

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

726 *Resolución de 19 de diciembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 3, por su negativa a inscribir una escritura de segregación y compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña E. T. S., en nombre y representación de doña G. T. V. G. y de don W. J. B. V. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Torrevieja número 3, don Alejandro María Bañón González, por su negativa a inscribir una escritura de segregación y compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Torrevieja, don Perepérez Solís el 28 de marzo de 1979 los esposos recurrentes compraban a la compañía mercantil «Becisa, S.A.», una finca sita en Torrevieja. Dicha escritura fue ratificada por la representación legal de la compañía citada ante el mismo notario el 20 de julio del mismo año.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad la copia autorizada de dicha escritura de segregación y compraventa, fue calificada negativamente, mediante nota de 26 de octubre de 2011, en los siguientes términos: «Alejandro María Bailón González, registrador del Registro de la Propiedad de Torrevieja Tres. Calificado el precedente documento suspendo su inscripción por el siguiente defecto que considero subsanable: Debe ratificarse la intervención del mandatario verbal en la escritura presentada por el titular registral actual de la finca, ya no Becisa sino, actualmente, Oprea Inversiones S.L. Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. 1.—Escritura pública de compraventa autorizada por el notario de Torrevieja, don Salvador Perepérez Solís, el día 28 de marzo de 1979, número de protocolo 550, con entrada número 4941 en el Registro de la Propiedad número Tres de Torrevieja, presentada en el Libro Diario 393 bajo el asiento 11 de fecha 21 de octubre de 2011. Fundamentos de Derecho. 1.—No sólo el artículo 1.259.2 del Código Civil y el artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, sino, especialmente, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, regulador del principio de tracto sucesivo. Contra la presente (...) Torrevieja, veintiséis de octubre de dos mil once. El registrador. (Firma ilegible y sello del Registro)».

Presentada de nuevo la escritura de compraventa y segregación citada, junto con la copia de la escritura de ratificación, fue calificada negativamente, por defecto insubsanable, en los siguientes términos, mediante nota de fecha de 21 de agosto del año 2012: «Calificado el precedente documento deniego su inscripción por el siguiente defecto que considero insubsanable: Debe ratificarse la intervención del mandatario verbal en la escritura presentada por el titular registral actual de la finca, ya no Becisa sino, actualmente, Oprea Inversiones, S.L. A este respecto, debe tenerse en cuenta, por lo que se refiere al objeto de la escritura presentada que, con arreglo a la descripción de la parcela contenida en ella, al recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles que se ha aportado, a la información descriptiva y gráfica que resulta de la Oficina Virtual del Catastro y al contenido del Registro, que la parcela que se segrega coincide actualmente con la finca registral 313.935, que es una finca ya segregada registralmente de la finca 11.501, inscrita igualmente a nombre de la entidad Oprea Inversiones, S.L. Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos

de Derecho: Hechos. I.—Escritura pública de segregación y venta autorizada por el notario de Torreveija, Salvador Perepérez Solís, el día 28/03/1979, número de protocolo 550/1979, con entrada número 2827 en el Registro de la Propiedad número tres de Torreveija, retirada de esta oficina el día 15/06/2012 y devuelta el día 30/07/2012, en unión de escritura de ratificación otorgada el día 20 de julio de 1979, por el notario de Torreveija, don Salvador Perepérez Solís, número 1226 de protocolo. II.—Afectando al objeto de la escritura calificada, existía presentado un mandamiento, librado el día 26 de junio del año 2012, del Juzgado de Primera Instancia número tres de Torreveija, procedimiento de ejecución hipotecaria 901/2.012, ordenando la expedición de certificación de cargas, por razón de la hipoteca a favor de don E. A. G., que consta en la inscripción 5a de la finca 11.501, de la que procede la finca 313.935, por segregación. Ha sido despachado dicho mandamiento, expidiéndose la certificación de cargas y dejando constancia de ello al margen de las fincas afectadas, lo que se da a conocer al presentante de la escritura ahora calificada, sin perjuicio de las comunicaciones hechas, en forma reglamentaria, a dicho señor y a la compradora. III.