

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16918 *Resolución de 10 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Segovia n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don R. S. R. y doña I. G. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Segovia número 1, doña Blanca María Gimeno Quintana, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

En virtud de escritura de compraventa autorizada el día 23 de octubre de 2000 por el notario de Segovia, don Manuel Fermín Domínguez Rodríguez, don R. S. R. y su esposa, doña I. G. L., compraron a la sociedad mercantil «La Innovadora, S.L.» una plaza de garaje en Segovia, finca registral número 41.469 del Registro de la Propiedad de Segovia número 1.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Segovia número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 1651/2021.
Asiento N.º: 376 del Diario 174.
Presentante: Asesoría Pereira, S.L.
Fecha documento: 23/10/2000.
Notario: Manuel Fermín Domínguez Rodríguez.
Protocolo: 4165/2000.

Calificado el precedente documento con arreglo a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y artículos 99, 100 y concordantes de su Reglamento, la Registradora que suscribe no procede a la inscripción de los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Supuesto de Hecho

El precedente documento, consiste en una compraventa por la que Don R. S. R. y su esposa Doña I. G. L., compran a la sociedad mercantil «La Innovadora, S.L.» la plaza de garaje (...) sito en esta Ciudad de Segovia, (...) registral 41.469.

Fundamente de Derecho

Se suspende de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria la calificación y despacho del documento presentado por estar pendiente de despacho un título previo, presentado bajo el asiento 1.603 del tomo 174 del Diario, el cual se calificó con defecto con fecha 29 de abril de 2021.

Por el referido supuesto [sic] de hecho y fundamento de Derecho, se suspende la inscripción por el defecto ante señalado.

No se toma anotación de suspensión por defectos subsanables por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación podrá (...)

Segovia 31 de mayo de 2021. El registrador.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. S. R. y doña I. G. L. interpusieron recurso el día 25 de junio de 2021 en virtud de escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Primera. Que, D. R. S. R. y Dña. I. G. L. son propietarios de la plaza de garaje (...) sito en Segovia, (...) con una superficie construida con la parte proporcional de elementos comunes de 23,84m², reflejado en escritura de compraventa otorgada ante el Notario D. Manuel F. Domínguez Rodríguez, en Segovia, con fecha 26 de octubre del año 2000 y número de protocolo 4.175 (...)

Segunda. Los dicentes son también propietarios de una vivienda en el mismo edificio, (...) Actualmente, tanto el piso, como el trastero y la plaza de garaje, se encuentran alquilados, desde 2016, con pleno uso dominical por los arrendatarios (...)

Tercera. En ningún momento se ha procedido a la enajenación de la plaza de garaje, ni de ninguno de los elementos del inmueble, por parte de los comparecientes. Si bien es cierto que no se llegó a inscribir en el Registro de la propiedad el citado garaje, adquirido posteriormente a la vivienda, sí se cuenta con título de propiedad elevado a escritura pública.

Cuarta. Desconociendo el motivo por el que se solicita por parte de un tercero, la Inscripción Registral del mismo predio, y habiendo resuelto favorablemente la estimación de titularidad por parte de la Gerencia Regional del Catastro, con fecha 29 de abril de 2021, esta parte solicita la revisión de su Inscripción en base a la documentación de titularidad aportada. Igualmente, se pide la no inscripción cautelar de ningún otro solicitante, hasta no resolverse la controversia generada en torno a la posible duplicidad de títulos (...)

Quinta. D. R. S. y Dña. I. G., en su condición de propietarios, han venido abonando el importe correspondiente al Impuesto de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Segovia, desde el año 2000, fecha de adquisición, hasta los corrientes, motivo que acredita la posesión real y efectiva, sin modificación de titularidad alguna desde su escrituración, por motivo de compraventa a D. J. C. G., en nombre y representación de la «La Innovadora S.L.» titular del CIF (...)

Por todo lo anteriormente expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que, teniendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompaña n, se sirva admitirlo, y se tenga por formulado recurso potestativo contra la Resolución del Registro de la Propiedad n.º 1 de Segovia, y se dicte igualmente Resolución procediendo a la Inscripción Registral de la Plaza de Garaje a nombre de los comparecientes.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 7 de julio de 2021, confirmó la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 20, 32, 38 y 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 47 y 432 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 septiembre 1989, 21 de junio de 1999, 23 de enero y 16 de noviembre de 2004, 18 de julio de 2005, 9 de febrero de 2007, 12 de noviembre de 2010, 19 de octubre de 2013, 15 de octubre de 2014; 12 de febrero, 8 de marzo, 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 y 7 de septiembre de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de diciembre de 2020.

1. Presentada escritura otorgada el día 23 de octubre de 2000 ante el notario de Segovia, don Manuel Fermín Domínguez Rodríguez, por la que «La innovadora, S.L.», titular registral vendió a los recurrentes una plaza de garaje, finca 41.469, fue objeto de calificación negativa con fecha 31 de mayo 2021, por encontrarse pendiente de despacho, y haber sido objeto de calificación negativa un documento previo, incompatible con el anterior.

En efecto, en el asiento previo 1603 del Diario 173, se hizo constar la presentación de la escritura otorgada por doña M. Y. F. S., donde la titular registral, «La innovadora, S.L.» vendió a «Farlington Spain, S.L.U.» varias fincas, entre ellas la 41.469, plaza de garaje. La venta lo es como consecuencia de la ejecución extrajudicial derivada del procedimiento extrajudicial que consta al margen de la finca. Este asiento previo fue objeto de calificación negativa el día 29 de abril 2021, lo que determinó la prórroga del asiento de presentación.

