de la compraventa documentada. No existe ningún indicio que permita suponer la existencia de error en el precio o defecto de capacidad de los otorgantes o insuficiencia del poder del vendedor; al contrario, el poder fue suficiente para recibir el dinero que los compradores entregaron y para transmitir el dominio de las fincas vendidas, ex artículo 1462 del Código Civil, y conforme a lo dispuesto en la cláusula cuarta de la escritura; Tercero.–Respecto de la diligencia de subsanación. Llama la

atención que se produce más de un mes después del otorgamiento de la escritura, que se extiende a instancia exclusiva de la vendedora para hacer constar un supuesto error en el precio que no se concreta en ningún modo, causando indefensión a la compradora. La diligencia no trata de corregir un error material o aritmético ni una omisión o defecto de forma, sino que insinúa que hay que modificar el precio, por lo que es nula de pleno derecho, ya que lo que muestra es un intento de modificación unilateral de un negocio jurídico o un arrepentimiento del mismo, siendo ambas cosas inaceptables. Un error material consistiría en confundir pesetas con euros, por ejemplo, lo que se corregiría contrastando lo reflejado con los medios de pago. Y un error aritmético sería no haber sumado bien el precio de la vivienda y el de las plazas o al hacer constar el IVA. Todo esto sería subsanable, como si no se hace constar el régimen económico matrimonial o una referencia a la capacidad de los otorgantes. Sin embargo, nada de esto ocurre en la diligencia que se ha extendido: a) La diligencia no corrige ningún error ya que no lo concreta sino que requiere para ello, y de hacer una corrección o enmienda debería hacerse constar el precio correcto, lo cual tendría que resultar claramente del texto de la escritura y documentos adjuntos, lo que no ocurre; b) Se excede del ámbito del artículo 153 del Reglamento Notarial, que está pensado para solventar errores materiales o aritméticos, pero no para alterar elementos esenciales del negocio, para lo cual es precisa una nueva convención o acuerdo realizados no ya con la diligencia, sino mediante nueva escritura de rectificación con el concurso de todos los otorgantes. No existen diligencias de advertencia de error de precio u otras circunstancias esenciales del contrato, sino de subsanación de aquéllos en los que se puede hacer. Los errores no se advierten, sino que se subsanan, y si no se ha hecho, no se pueden tener en cuenta; c) Cuando se trata de defectos de forma o relativos a la capacidad o identidad de los otorgantes, solamente puede hacer la subsanación el notario autorizante, lo que es lógico, ya que sólo el notario que autorizó la escritura puede saber si el otorgante estaba en sus cabales, por ejemplo. Tal subsanación debe ir orientada, en todo caso, a salvar un defecto del negocio, no a torpedearlo. En este caso, un negocio intachable se ve enturbiado por una diligencia realizada de manera unilateral a instancia del vendedor en la que éste no corrige nada, y con la que se viene a retractar de lo manifestado el día de la firma en cuanto al propio negocio y al poder en base al cual lo otorgó, lo cual es inaceptable, y d) Hemos de resaltar que, en la diligencia, la notaria autorizante no se desdice del juicio de capacidad de los otorgantes y suficiencia del poder que hizo en su día, limitándose a recoger una manifestación espontánea de la parte vendedora, el cual tampoco dice que el poder sea insuficiente, por lo que la compraventa no se puede cuestionar por ningún concepto; Cuarto.—La calificación parte de la premisa de que el poder es insuficiente, y esto no lo dice en ningún momento el vendedor. La falta de coincidencia del precio con el que supuestamente consta en el poder, no es sinónimo de insuficiencia de éste. La notaria dijo en el momento del otorgamiento que el vendedor tenía facultades suficientes para vender por el precio y condiciones que tuviera por conveniente, y tenía a la vista el poder que ahora cuestiona el comprador. El juicio de suficiencia no se ha puesto en cuestión y, una cosa es que el vendedor se haya arrepentido del precio, y otra es que el poder sea insuficiente. La diligencia no dice que el poder sea insuficiente, y no es misión del comprador acreditar la insuficiencia, y si se admite este modo de operar, ello supondría un deterioro importante del principio de seguridad jurídica. Los vendedores, días antes de la firma, recibieron el borrador de la escritura en Londres, se la tradujo un intérprete, y tras las transferencias que constan protocolizadas, se personaron en la Notaría donde tras las comprobaciones pertinentes se les leyó la escritura objeto de la calificación, junto con el intérprete que también la firmó, prestaron su consentimiento y firmaron con entrega simultánea de llaves. Esto no se puede cuestionar. Aun cuando la diligencia dijera que el poder es insuficiente, la diligencia seguiría siendo nula, porque una cosa no puede ser y dejar de ser por la simple manifestación de una parte. Esto no debería afectar al negocio documentado. El principio de conservación del negocio jurídico obliga a interpretar los contratos de la manera más adecuada para que produzcan efecto. La venta se había perfeccionado y se produjo, no ya la tradición instrumental, sino la real por entrega de las