— Además de una escritura de cancelación de la referida hipoteca, pendiente de subsanación a efectos de ser inscrita, sobre la finca registral 313.935 consta presentada, el día 6 de julio de 2012, al asiento 1.369 del Diario de Operaciones 395, una escritura otorgada el día 5 de julio del año 2012 ante el notario de Torreveija, don Francisco Luis Navarro Alemán, número 925 de su protocolo, por la que Oprea Inversiones, Sociedad Limitada Unipersonal, vende a Rostmax 2012, Sociedad Limitada Unipersonal, entre otras, la finca 313.935, de 604 metros cuadrados y con referencia catastral número 5471309YH0057S0001OL. Fundamentos de Derecho. La escritura que ahora se califica fue retirada por el presentante el día 15 de junio de 2012, siendo reintegrada el día 30 de julio de 2012. A la documentación inicialmente presentada se acompaña, además, un recibo del impuesto de bienes inmuebles, correspondiente —según los presentantes— a la parcela objeto de la escritura cuya inscripción solicitan. Con base en su contenido se puede confirmar la concreta identificación actual de la finca registral de la escritura presentada. Del recibo aportado resulta que se trata de una vivienda sita en la calle Colibrí, número 10, con titular catastral identificado como V. G. W. J., nombre que coincide con el del esposo de la compareciente, como compradora, en la escritura ahora calificada, doña G. T. H. Completando el contenido de dicho recibo con el que resulta de la certificación descriptiva y gráfica obtenida telemáticamente de la Oficina Virtual del Catastro, de ésta resulta, además, una extensión superficial de 604 metros cuadrados de solar, precisamente la misma extensión que la que se da a la parcela en la escritura. Y, en cuanto a sus linderos, el Catastro publica los siguientes: Por el Norte o izquierda, don N. S. G.; por el Sur o derecha, don F. B. C.; por el Este, doña I. A. R. y don M.-W. G., respectivamente; y por el Oeste o frente... En la escritura presentada, se define la parcela que se segrega y vende con... Pues bien, si examinamos el estado actual... en el historial registral de las fincas provenientes de la 11.501 y su titularidad registral actual, nos encontramos con que hoy tales parcelas pertenecen:... Como puede observarse, se trata, en cuanto a los nombres de los titulares, de los mismos titulares de las fincas colindantes que hoy da el Catastro a la parcela en cuestión. Únicamente varía en el lindero Oeste o frente...; y en la alusión a un segundo solar por el fondo, con el que también se linda..., según la topografía catastral, aunque en menor medida que ese otro colindante. Se trata, en el Registro... registralmente la finca 80.788 perteneciente a G. M. W., precisamente el mismo propietario que hoy da el Catastro por esa linde. El examen de todo ello conduce a que pueda afirmarse que la finca objeto de la escritura presentada, que se corresponde con la parcela catastral número 5471309YH0057S0001OL, existe ya registralmente como segregada de la 11.501 y se corresponde con la finca registrar 313.93 5. Según se hace constar en la inscripción 1.ª de esta finca, de segregación, practicada el día 14 de febrero de 2012 en virtud de escritura autorizada por el notario de Torreveija don Francisco Luis Navarro Alemán el día 26 de abril de 2011, su descripción es como sigue:.... Referencia catastral: 5471309YH005 7S0001OL. En anterior nota de calificación, se concretó el defecto apreciado en la falta de consentimiento del titular registral actual de la finca objeto de la escritura calificada, esto es, de la finca registral 11.501. Como ésta consta ya inscrita no a favor de Becisa (que sí ratificó