Presentada ahora la escritura de compraventa se suspende su calificación por estar pendiente de despacho un título previo.

Los recurrentes solicitan la inscripción de su título, desconociendo el motivo por el que se solicita por parte de un tercero, teniendo en cuenta que se ha resuelto favorablemente la estimación de titularidad por parte de la Gerencia Regional del Catastro, con fecha 29 de abril de 2021. Igualmente, se pide la no inscripción cautelar de ningún otro solicitante, hasta no resolverse la controversia generada en torno a la posible duplicidad de título.

2. El sistema registral español se basa en el principio de prioridad, proclamado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, según el cual «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

No sólo es un principio registral, sino sustantivo en nuestro Derecho civil, de manera que en relación con los bienes inmuebles el artículo 1473 del Código Civil determina que en caso de que una misma cosa se hubiera vendido a diferentes compradores la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro.

Por su parte el artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Este precepto recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones.

Estos principios están íntimamente relacionados (véase, por todas, Resolución de 7 de septiembre de 2017) con el principio de legitimación recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y que supone una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como un reconocimiento de legitimación dispositiva a

favor del titular registral, por lo que este principio lleva consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

3. Las consecuencias del principio de prioridad son múltiples: así, en relación al orden de despacho de los títulos, debe hacerse como regla general, por su orden de presentación; en cuanto al rango de los derechos inscritos en caso de ejecución lo determina la presentación en el Registro, salvo que se haya interpuesto tempestivamente la correspondiente tercería de dominio o de mejor derecho (cfr. artículos 24 de la Ley Hipotecaria y 175 del Reglamento Hipotecario) y también en relación al modo de proceder respecto de los títulos anteriores presentados con posterioridad, pues no sólo ocurre que gana prioridad el título primeramente presentado, sino que ello determina el cierre registral a los títulos anteriores incompatibles presentados posteriormente.

En el Derecho español, no sólo gana prioridad el título que primero accede al Registro, sino que, además, el título que primero llega al Registro impide que otro título incompatible se inscriba, aunque sea de fecha anterior, por lo que el Registro sólo publica una transmisión. El derecho que primero se inscribe goza de eficacia plena «erga omnes» mientras no sea declarada judicialmente su nulidad y se ordene la cancelación del asiento (artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria).

4. El cierre registral puede ser de dos tipos: a) definitivo, cuando el primer título ha obtenido el asiento definitivo que pretendía, que normalmente será el asiento de inscripción -artículo 17.1 de la Ley Hipotecaria-, produciéndose desde ese momento todos los efectos derivados de la inscripción, y b) provisional, cuando el título que accede en primer lugar al Registro está simplemente presentado -artículo 17.2 de la Ley Hipotecaria-. El cierre en este caso se produce durante la vigencia del asiento de presentación y de sus prórrogas. Si hay un título presentado el posterior no puede acceder al Registro antes. En tanto no haya finalizado el procedimiento registral del título anteriormente presentado por caducidad del asiento de presentación, desistimiento o despacho previa calificación, no puede continuar el procedimiento registral iniciado con la presentación posterior de otro título.

5. De lo expuesto se deduce la importancia decisiva y esencial que a efectos de prioridad tiene la presentación de los documentos en el libro diario, ya que el momento de recepción del documento en el Registro determina con carácter general la preferencia a la inscripción o fecha de prioridad.

Conforme al artículo 24 de la Ley Hipotecaria se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma. Y por eso el artículo 25 de la Ley Hipotecaria establece que, para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.

6. Entre los efectos del principio de prioridad -como se ha visto- está el de imponer a los registradores la obligación de despachar los documentos referentes a una misma finca por el riguroso orden de su presentación en el Diario.

La regla tiene las excepciones lógicas que permiten la alteración de este orden, como el caso de que el título posterior confirme el primero presentado o el caso en que el título posterior sea previo para la inscripción del primero. También las Resoluciones de 12 de noviembre de 2010 y 8 de marzo de 2016, entendieron que el documento presentado en el Diario en primer lugar gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho a fin de subsanar el concreto defecto de falta de tracto sucesivo que impedía su inscripción, siempre que el disponente del primer documento presentado sea causahabiente del titular registral, y ello aunque tal atribución de prioridad suponga dotar al documento subsanatorio (reconstructor del tracto) de preferencia sobre el intermedio contradictorio que se presentó antes, pero después del subsanado.

Pero en el caso que nos ocupa los títulos son claramente incompatibles al tratarse de una doble venta a diferentes compradores, por lo que no puede despacharse el título a que se refiere el segundo asiento de presentación mientras el primero esté vigente.

7. Es doctrina reiterada por esta Dirección General (véase, por todas, Resolución de 18 de diciembre de 2020) que estando vigentes asientos de presentación anteriores con relación a las mismas fincas, más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los artículos 111.3 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, cuando determina que el plazo máximo para inscribir el documento es el de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, pero si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computa desde la fecha de la inscripción del título previo.

En este sentido el artículo 432 del Reglamento Hipotecario, en su párrafo segundo, expresamente determina que la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación lleva consigo la prórroga de los asientos de presentación anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 10 de septiembre de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.