llaves y toma de posesión de los objetos vendidos. Para modificar el precio sería necesaria una nueva escritura en la que intervengan todas las partes y no una diligencia. Si se quiere invocar un vicio o defecto de consentimiento habrá de hacerse en sede judicial, so pena de causar indefensión conforme el artículo 24 de la Constitución Española, y Quinto.– Desde el momento que se ha negado la falta de error, no se puede rectificar o compeler a rectificarlo. Por lo tanto, si así ha sido, la notaria deberá responder frente a la vendedora, sin que por ello se pueda dejar de calificar positivamente la escritura. En modo alguno falta causa del negocio jurídico y habiendo precio recibido por la vendedora, no cabe más de un mes desde entonces, discutir si ése era o no el precio correcto. No se debe tener en cuenta la manifestación del vendedor puesta después.

IV

Notificada la notaria autorizante de la escritura, doña María Leticia Hortelano Parras, el día 22 de octubre de 2015 remitió escrito de alegaciones en el que, en síntesis, declara lo siguiente: Primera.–Que está conforme con la calificación de la registradora, por considerar que se ajusta plenamente a Derecho. «Esta calificación registral deriva necesariamente del contenido de la diligencia que consta en el instrumento presentado en el Registro, por la que se advierte y pone de manifiesto, a instancia de la parte vendedora y a iniciativa de la propia notaria autorizante, que existe error en el precio de la compraventa que se refleja y que se recoge en el instrumento público. El error material sufrido al redactar el borrador del instrumento público, que fue advertido poco tiempo después de su firma, al afectar al precio, elemento relevante del contrato, debe ser subsanado antes de que el negocio jurídico que contiene la escritura pública acceda al Registro. No puede ser de otra manera. Al Registro sólo deben acceder aquellos hechos, actos o negocios inscribibles sobre los que no exista duda alguna de su regularidad, legitimidad y legalidad. En caso contrario, si el Registro tiene conocimiento de la posible existencia de algún defecto o vicio que haga dudar de la idoneidad del negocio, debe suspender su inscripción mientras no sea aclarado y, en su caso, subsanado dicho defecto, evitándose así que el negocio defectuoso acceda al Registro con los efectos que de ello se derivarían. En el presente caso se incurre en un defecto subsanable, puesto que no se ha aportado instrumento alguno que aclare y subsane el citado error. De este modo, la Señora Registradora considera acertadamente en su calificación, ante la advertencia que recoge la diligencia mencionada y la falta de subsanación del error, que el representante de la entidad vendedora “no tenía suficientes facultades para ello en el momento de la autorización de la escritura, en la que se estableció un precio distinto del recogido en el poder” y, apoyándose en los demás Fundamentos de Derecho de la calificación, acuerda suspender la inscripción. Segunda.–Me opongo al recurso en su totalidad, rechazando los motivos y fundamentos de derecho expuestos en el mismo en todo aquello que resulte contrario a las razones que paso a exponer: 1.–) Respecto al motivo primero –calificación recurrida– y al segundo –del negocio de compraventa otorgado el día 24 de julio de 2014–. El recurrente manifiesta que “Tal error no existe, puesto que la escritura se corresponde exactamente lo pactado, coincidiendo el precio consignado en la escritura con el que consta en la minuta que fue remitida a mis mandantes días antes del otorgamiento...”. Al respecto, el notario autorizante se reafirma en el hecho de que sí ha existido error material en la redacción del instrumento al fijarse un importe del precio en la escritura de compraventa que no se corresponde con la documentación facilitada para la confección del instrumento público, rechazando categóricamente la manifestación del recurrente. Y ello en base a las siguientes consideraciones: a).–El precio está claramente determinado en las instrucciones recibidas por email y en la documentación facilitada para la redacción del instrumento público y para la formalización de la venta. Dicha documentación por la que queda determinado, sin género de dudas, que el precio de la compraventa está integrada por: – copia del contrato de arras (firmado por las partes el día 9 de mayo de 2.014) en el que se fija un precio de compraventa de 119.600 euros, excluidos impuestos, y una entrega inicial, en concepto de arras penitenciales, de 11.960 euros, equivalente al 10% del precio pactado. Se acompaña como documento número Uno copia del

