

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16003 *Resolución de 15 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Chiva n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y otra de hipoteca inmediatamente posterior.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Reyna Viñés, notario de Manises, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Chiva número 2, don Fernando Ortega Gironés, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y otra de hipoteca inmediatamente posterior.

Hechos

I

En virtud de escritura autorizada el día 10 de junio de 2022 por el notario de Manises, don Antonio Reyna Viñés, se formalizó la venta de la finca registral número 16.866 de Chiva, entre la mercantil «Arrendamientos El Cid, S.L.» y don J. Y. y doña Z. C. Z. Igualmente, se autorizó escritura de préstamo hipotecario a favor de «Banco de Santander, S.A.», número de protocolo consecutivo.

Presentadas las citadas escrituras, asiento de presentación 1.601 del Diario 119, en el Registro de la Propiedad de Chiva número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación al expresado documento presentado en esta Oficina, le notifico que previa su calificación jurídica y consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa en base a los siguientes:

Hechos:

Se presenta escritura de fecha 10/06/2020 [sic], autorizada por el notario de Manises, don Antonio Reyna Viñés con número 928/2020 [sic] de su protocolo, por la que se pretende inscribir un derecho de compraventa, sobre la finca 16866 de Chiva.

1. Falta incorporar dos transferencias (297.027,72 euros y 196.356,23 euros, respectivamente) habida cuenta de que, a pesar de indicar dicha incorporación, la misma no ha tenido lugar, debiéndose justificar el medio de pago empleado.
2. No consta el estado civil de los compradores.

– Advertencia: Se establece como año de otorgamiento de la escritura el año 2020, lo que no parece correcto y se debe de corregir por cuanto tanto la fecha de expedición de la copia, como el número de protocolo siguiente fijan como año el 2022. Téngase en cuenta que en la escritura se realiza la declaración sobre actividades potencialmente contaminantes del suelo que no estaba vigente en 2020, tratándose de una ley de 8 de abril de 2022.

Fundamentos de Derecho:

1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario en cuanto determina el ámbito de calificación de los registradores de la propiedad.
2. Los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Ley del Notariado, modificados por la Ley 36/2.006 de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del

fraude fiscal y artículo 177 del Reglamento Notarial, modificado por R.D. 45/2.007 de 19 de enero, R.D 1804/2008 de 3 de noviembre y R.D. 1/2010 de 8 de enero. Este último precepto reglamentario impone al Notario la identificación de los medios de pago cuando se trate de actos a título oneroso, que impliquen declaración, constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.

En nuestro caso, los medios de pago utilizados no han quedado suficientemente identificados al no haberse incorporado por soporte documental la transferencia, o bien al no constar las cuentas de abono y cargo.

3. Confirman este criterio numerosas Resoluciones de la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública de fechas 22 de julio y 8 de Noviembre de 2.016, 12 de abril de 2.018 y 16 de octubre de 2.019.

4. Por lo que respecta al estado civil, se exige su constancia como dato a consignar en la inscripción, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, artículo 21 de la misma Ley, así como por lo previsto en el artículo 51-9 del Reglamento Hipotecario, con las especificaciones que señala dicho precepto para el caso de que los adquirentes estén casados.

5. El artículo 148 del Reglamento Notarial.

Siendo los defectos subsanables se suspende la inscripción solicitada.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Fernando Ortega Gironés registrador/a de Registro Propiedad de Chiva 2 a día veinticinco de julio del dos mil veintidós.»

Caducado el citado asiento de presentación el día 20 de octubre de 2022 sin que los defectos señalados hubiesen sido subsanados, fue presentada nuevamente la escritura el día 21 de octubre de 2022, bajo el asiento 809 del Diario 120, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación al expresado documento presentado en esta Oficina, le notifico que, previa su calificación jurídica y consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa conforme a los siguientes:

Hechos:

Se presenta escritura de fecha 10/06/2020, autorizada por el notario de Manises, Antonio Reyna Viñés, con número 928/2020 de su protocolo, por la que se pretende inscribir un derecho de Compraventa, sobre la finca registral 16866 de Chiva.

– Falta señalar en dicha escritura el estado civil de los compradores don J. Y. y doña Z. C. Z. Si están casados, hay que determinar el régimen económico matrimonial y, en su caso, acreditarlo.