la escritura de segregación y venta) sino a favor de Oprea Inversiones, S.A., que es la que es ahora, frente a todos, propietaria de la finca, debía, en consecuencia, ratificarse por esta entidad el contenido de dicha escritura. El llamado principio de prioridad, concretado en la antigua máxima «prior in tempore potior in iure», significa que el ordenamiento jurídico concede siempre preferencia al derecho que primeramente ha surgido a la vida jurídica, el cual puede excluir a los que le sean incompatibles y goza de rango superior respecto de los que sean conciliables con él. No corresponde a este registrador valorar la validez civil del acto otorgado y la prioridad que, por razón de la antigüedad de la escritura ahora calificada, podría, en principio, llegar a reconocerse a favor de doña G. T. H., casada con don W. J. V. G., si atendemos a que, cuando se ratificó por Becisa la escritura de segregación y venta a favor de los mismos, no se habían otorgado ni la escritura por la que Oprea Inversiones, S.L., adquirió la finca registral 11.501 de Becisa, ni la escritura de segregación por la que Oprea Inversiones, S.L., ha separado de la finca 11.501 la parcela objeto de aquella, dando lugar a la finca 313.935. Lo que ocurre es que, frente al Registro de la Propiedad, la prioridad civil no cuenta, cuenta la llamada prioridad registral, esto es, el orden de presentación e inscripción de los títulos en el mismo, de modo que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad se antepondrá, con preferencia excluyente o con prioridad de rango, a cualquier acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiese aún ingresado en el Registro (o ingrese con posterioridad), aunque sea de fecha anterior». En este caso, en el momento de la presentación de la escritura ahora calificada en el Registro, ya se había presentado e inscrito la escritura por la que Oprea Inversiones, S.L., adquirió la finca registral 11.501 de Becisa, así como aquella otra por la que ésta formó, por segregación, la finca 313.935 (según ha quedado expuesto, la misma parcela que se segregaba por aquel otro título). Por razón de que ambas escrituras han accedido ya al Registro, la subsanación implicará: Subjetivamente, como ya se dijo, que habrá de obtenerse el consentimiento de Oprea Inversiones, S.L., titular registral actual de la finca. Objetivamente, que no puede ya limitarse Oprea Inversiones, S.L., a ratificar o adherirse a la escritura de 28 de marzo de 1979 –que tiene por objeto la finca matriz, la referida 11.501– pues implicaría segregar, por segunda vez, una parcela de la urbanización que ya consta segregada, la 313.935. Debe, la escritura que se otorgue, tener por objeto esta última finca, bien dejando sin efecto la escritura de segregación autorizada por el notario de Torre vieja don Francisco Luis Navarro Alemán el día 26 de abril de 2011, que dio lugar a la inscripción 1.ª de la finca 313.935, y posibilitar así la reintegración de su superficie a la finca 11.501, para que pueda inscribirse, en sus términos, la escritura de 28 de marzo de 1979; bien rectificando ésta última, en lo que respecta a la descripción de la parcela, adaptándola a su estado actual en el Registro e inscribiéndose, también, sobre la finca ya segregada, 313.935. Faltando el consentimiento voluntario para la subsanación, deberá éste obtenerse judicialmente en procedimiento dirigido contra dicha entidad. A este respecto, deberán tomarse en consideración varias circunstancias: Que una declaración judicial que de preferencia a la prioridad civil sobre la registral sólo puede operar cuando el titular registral no tenga la consideración de tercero protegido, pues, en otro caso, no podrá el mismo resultar perjudicado, cosa que dispone claramente el artículo 40 párrafo último de la Ley Hipotecaria, al decir que en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe, durante la vigencia del asiento que se declare inexacto. Para ello, tendrá especial importancia el examen del título adquisitivo de Oprea Inversiones, S.L., en su relación con la transmitente, Becisa. Que en caso de que se opte por esa vía judicial, para que los efectos de la resolución que se obtenga, en procedimiento dirigido contra el actual o los actuales titulares registrales, puedan hacerse efectivos frente a aquellas otras personas o entidades que puedan haber adquirido la finca –en este caso, la 313.935– será necesario que se haya practicado la oportuna, anotación preventiva de demanda antes de que el título de adquisición otorgado a favor de las aquéllas haya sido inscrito. Después, la anotación de demanda sólo podrá practicarse si ésta se ha dirigido contra el nuevo titular, por aplicación del principio de tracto sucesivo. En este sentido, debe tomarse en

consideración, como consta en el antecedente de hecho III de esta nota de calificación, que una escritura por la que Oprea Inversiones, S.L., transmite la referida finca 313.935 está presentada en este Registro, estando pendiente su calificación y, en su caso, despacho, de la vigencia del asiento de presentación número 947 del Diario 395 correspondiente a la escritura que ahora califico. Contra la presente (...). Torrevieja, veintiuno de agosto del año dos mil doce. El registrador. (Firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