mencionado documento de arras. – copia de anexo de modificación del contrato de arras firmado por las partes (en el que se modifica el precio) de 4 de julio de 2.014, por el que, en consideración a determinadas circunstancias, se establece de forma definitiva el precio total en 126.800 euros, excluidos impuestos. Se acompaña como documento número Dos copias del mencionado documento de modificación de precio de compraventa. – ficha técnica con las instrucciones y datos necesarios para la preparación y redacción de la escritura de compraventa, remitida por correo electrónico en 11 de julio de 2.014, donde se detallan claramente los precios de cada una de las fincas objeto de venta, las cantidades entregadas con anterioridad a la firma y las cantidades pendientes de pago. Este documento sirvió de base fundamental para la redacción de la escritura de compraventa y para juzgar y valorar la suficiencia del poder especial otorgado al representante de la mercantil vendedora. Se acompaña como documento número Tres copia de la ficha técnica mencionada remitida por correo electrónico. En concreto, es conveniente resaltar de dicha ficha técnica que en ella se hace referencia a: – el nombre de los compradores y que están casados en régimen de gananciales. – al detalle de las tres fincas registrales que son objeto de la compraventa y el precio de cada una de ellas: “Finca Registral: Referencia 45-99999-2050: 102557 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar. Finca Registral: Referencia 45-99999-9011: 102228 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar. Finca Registral: Referencia 45-99999-9026: 102243 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar.”. El precio: “Precio Total (excluidos impuestos): Referencia 45-99999-2050: 112169,23 €. Precio Total (excluidos impuestos): Referencia 45-99999-9011: 9753,85 €. Precio Total (excluidos impuestos): Referencia 45-99999-9026: 4876,92 €.”. La suma total del precio de las tres fincas detalladas en la ficha técnica asciende a la cantidad de 126.800 euros. A que se detalla la forma de pago y cantidad entregada a cuenta y las cantidades pendientes de pago. Este punto se tiene que destacar como esencial para explicar la causa del error padecido en la redacción de la escritura. El error material cometido se produjo al tomar por confusión, a la hora de redactar la ficha técnica y, consecuentemente, el borrador de la escritura, la cantidad pendiente de pago del precio excluido IVA correspondiente a la vivienda, como precio total de la vivienda. Lo correcto hubiera sido hacer constar en la escritura como precio de la vivienda la cantidad de 112.169,23 euros a la que se habría de descontar la cantidad entregada a cuenta como arras, 11.960 euros, por lo que la cantidad pendiente de pago por la compra de la vivienda que se debería haber consignado era 100.209,23 euros. Sin embargo, se tomo por error esta última cantidad como precio total de la vivienda a la que, siguiendo la mecánica habitual de liquidación del precio y de confección de la escritura, se le sumo el precio correcto de las otras dos registrales y, a esta cantidad, se le dedujo, de nuevo la cantidad entregada, arrastrando así el error inicial y produciendo otros errores encadenados. Así, el error inicial provocó, por un lado, la determinación de una cantidad errónea pendiente de pago y, por otro lado, la determinación de una cuota de IVA errónea al tomar como base para su cálculo un precio total erróneo. – Copia del poder especial autorizado por el Notario de Alicante Don Tomás Michelena de la Presa el día 18 de julio de 2014, número 524 de Protocolo, en el que literalmente consta: «Promociones e Inmuebles Blauverd Mediterráneo S.L.U confiere poder especial con carácter solidario, a favor de las personas relacionadas en el documento anexo y única y exclusivamente respecto de las fincas que constan en el indicado documento, pertenecientes al Registro de Roquetas de Mar, número uno, por el precio y con el número de macro que así consta en el citado documento. Se acompaña como documento número Cuatro copia del poder especial citado. En el se atribuyen, entre otras, las facultades que a continuación se indican: “...Disposiciones. Vender, enajenar, ceder y obligarse en general por cualquier título oneroso y, respecto de bienes inmuebles...” sigue la cláusula genérica de las facultades concedidas de disposición. Consta en el anexo las fincas registrales y los precios de cada una de ellas (por un precio total de 126.800 euros). b).–A la vista de todo esta documentación detallada y tras el examen y comprobación de la misma, se estimó por el Notario que suscribe que todo era correcto y que eran suficientes las facultades representativas acreditadas, ya que coincidían los precios y las fincas de la documentación aportada y los consignados en el