– Falta incorporar las transferencias bancarias por importes de 297.027'72 euros y 196.356'23 euros o, al menos, indicar la numeración de las cuentas de abono y de cargo. Y aunque éstas no se indiquen, debe expresarse el ordenante, el beneficiario, fecha de la transferencia, importe, entidad emisora y ordenante y entidad receptora o beneficiaria.

Fundamentos de Derecho:

1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario al determinar el ámbito de calificación de los registradores de la propiedad.

2. Artículos. 9 de la Ley Hipotecaria y 51-9 del Reglamento Hipotecario. En este último precepto se recogen las circunstancias identificativas, tanto para personas físicas y jurídicas, y una de dichas circunstancias es el estado civil. Igualmente es aplicable el artículo 21 de la Ley Hipotecaria.

3. Los artículos 21 y 254-3 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Ley del Notariado, modificados por la Ley 36/2.006 de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal y artículo 177 del Reglamento Notarial, modificado por R.D. 45/2.007 de 19 de enero, R.D 1804/2008, de 3 de noviembre, y R.D. 1/2010, de 8 de enero. Este último precepto reglamentario impone al notario la identificación de los medios de pago cuando se trate de actos a título oneroso, que impliquen declaración, constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.

En nuestro caso, los medios de pago utilizados no han quedado suficientemente identificados al no haberse incorporado por soporte documental, o bien al no constar las cuentas de abono y cargo, o bien porque no constan los datos identificativos ya relacionados. Existe al respecto una consolidada doctrina de la DGSJFP en numerosas Resoluciones que confirman lo aquí expresado. Son de fechas 8 de noviembre de 2016, 12 de abril de 2018, 16 de octubre de 2019, 4 de marzo de 2020, 28 de julio de 2021, 8 de marzo de 2022, 14 de septiembre y 10 de octubre también de 2022.

Vistos los preceptos citados, acuerdo suspender la inscripción del referido documento por los defectos subsanables expresados.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Fernando Ortega Gironés registrador/a de Registro Propiedad de Chiva 2 a día cuatro de enero del dos mil veintitrés.»

Don Antonio Reyna Viñes, notario de Manises, presentó diligencia de subsanación de la escritura de fecha 2 de marzo de 2023, subsanando adecuadamente los defectos señalados por primera vez en fecha 25 de julio de 2022, y con un error en la fecha de la diligencia al señalar el año 2022 –debiendo ser el 2023–, que resultaba imposible por las circunstancias concurrentes.

II

Bajo la vigencia del asiento de presentación número 809 del Diario 120, y una vez subsanados los defectos señalados anteriormente, tuvo lugar el día 8 marzo de 2023 la presentación en el Registro de la Propiedad de Chiva número 2 de un mandamiento de prohibición de disponer, de fecha 28 de febrero de 2023, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Dependencia Regional de Recaudación de Valencia, sobre la finca registral número 16.866 de Chiva, al amparo de lo dispuesto en el artículo 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. La presentación de dicho mandamiento, vigentes los asientos de presentación de la compraventa e hipoteca posterior, provocó la suspensión del despacho de las escrituras de compraventa e hipoteca por la existencia de un mandamiento de prohibición de disponer dictado en procedimiento administrativo, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación al expresado documento presentado en esta Oficina, le notifico que previa su calificación jurídica y consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa conforme a los siguientes:

Hechos:

1. En virtud de escritura pública autorizada el día 10 de junio de 2022 por el notario de Manises don Antonio Reyna Viñes (n.º 928 de su protocolo), se formalizó la venta de la finca registral 16866 de Chiva, entre la mercantil “Arrendamientos el Cid, S.L.” y los señores don J. Y. y doña Z. C. Z.

Dicha escritura se presentó en esta Oficina el día 21 de octubre de 2022, bajo el asiento de presentación 809/120, en unión de diligencia de subsanación del día 2 de los corrientes.

2. Bajo el asiento 861 del diario 120 se presentó el día 26 de octubre de 2022, escritura de préstamo hipotecario autorizada por el nombrado notario el día 10 de junio de 2022 (n.º 929 de protocolo), formalizado entre la entidad Banco de Santander, S.A. y los nombrados compradores.