III

Notificada la anterior calificación, por parte de doña E. T. S., en la representación indicada, se interpuso el correspondiente recurso en base a las siguientes alegaciones: «Primero: Se recurre la calificación de fecha 21 de agosto 2012 notificada a esta parte el 30 de agosto 2012..., Tercero: El documento, objeto de la calificación, es la escritura de compraventa y segregación de fecha 28 de marzo 1979 por el que los señores H. G. adquieren la vivienda..., formalizada ante notario D. Perepérez Solís, protocolo 550/1979, Dicha escritura fue debidamente ratificada y en referida ratificación intervienen D. H. C. y D. A. B. R., presidente y secretario del Consejo de Administración nombrados por Junta de accionistas celebrada el 20 de julio 1971, ratificado el 2 de agosto 1972 y en junta General Universal de fecha 18 de abril 1975, respectivamente, con cargos vigentes para otorgar dicha ratificación en nombre de la sociedad vendedora, Becisa, S.A. La calificación que recurrimos por la presente vía hace saber que: «debe ratificarse la intervención del mandatario verbal de la escritura presentada por el titular registral actual de la finca, ya no Becisa, sino actualmente Oprea Inversiones, S.L....». Entendemos que esta calificación es errónea teniendo en cuenta que en la formalización de la escritura de compraventa y segregación de fecha 28 de marzo 1979 otorgada ante D. Perepérez Solís, protocolo 550/1979 efectivamente intervino D. G. S. H. como mandatario verbal de la mercantil Becisa, S.A., propietaria de la finca, sin embargo, la intervención del mandatario verbal fue ratificada por los legales representantes de la mercantil Becisa, S.A., el presidente y secretario del consejo de administración, en virtud de escritura de ratificación otorgada en fecha 20 de julio 1979 ante el mismo notario, D. Perepérez Solís, con protocolo 1.226, por lo que el título de segregación y venta fue debidamente ratificado por quien representaba en el momento de la transmisión al titular registral. No entendemos, por lo tanto, a la intervención de mandatario verbal se refiere en la calificación, teniendo en cuenta que la intervención fue debidamente ratificada por quien a fecha del acto jurídico era el legal representante de la propietaria del bien, la mercantil Becisa, S.A. Segundo: El documento, objeto de la calificación, es la escritura de compraventa y segregación de fecha 28 de marzo 1979 por el que los señores H. G. adquieren..., formalizada ante notario D. Perepérez Solís, protocolo 550/1979, y su correspondiente ratificación de fecha 20 de julio 1979 formalizada ante el mismo notario, protocolo 1.226. Adjuntamos copia de certificación registral como documento 4, donde se acredita que: 1.–La escritura se presentó con entrada número asiento 11, diario operaciones 393, de fecha 21 octubre 2011, es calificado desfavorablemente, notificado el 28 de octubre 2011, dicho asiento caduca el 16 de enero 2012. 2.–Dicha escritura se vuelve a presentar nuevamente el 16 de enero cuyo asiento caduca el 28 de marzo del 2012. 3.–Finalmente, dicho asiento caduca el 13 de junio 2012, fecha en la cual se vuelve a presentar y en fecha 30 de julio 2012, aportándose recibo de IBI para identificación de la finca catastral e interesando nueva calificación, resultando que la finca corresponde con la segregada de la finca matriz 11.501, identificada ahora como finca 313.395, también propiedad de Oprea Inversiones, S.L., autorizada el 14 de febrero 2012. Curiosamente, se comprueba que dicha segregación a favor de Oprea Inversiones, S.L., es practicada encontrándose vigente el asiento presentado por esta parte sobre la finca, es decir, la certificación acredita que la segregación practicada por Oprea Inversiones, S.L., se formaliza el 26 de abril 2011 y se presenta: 1.–10 de mayo 2011 calificada desfavorablemente, caducando el 3 de septiembre 2011. 2.–Cuando se vuelve a presentar (hallándose vigente el asiento de mi mandante). 3.–Se vuelve a presentar el 20 de diciembre 2011, cuando aun se encontraba vigente nuestro asiento (recordemos que la primera presentación es de fecha 21 de