poder otorgado para la venta facilitado por la entidad vendedora. Pero fue a partir de ese momento, después de preparar y redactar la minuta de la escritura de compraventa cometiendo el error material explicado y sin que nadie, por una y otra parte, se percatara de la existencia del mismo, cuando se arrastró este error al instrumento definitivo que fue otorgado. De este modo quedó consignado como el precio total de la compraventa la cantidad pendiente de pago del precio, excluido el IVA, o sea ciento catorce mil ochocientos cuarenta euros (114.840,00 €). Cantidad que en ninguno de los documentos facilitados, firmados por las partes, aparece como precio. Igualmente, de este modo quedó consignada como cantidad a pagar por concepto de IVA una cantidad errónea, al ser calculada tomando como base un precio que no era el correcto (10% del precio total). Igualmente, habiéndose facilitado a todas las partes (Letrado de los compradores, aquí recurrente, entidad vendedora e inmobiliaria) un borrador o minuta de la escritura para su aprobación y visto bueno, no fue detectado el error material en el precio ni en el cálculo de la cuota de IVA pero tampoco fue detectado el error en el régimen económico matrimonial de los compradores (al consignarse que eran casados en régimen de bienes gananciales). Igualmente, por último, el error material cometido provocó, a su vez, antes del otorgamiento de la escritura, que los compradores realizasen una transferencia por el importe erróneo consignado como pendiente de pago en la minuta facilitada (114.364,00 euros, IVA incluido), sin advertir que, de este modo, pagaban una cantidad inferior a la que se había convenido, conforme a lo que tenían firmado en documento privado, descontando la cantidad entregada (arras penitenciales). Consecuencia de ello, se aportó por los compradores un documento justificativo de la transferencia efectuada por una cantidad errónea que, sin embargo, no difería de la cantidad errónea pendiente de pago consignada en la escritura. Este hecho unido a lo ya expuesto, sin duda alguna, contribuyó de forma definitiva a que pasase totalmente inadvertido el error padecido en la redacción de la escritura. c).—En esta situación, llegado el momento del otorgamiento y autorización de la escritura, el 24 de julio de 2014, se firma la escritura por todas las partes, con el pleno convencimiento, en ese momento, por parte del notario que lo autoriza de que todo está correcto, por haberse revisado y comprobado el precio por parte del que lo paga y del que lo cobra. No obstante, la realidad es otra: en la escritura se había cometido un error material en el momento inicial de su redacción ya que la cantidad reflejada como precio total no coincidía con el precio real consignado en los documentos previos firmados por las partes, en las instrucciones recibidas para la confección del instrumento y en el poder otorgado para la venta, previamente comprobado y declarado suficiente para el otorgamiento de la escritura. Por tanto, examinando la documentación facilitada en la que existen datos muy claros y fundamentados, a lo que se une la certeza que tiene el notario autorizante de que todo sucedió como se ha consignado en los párrafos anteriores, le permiten concluir, con ningún género de duda, que se cometió un error material en la redacción del instrumento público cuya inscripción se pretende, consistente en fijar como precio total de la compraventa la cantidad pendiente de pago, es decir, existe error material en la cantidad fijada como precio de la compraventa. 2).—Respecto al motivo tercero.—De la diligencia de 27 de agosto de 2014. Advertido el error por la parte vendedora, cuatro días después, al contabilizar la operación con posterioridad al otorgamiento de la escritura, el martes 29 de Julio de 2014 (se otorgo el jueves 24) comunica a todas las partes, incluida la notaria, la existencia del citado error en el precio. No obstante, el Letrado de los compradores, por encontrarse de vacaciones, tiene conocimiento de ello unos días más tarde, sin que ello obedezca, como se argumenta de contrario a “especulaciones ambiguas” del vendedor que se producen un mes después del otorgamiento sobre supuestos errores no concretados. El Letrado de la parte compradora tenía conocimiento de la discrepancia o error en el precio puesto de manifiesto por la parte vendedora y apreciado también por el Notario autorizante y la necesidad de hacer la correspondiente diligencia de subsanación por las razones expuestas, habiendo sido también informado de que, en caso de que no se hiciera así, el notario tendría que advertir de la existencia del error. El tiempo transcurrido hasta el día 27 de agosto lo fue a la espera de que se formalizara la pertinente aclaración y/o rectificación del dentro de la misma escritura por