3. El día 8 de marzo de 2023 se presentó en este Registro mandamiento de prohibición de disponer de fecha 28 de febrero de 2023, expedido por la Agencia Tributaria Dependencia Regional de Recaudación de Valencia, sobre la citada finca registral, al amparo de lo dispuesto en el artículo 170-6.º de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, Ley General Tributaria. Atendiendo a la presentación de dichos documentos, y aunque el mandamiento ahora presentado lo sea con posterioridad tanto a la escritura de venta como a la de préstamo hipotecario señalados, debe suspenderse el despacho de ambas escrituras por la existencia del mandamiento administrativo por razones de orden público y conforme a los fundamentos de derecho que se dirán.

Fundamentos de Derecho:

1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario en cuanto determina el ámbito de calificación de los registradores de la propiedad.
2. Artículo 432, 1 d del R.H.
3. Resoluciones DGSJFP 24 de enero y 13 de junio de 2018, 16 de marzo de 2022, y especialmente las Resoluciones de 7 y 22 de junio de 2022.

Aun cuando dichas resoluciones recogen un supuesto idéntico al ahora señalado en lo referente al orden de presentación de documentos, y aunque referidas a un procedimiento penal, la propia DG hace extensivo el criterio prohibitivo de despacho de los documentos previamente presentados a los procedimientos administrativos.

Así, la Resolución de 7 de junio de 2022, y en lo que aquí interesa, señala la siguiente doctrina:

“Es doctrina reiterada de este Centro Directivo la que sólo pueden tener acceso al Registro títulos plenamente válidos (véase artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

Es cierto que, como señalan los recurrentes, que la doctrina del Centro Directivo que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de evitar asientos inútiles, no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de obro título, que trasciende de la función que la Ley le encomienda.

Pero la posibilidad de tener en cuenta los asientos presentados posteriormente alcanza su mayor relieve cuando se trata de procedimientos penales que ponen de manifiesto la posible irregularidad de los títulos presentados anteriormente, como es el caso del presente expediente, donde no sólo el juez de lo penal expresamente ordena la prohibición de disponer de los inmuebles afectados sino que, al tratarse de un procedimiento de estafa y falsedad documental, pone en entredicho la propia validez de la documentación previa y, por ende, de la transmisión efectuada.

4. Tampoco la doctrina relativa a la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer es aplicable en este caso, pues no se trata de un procedimiento civil, sino penal, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas.

– Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía, de tutela para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad

dispositiva. En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitado su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse. Es esta una solución que se puede denominar ecléctica. Por un lado, se entiende que, en la medida en que el artículo 145 del Reglamento Hipotecario impide el acceso registral de los actos dispositivos realizados posteriormente (salvo los que traen causa de asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación), ello presupone, *a sensu contrario*, que no impide los realizados con anterioridad –conclusión que resulta también de la aplicación de la regla general que para las anotaciones dicta el artículo 71 de la propia Ley Hipotecaria–. Sin embargo, por otro lado, se estima que tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que ésta se arrastrará.

– Las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. No cabe duda de que tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto. Y es que en estas últimas la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.”

Y siendo el defecto subsanable se suspende la inscripción solicitada.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Fernando Ortega Gironés registrador/a de Registro Propiedad de Chiva 2 a día veintitrés de marzo del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Antonio Reyna Viñés, notario de Manises, interpuso recurso el día el 18 de abril de 2023 en base a los siguientes argumentos:

«Hechos:

No hay disconformidad en los hechos relatados en la calificación negativa, excepción hecha de la última mención contenida en el número 3 relativa al deber de suspender el despacho de ambas escrituras por la existencia del mandamiento administrativo, puesto que dicha afirmación no es un hecho sino una valoración jurídica de índole subjetivo que va a ser recurrida.

En resumen, los Hechos se reducen a que se presenta una escritura de venta y su consiguiente hipoteca que financia la adquisición por parte de los compradores. Vigente el asiento de presentación de ambas escrituras, tiene acceso al Registro un mandamiento de prohibición de disponer de fecha posterior a las escrituras, expedido por la Agencia Tributaria, recayente sobre la finca objeto de la venta que, a juicio del Registrador cuya calificación se recurre debe suspender la inscripción de las escrituras

referidas citando unos Fundamentos de Derecho, sobre los que manifestamos y adelantamos nuestra más absoluta disconformidad con la interpretación registral.