octubre 2011 vigente hasta el 16 de enero 2012). 4.–Finalmente, encontrándose nuevamente nuestro asiento de compraventa y segregación presentado el 16 de enero 2012 y vigente hasta 28 marzo 2012, se practica la segregación de la misma finca a favor de Oprea Inversiones, S.L., en fecha 14 de febrero 2012, máxime cuando dicha finca en su descripción e identificación catastral reconoce, recoge e identifica claramente a los señores H. G. como titulares y se comprueba por superficie, titularidad y linderos, comprobando se trata de la misma finca, permitiéndose registralmente se produzca duplicidad de asientos simultáneamente vigentes sobre la misma finca. Se ha producido una duplicidad de segregaciones sobre la misma finca con asientos vigentes simultáneamente, por lo que entiendo errónea la calificación. La solución que sugiere la calificación registral, que recurrimos, recoge la posibilidad de que la inscripción y reconocimiento de la validez del título a favor de los señores H. G. pasando por identificarla finca adquirida en fecha 28 de marzo 1979 a favor de éstos como la ya segregada 313.395 o bien, de lo contrario, se declare nula la segregación practicada a favor de Oprea Inversiones, S.L., dando plena validez a la compraventa y segregación formalizada en fecha 28 de marzo 1979 a favor de los señores H. G., a fin de evitar la situación que se ha producido por la simultánea existencia de títulos de segregación vigentes presentados sobre la misma finca, duplicando mismas: «...no puede ya limitarse Oprea Inversiones, S.L., a ratificar o adherirse a la escritura de 28 de marzo 1979, que tiene por objeto la finca matriz, la referida 11.501, pues implicaría segregar, por segunda vez, una parcela de la urbanización que ya consta segregada, la 313.395. Debe la escritura que se otorgue, tener por objeto esta última finca, bien dejando sin efecto la escritura de segregación autorizada por el notario de Torre vieja D. Francisco Luís Navarro Alemán del día 26 de abril 2011, que dio lugar a la inscripción 1.ª de la finca 313.395, y posibilitar así la reintegración de su superficie a la finca 11.501, para que pueda inscribirse, en sus términos, la escritura de 28 de marzo 1979; bien rectificando ésta última, en lo que respecta a la descripción de la parcela, adaptándola a su estado actual en el Registro e inscribiéndose, también, sobre la finca ya segregada 313.395...». Asimismo, consideramos que entre ambas calificaciones registrales negativas obtenidas por los títulos presentados por esta parte existe una clara incongruencia: - al calificar en fecha 26 de octubre 2011 que el documento objeto de calificación adolece de un defecto subsanable, - para volver a calificar el 21 de agosto 2012 el mismo objeto de calificación, el mismo documento con defecto insubsanable, lo que sorprende a esta parte al no haberse justificado su motivo. Tercero: Que, aun habiéndose procedido a la segregación formalizada por Oprea Inversiones, S.L., durante la vigencia de nuestros asientos, hecho que consideramos indebidamente autorizado, duplicando títulos de segregación sobre el mismo bien, decir que al consistir el título presentado por esta parte, cuya validez instamos por la presente, en una segregación y venta, entendemos se podría llegar a entender como un cumplimiento o subsanación parcial de nuestro título de compraventa y segregación, por lo que, subsanada la segregación pendiente, a fin de evitar nulidad de la segregación de la finca 313.395 practicada, interesamos se reconozca el título de transmisión a favor de mis mandantes sobre la propiedad de la finca ya segregada e identificada como número 313.395. Y en esta línea, refleja la propia calificación del registrador, que por esta vía recurrimos, que la finca segregada por Oprea Inversiones, S.L., identificada como finca 313.395, viene a coincidir con la finca recogida en el título de compraventa y segregación de fecha 28 de marzo 1979 correspondiente a mis mandantes: «El examen de todo ello conduce a que pueda afirmarse que la finca objeto de la escritura presentada, que se corresponde con la parcela catastral 5471309YH0057S00010L, existe ya registralmente como segregada de la 11.501 y se corresponde con la finca registral 313.395. Según se hace constar en la inscripción 1.ª la de la finca de segregación, practicada el 14 de febrero 2012 en virtud de escritura autorizada por el notario de Torre vieja, D. Francisco Navarro Alemán el día 26 de abril 2011. «En este caso, en el momento de la presentación de la escritura ahora calificada en el Registro, ya se había presentado e inscrito la escritura por la que Oprea Inversiones, S.L., adquirió la finca registral 11.501 de Becisa, así como aquella otra por la que ésta formó, por segregación, la finca 313.395 (según ha quedado