ambas partes. No compareciendo la parte compradora, y haciéndolo sólo la parte vendedora, la diligencia consignada tras las notas de expedición de copias electrónicas y antes de la expedición de la copia en soporte papel, lo es sólo de advertencia de que existe error en el precio, que es totalmente conforme al Reglamento Notarial, perfectamente válida para la finalidad pretendida, de advertir que existe algo que hay que clarificar. La diligencia no es nula, como pretende el recurrente, puesto que la diligencia efectivamente no corrige un error material o aritmético ni una omisión o defecto de forma, ni subsana ni rectifica el contrato, sino que está advirtiendo, a instancias de la parte vendedora, a la que se adhiere por iniciativas propia, el notario autorizante, que hay un error en el precio. La diligencia no pretende modificar unilateralmente el contrato ni implica un “arrepentimiento del vendedor”, sino que pretende advertir de la necesidad de que el error sea subsanado por ambas partes, compradora y vendedora. La diligencia es perfectamente válida también, en el ámbito del artículo 153 del RN, porque el Notario que autoriza el documento, dentro de su esfera de actuación, advierte de la existencia del error que hay que subsanar o aclarar como sea, puesto que el precio como elemento relevante y esencial del contrato si es erróneo –y por todos los indicios y datos expuestos es evidente que es erróneo–, hace que el documento adolezca de un defecto que impide la inscripción en el Registro de la Propiedad. No se entiende el empeño del Letrado de los compradores en considerar y solicitar la nulidad de una diligencia, que “no hace nada” (pues sólo advierte), con la finalidad de que no se tenga en cuenta la misma y con el objetivo de que se inscriba una compraventa por un precio que no es el que se pactó en el documento privado previo de la compraventa. Parece que se pretende convalidar con la inscripción el error material padecido, pretendiendo atribuir una eficacia y unos efectos derivados de la inscripción registral a un negocio viciado y del que, desde el primer momento, se ha manifestado que no es correcto al existir un error en la determinación y fijación de uno de sus elementos esenciales. No se entiende, por último, cómo, sin acreditarlo de ningún modo, se afirma por el recurrente, que el precio consignado en el instrumento público es el pactado, cuando de toda la documentación presentada para la redacción del mismo se deduce claramente el error padecido y de que el precio convenido es otro».

V

Mediante escrito, de fecha 27 de octubre de 2015, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 24 de la Constitución Española; 1258, 1259, 1261, 1262, 1265 y 1462 y siguientes del Código Civil; 18 y 19 de la Ley Hipotecaria; 98.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 153 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero y 27 de marzo de 1999, 12 de marzo de 2001, 14 de febrero, 27 de marzo, 15 y 24 de abril y 27 y 29 de mayo de 2003, 21 de marzo, 23 de julio y 27 de septiembre de 2005, 6 de abril de 2008, 13 de junio de 2012, 7 de enero y 30 de mayo de 2014 y 5 de septiembre de 2015, y las Resoluciones del Servicio Notarial de 21 de marzo, 27 de septiembre y 20 de diciembre de 2005 y 4 de septiembre de 2014.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: el precio ha sido determinado y satisfecho íntegramente y justificados los medios de pago; transcurrido más de un mes desde el otorgamiento, figura una diligencia otorgada exclusivamente por la parte vendedora y que la notaria practica en virtud del artículo 153 del Reglamento Notarial, por la que se requiere a ambas partes a una subsanación del precio y medios de pago de la escritura por falta de coincidencia entre el precio satisfecho y el que figura en el poder utilizado por la vendedora.