Fundamentos de Derecho:

La calificación recurrida se basa en la particular interpretación que hace de las siguientes Resoluciones de la DGSJFP de 24 de enero de 2018, 13 de junio del mismo año, 16 de marzo de 2022 y, especialmente las de 7 y 22 de junio de 2022. Procede por tanto que examinemos pormenorizadamente cada una de las Resoluciones dictadas:

A) Examen pormenorizado de las Resoluciones señaladas como Fundamentos de Derecho de la calificación recurrida:

1) Resolución de la, entonces, Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante DGRN), de 24 de enero de 2018.

Los hechos relevantes de dicha Resolución son los siguientes:

Con fecha de 23 de enero de 2017 se presentó en un Registro mandamiento por el que se acuerda la prohibición temporal de enajenar y la anotación preventiva de demanda sobre dos fincas registrales. Vigente el asiento, el documento se retiró y volvió a presentar el 21 de marzo de 2017, practicándose el asiento el día 11 de abril de 2017.

Con fecha 31 de marzo de 2017 se presenta la escritura de ampliación de capital y aportación de fincas que se suspende.

En los Fundamentos de Derecho se señala en el número 3: La eficacia de las prohibiciones de disponer y el alcance del cierre registral que provocan, no ha sido cuestión pacífica en la doctrina y en las Resoluciones de este Centro Directivo.

En el número 4 se señala: ... Las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad registral establecido en el art. 17 de la LH frente a la interpretación más laxa del art. 145 del RH que se impone a las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos posteriores a la prohibición.

Después de un extenso análisis de otras resoluciones, la citada Resolución concluye: De acuerdo con lo expuesto resulta claro que la presentación en el Registro de la propiedad del mandamiento ordenando la prohibición de disponer es anterior no sólo a la posterior presentación de la escritura de aportación por ampliación de capital, sino incluso a la propia escritura, por lo que el defecto debe ser confirmado.

Es decir, el supuesto de hecho contemplado en la Resolución citada como Fundamento, es totalmente contrario al del presente supuesto, en el que la escritura de venta es anterior, en presentación y fecha, al mandamiento ordenando la prohibición de enajenar. Por lo que, de prevalecer el principio de prioridad registral, debe despacharse la escritura de venta.

En consecuencia, dicha Resolución de 24 de enero de 2018, no puede ser citada como Fundamento de Derecho de la nota de calificación recurrida, pues defiende la presentación del presente recurso, y la inscripción de las escrituras suspendidas, no la calificación practicada.

2) Resolución de 13 de junio de 2018:

El mismo argumento se aplica en esta Resolución de la DGRN. Cuando se presenta la escritura de aumento de capital y aportación de fincas, ya figura anotada en el Registro la prohibición de disponer establecida en el art. 170.6 de la Ley General Tributaria. La DGRN aplica el principio de prioridad registral, aunque las escrituras fueran de fecha anterior.

Consecuente, aplicando el principio de prioridad registral, esta Resolución de la DGRN tampoco puede ser citada como Fundamento de Derecho de la calificación que se recurre, pues lleva a la solución contraria de la planteada por el Registrador.

3) Resolución de la DGSJFP de 16 de marzo de 2022:

Lo mismo cabe decir en esta resolución, en la que se suspende el acceso al Registro de una aportación de inmuebles por estar gravados con una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por Hacienda Pública. La registradora suspende por aplicación del principio de prioridad del art. 17 de la Ley Hipotecaria.

Tampoco puede ser citada esta Resolución como Fundamento de Derecho de la calificación que se recurre, pues en las tres se hace una aplicación rigurosa del principio de prioridad registral del art. 17 de la LH. En contra del criterio seguido por el Registrador en la calificación que es objeto de recurso.

4) Resolución de la DGSJFP de 7 de junio de 2022, citada en extenso en la calificación recurrida.

En esta Resolución el íter temporal de la documentación presentada sí que guarda semejanza con la calificación que ahora se recurre. El mandamiento que ordena la prohibición de disponer tiene acceso al Registro con posterioridad a la documentación suspendida. Pero la gran diferencia es que, en esta Resolución, se trata de un procedimiento penal que, como señala la Dirección General: puede poner en entredicho la propia validez de la transmisión formalizada.

En el Fundamento de Derecho número 3 se señala: Es doctrina reiterada de este Centro Directivo la que solo pueden tener acceso al Registro títulos plenamente válidos...

... La posibilidad de tener en cuenta los asientos presentados posteriormente alcanza su mayor relieve cuando se trata de procedimientos penales que ponen de manifiesto la posible irregularidad de los títulos presentados anteriormente...

En el presente caso se trata de un procedimiento administrativo, no penal. No se pone en entredicho la posible validez de los títulos presentados con anterioridad, requisito este último de carácter esencial para poder aplicar el art. 432.1 del Reglamento Hipotecario. Es más, como veremos posteriormente, en el presente supuesto concurren una serie de circunstancias que impiden levantar la más mínima sospecha sobre la posible validez de los títulos presentados con anterioridad.

Consecuentemente, esta Resolución tampoco puede servir de Fundamento de Derecho de la calificación que se recurre, pues concurren circunstancias determinantes que impiden poner en duda la posible validez de los títulos presentados con anterioridad.

5) Resolución de la DGSJFP de 22 de junio de 2022.

En esta Resolución se suspende el acceso al Registro de una escritura de cumplimiento de una condición suspensiva, por estar ya anotada una prohibición de disponer dictada en proceso penal.

El supuesto de hecho no tiene nada que ver con el que se ventila en el presente recurso por lo que dicha Resolución tampoco puede ser citada como Fundamento de Derecho de la calificación.

B) Examen de las causas por la que no se puede poner en duda la validez de la escritura cuyo acceso al Registro se suspende por el registrador.

Estamos ante una escritura de venta realizada por una sociedad de una finca hipotecada, en la que una parte muy importante del precio se satisface mediante transferencia a la entidad bancaria. Transferencias cuya acreditación es exigida por el registrador y que dio lugar a la primera nota de calificación de las escrituras.

Es decir, sobre la finca hipotecada existe una hipoteca cuya ejecución llevaría consigo el levantamiento de la prohibición de disponer, pues como señaló la DGRN en Resoluciones de 28 de octubre de 2015 y 21 de Julio de 2017, la prohibición de disponer no impide el acceso al Registro de actos dispositivos forzosos, ajenos a la voluntad del titular registral.

De admitirse la tesis de la calificación registral, se obligaría a la entidad bancaria a ejecutar la hipoteca, dicha ejecución levantaría la prohibición de disponer. El hecho de que la mayor parte del precio se destine a satisfacer el crédito hipotecario, y justificarse ese extremo mediante las oportunas transferencias, impide que se pueda considerar que existen indicios que pueden poner en duda la validez del título que pretende acceder al Registro.

C) Consecuencias que se podrían derivar de admitir la tesis registral como regla general.

Si bien es cierto que no es fácil establecer reglas generales sobre las prohibiciones de disponer, debiendo examinarse cada caso concreto por las circunstancias concurrentes. Y siendo también cierto el tratamiento diferenciado de las prohibiciones de disponer voluntarias o en juicios civiles y las penales y administrativas. En el presente caso, admitir el criterio del registrador lleva a la más absoluta inseguridad jurídica.

De sentarse este criterio con carácter general, nadie puede adquirir con seguridad un inmueble por la información que resulte del Registro. Los procedimientos penales y administrativos que pueden afectar a los títulos presentados con anterioridad, a juicio del que suscribe, solo es posible cuando se pueda poner en duda la validez del título traslativo, en ningún otro caso se debe excepcionar el principio de prioridad registral. Pues, en caso contrario la información registral se convertiría en papel mojado y el Registro de la Propiedad en una institución inútil, en cuanto dejaría de proteger el tráfico jurídico.

Si la información registral que se solicita antes de adquirir un inmueble puede saltar por los aires por cualquier mandamiento penal o administrativo (tesis que sostiene el registrador calificador) presentado con posterioridad, dicha información se convierte en inútil. Lo cual no puede ser mantenido en ningún caso, salvo los limitadísimos supuestos en que haya razones (apreciadas de modo genérico) que pongan en duda la validez del acto dispositivo. Nunca en otro caso. Las excepciones al principio de prioridad registral exigen una interpretación lo más restrictiva posible, lo que no se cumple con la calificación recurrida.»