La registradora señala como defectos, la falta de acreditación del representante de la vendedora para otorgar tal escritura en los términos en ella recogidos pues no tiene

facultades suficientes en base a lo que él mismo declara en la diligencia de «advertencia de error», y no haberse aportado documento alguno que aclare y subsane el error, en cuanto al precio de la compraventa, faltando en este caso la causa del negocio jurídico y el consentimiento por la parte vendedora, pues éste se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato.

El recurrente alegan que la diligencia que produce la controversia ha sido puesta sin su conocimiento ni consentimiento; que el negocio estaba perfeccionado y consumado el día del otorgamiento, por lo que no se entiende que transcurrido más de un mes desde entonces se cuestione ahora el precio; que las diligencias conforme el artículo 153 del Reglamento Notarial lo son para circunstancias no esenciales del contrato y que en este caso el precio no puede alterarse con este procedimiento; que por lo tanto, siendo nula, no debe ser tenida en cuenta en la calificación; que el negocio de compraventa reúne todos los elementos esenciales del negocio jurídico: consentimiento, objeto y causa sin que al otorgamiento existiere indicio alguno que desvirtuase aquéllos; que se produjo el otorgamiento perfecta confluencia entre la oferta y la aceptación, por lo que se ha perfeccionado el contrato y además se produjo traditio no solo instrumental sino también material por entrega de las llaves de la vivienda vendida; que la diligencia fue indebidamente puesta, puesto que lo fue sin conocimiento ni consentimiento de los compradores, y no puede revestir la forma establecida por el 153 del Reglamento Notarial, reservada a errores aritméticos o materiales que no afecten a elementos esenciales del contrato; que en la citada diligencia, la notaria no cuestiona el juicio de suficiencia hecho anteriormente sino que sólo requiere a la parte compradora a los efectos de subsanar el precio y los medios de pago para adaptarlos a los que figuran en el poder que en su día se utilizó para el otorgamiento; que no se ha cuestionado la insuficiencia del poder sino que el precio acordado fuera éste, y que el arrepentimiento del vendedor respecto al precio, transcurrido un mes desde el otorgamiento de la escritura, no puede ser recogido en una diligencia que perjudique la inscripción; que el juicio de suficiencia es algo que compete a la notaria, por lo que cualquier circunstancia relativa al mismo no debe hacer responsables a los otorgantes; que la oscuridad creada por la diligencia supone una indefensión absoluta para la parte compradora además de un perjuicio grave a la seguridad jurídica; que el principio de conservación de los negocios jurídicos hace interpretar los contratos de la manera más adecuada para que produzcan sus efectos, por lo que aun cuando la diligencia cuestionara la insuficiencia del poder, sería nula y no afectaría a la validez del contrato, y que para modificar el precio sería necesaria una nueva escritura y que habiéndose requerido para ello y no habiéndose producido la modificación, será la notaria la que deberá responder frente a la vendedora sin que por ello se pueda calificar negativamente el contrato.

La notaria autorizante emitió informe en el que alega lo siguiente: que está conforme con la calificación por considerar que la diligencia se ajusta plenamente a derecho y que rechaza la totalidad del recurso planteado; que se reafirma en el error material padecido en la redacción del instrumento, al fijarse un importe del precio que no corresponde con la documentación facultada para la confección de la escritura y aporta una documentación privada en la que resulta que el precio que consta en la escritura no es el precio pactado por las partes; que el poder especial para vender se concede por un precio que consta en documento unido que no corresponde con el señalado en la escritura, por lo que considera acertada la calificación de la registradora en cuanto a la falta de las facultades del apoderado, y que la diligencia es perfectamente válida en el ámbito del artículo 153 del Reglamento Notarial y no pretende modificar unilateralmente el contrato, sino advertir de la necesidad de que el error sea subsanado por ambas partes, compradora y vendedora.

2. Señala el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que «en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, 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». Por su parte, el apartado segundo del mismo artículo 98 establece

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».

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.

En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, la Resolución de 14 de julio de 2015).