IV

Dado que al escrito presentado no se acompañaba ni el título objeto de calificación, ni en original ni por testimonio, ni tampoco una copia de la calificación, el Registro de la Propiedad de Chiva número 2 requirió al recurrente, por escrito de fecha 20 de abril de 2023, para aportar dicha documentación en el plazo improrrogable de diez días hábiles, con la advertencia de que la falta de aportación de dicha documentación en el plazo señalado conllevaría tener por desistido el recurso. Dentro del plazo señalado, se aportó dicha documentación en la oficina registral. El registrador de la Propiedad emitió informe el día 10 de mayo de 2023, en el que mantuvo la nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria; 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 145 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2012 y 24 de enero y 13 de junio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de marzo y 7 y 22 de junio de 2022.

1. Bajo la vigencia del asiento de presentación número 809 del Diario 120, relativo a una escritura de compraventa de fecha 10 de junio de 2022, y una vez subsanados los defectos señalados en anteriores notas de calificación, tuvo lugar el día 8 marzo de 2023 la presentación en el Registro de la propiedad de un mandamiento de prohibición de disponer de fecha 28 de febrero de 2023, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Dependencia Regional de Recaudación de Valencia, sobre la finca registral, al amparo de lo dispuesto en el artículo 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

El registrador suspende la inscripción de la compraventa por entender que queda afectada por la prohibición de disponer ordenada en el mandamiento posteriormente presentado, al afectar a la validez de la transmisión efectuada. Invoca las Resoluciones citadas en los «Vistos». El notario recurrente entiende que el supuesto de hecho es distinto de los analizados en dichas Resoluciones y que de seguir el criterio del registrador nadie podría adquirir con seguridad un inmueble por la información que resulte del Registro.

2. El recurso debe ser estimado. En el supuesto de este expediente el mandamiento ordenando la prohibición de disponer se ha presentado después de la escritura –que no solo tiene fecha fehaciente anterior, sino que se presenta antes– por lo que esta tiene prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). En esto se diferencia, como señala el notario recurrente, con las Resoluciones invocadas por el registrador en la nota de calificación.

Cuestión distinta hubiera sido que el mandamiento ordenando la prohibición de disponer se hubiera presentado antes que la escritura de compraventa, en cuyo caso podríamos estar ante una de las prohibiciones administrativas de interés general que –al igual que las penales, y a diferencia de las civiles– constituyen según la doctrina de esta Dirección General una excepción al 145 del Reglamento Hipotecario; en tal caso cerraría el Registro, aunque la escritura de venta fuera de fecha anterior. Pero no es esto lo que se ha producido, pues la resolución ordenando la prohibición de disponer es posterior en el tiempo y además se ha presentado después que la escritura de venta.

3. Es cierto que en la Resolución de 7 de junio de 2022 se mantuvo la posibilidad de tomar en consideración documentos presentados posteriormente y se confirmó la nota de calificación del registrador de denegación de una inscripción de compraventa, existiendo una prohibición de disponer judicial dictada en un procedimiento de estafa, a pesar de estar presentado posteriormente. Pero en tal caso, el mandamiento presentado se había dictado en un procedimiento penal y ponía en entredicho la validez de la venta efectuada.

Igual solución se adoptó por este Centro directivo ante la presentación posterior de mandamientos ordenados en procedimientos concursales que revelaban la falta de capacidad del transmitente en el momento de la venta (véase Resolución de 26 de enero de 2012).

4. Pero tales circunstancias no se dan en este caso, que se trata de un procedimiento administrativo que no pone en entredicho la validez civil de la transmisión efectuada, pues la fecha de la escritura –y por tanto de la transmisión formalizada en ella– es anterior a la resolución administrativa de prohibición de disponer; y la presentación de la escritura también es anterior a la del mandamiento ordenando la prohibición de disponer. Y aunque aquella adolezca de defectos subsanables, ha ganado prioridad su asiento de presentación, mientras la subsanación se efectúe durante su plazo de vigencia, como así ha sucedido.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso 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, 15 de junio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.