3. Como ha señalado este Centro Directivo, al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Sólo así puede garantizarse la seguridad jurídica preventiva que en nuestro sistema jurídico tiene su apoyo basilar en el instrumento público y en el Registro de la Propiedad. Y es que, como ya expresara el Tribunal Supremo en Sentencia de 24 de octubre de 2000, Sala Tercera, «a notarios y registradores les incumbe en el desempeño de sus funciones un juicio de legalidad, que, recae, respectivamente, sobre los negocios jurídicos que son objeto del instrumento público, o sobre los títulos inscribibles». Pero debe también tomarse en consideración que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria delimita el ámbito objetivo de la

calificación al establecer que los registradores calificarán «...la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase,... así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas...». Ciertamente, en el procedimiento registral no se ejerce una función de carácter judicial respecto de la cual el título presentado sea un mero medio de prueba sino que se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de éste.

4. En el presente expediente lo que ocurre es que en el momento de practicarse la calificación por la registradora y valorar la congruencia de la reseña y del juicio de suficiencia emitido por la notaria, con el negocio jurídico celebrado (compraventa) se ha incorporado a la escritura una diligencia que desvirtúa lo dicho en la intervención de la escritura.

En efecto, la notaria en la escritura manifiesta que «sus facultades para este acto resultan de la escritura de poder especial autorizada por el Notario de Alicante Don Tomás Michelena de la Presa, el día 18 de julio de 2.014, número 524 de protocolo. Copia autorizada electrónica exacta recibida telemáticamente con su firma electrónica, el día 19 de julio de 2014 tengo a la vista y examino y en la que le confieren facultades para vender, enajenar, permutar, aceptar donaciones o adjudicaciones en o para pago de deudas, transferir, transigir, ceder y obligarse en general por cualquier título oneroso y respecto de derechos y créditos de cualquier clase, bienes muebles, inmuebles, ya de la totalidad o partes indivisas de ellos, otorgando y promoviendo los documentos públicos y privados precisos. Manifiesta el apoderado sus facultades no han sido suspendidas, revocadas ni limitadas y subsiste la personalidad jurídica de la mercantil por él representada. Yo Notario, considero suficientes las facultades representativas acreditadas para el otorgamiento de esta escritura de compraventa».

Sin embargo, en diligencia incorporada a la escritura, y que consta en la copia autorizada que es objeto de la nota de calificación defectuosa que motiva el presente recurso, se dice «...que existe error en el precio consignado en la escritura y medios de pago, ya que no coinciden con el precio que figura en el poder especial reseñado en la intervención, error que se ha apreciado teniendo en cuenta también la documentación facilitada para la redacción de la escritura». En la documentación consta efectivamente que el poder autorizaba para vender por un precio global de 126.000 euros, habiéndose formalizado la compraventa por un precio de 114.840 euros.

De acuerdo con lo expuesto en el anterior fundamento de Derecho, el registrador debe calificar la existencia de la reseña de las facultades representativas, el juicio de suficiencia emitido por el notario para el negocio jurídico específico y la congruencia con el autorizado. Es indudable que, en ejercicio de su facultad de calificación, el registrador puede y debe apreciar, en su caso, la omisión de dicho juicio notarial o que el emitido por el notario resulte contradicho por lo que resulte del mismo documento (v.gr., se expresa que las facultades representativas son suficientes para «vender», cuando se trata de una escritura de donación) o de los asientos del Registro –cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria–, de modo que por tales causas debe negar uno de los efectos del título, como es su acceso al Registro. Y es lo cierto que en la escritura objeto de calificación en el presente caso, examinada en su conjunto, el juicio de suficiencia emitido no es congruente, por cuanto la propia notaria se desdice al manifestar en la diligencia contenida en la misma escritura presentada a inscripción «...que existe error en el precio consignado en la escritura y medios de pago, ya que no coinciden con el precio que figura en el poder especial reseñado en la intervención...».

No puede ahora este Centro Directivo pronunciarse sobre si puede haber incurrido la notaria autorizante en algún tipo de responsabilidad civil o disciplinaria por la forma de emitir el juicio de suficiencia y su posterior rectificación en acta autorizada conforme al artículo 153 del Reglamento Notarial, sin intervención de todos los otorgantes de la escritura, en particular de la parte compradora, a cuyo efecto se acordará lo procedente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 16 de diciembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.