expuesto, la misma parcela que se segregaba por aquel otro título)». Cuarto: Decir que los señores H. G. claramente formalizaron escritura pública de compraventa, con consiguiente ratificación en el año 1979 y que, desde entonces, poseen la finca pacíficamente, es decir, desde hace 33 años. Evidentemente, Oprea Inversiones, S.L., está al corriente de dicha situación ya que, desde recibe las titularidades por cesión ya en el año 2004 hasta la fecha de hoy, no han ejercido ningún acto posesorio ni instado procedimiento judicial alguno contra los señores H. G., quienes han venido ocupado la propiedad pacífica y públicamente los últimos 33 años. No es hasta abril 2011 cuando Oprea Inversiones, S.L., se pone en contacto con mis mandantes para, según ellos mismos decían, aclarar las propiedades que, por error, dejadez o buena fe, seguían inscritas a nombre de Becisa, S.A., solicitando que se acreditara título y pago para otorgar la correspondiente escritura pública a favor de los señores H. G. y subsanar el defecto. Evidentemente, los señores H. G. se vieron sorprendidos por el hecho de comprobar que, efectivamente, su título de compraventa y segregación después de tantos años no se encontraba inscrito, todo ello aun a pesar de haber abonado en fecha 26 de abril 1982, las liquidaciones correspondientes en la oficina liquidadora de Orihuela, gestión de la que se había ocupado la propia vendedora, Becisa, S.A., creyéndose mis mandantes que, con estas liquidaciones, junto con el título de compraventa y el de ratificación, definitivamente se encontraban ya reconocidos como legítimos propietarios de la propiedad adquirida. Por ello, esta parte no sólo puso a disposición de Oprea Inversiones, S.L., el legítimo título y correspondiente ratificación, así como las liquidaciones correspondientes sino que presentó sus títulos en el Registro de la Propiedad el 21 de octubre 2011, a fin de que quedara constancia pública, negociándose con Oprea Inversiones, S.L., la solución para reconocer la titularidad de los señores H. G. y su acceso registral, al haber acreditado no sólo los títulos y liquidaciones correspondientes, sino también la posesión pacífica e ininterrumpida durante más de 30 años, tal como requerían para subsanación registral. Quinto: Conociendo todo ello, por si no fuera suficiente, a pesar de encontrarse vigente el último asiento presentado por esta parte desde fecha 13 de junio 2012, Oprea Inversiones, S.L., formaliza, con clara mala fe (no sólo teniendo conocimiento de la pública existencia del asiento de presentación del título de compraventa a favor de mis mandantes, sino por correspondencia mantenida al respecto a fin de negociar acuerdo sobre el asunto, por tener conocimiento de la posesión de mis mandantes sobre la propiedad desde la formalización de su escritura pública de compraventa de fecha 28 de marzo 1979 ante D. Salvador Perepérez Solís, y constar claramente identificados en la descripción catastral) a pesar de todo ello, sin embargo procede a formalizar escritura de compraventa a favor de Promomar 2012, S.L., sobre la finca matriz y a favor de Rostmax 2012, S.L., sobre la finca segregada, todo ello en fecha 4 de julio 2012, transmisión realizada por todas las partes intervinientes con clara mala fe que debe declararse nula ante el conocimiento y publicidad de la existencia del asiento vigente a favor de los señores H. G. de fecha 13 de junio 2012, así como su posesión ininterrumpida durante 33 años, por lo que esta parte entiende extendida la mala fe no sólo al vendedor, Oprea Inversiones, S.L., sino también al comprador Promomar 2012, S.L., y Rostmax 2012, S.L., quienes tenían pleno conocimiento del asiento previo vigente al formalizar la compra, sino también conoce la posesión de los señores H. G. sobre dicha propiedad desde hace 33 años, al reflejarse también como titulares catastrales de la finca y poseedores pacíficos de la propiedad desde hace más de 33 años. Sexto: Por todo ello interesamos se reconozca la validez del título presentado por esta parte se solicita se impida el acceso registral a los asientos presentados con fecha posterior al 13 de junio 2012, fecha del asiento vigente de esta parte. A pesar de que en la calificación registral que recurrimos, en la que textualmente se hace constar: «no corresponde al registrador valorar la validez civil del acto otorgado y la prioridad que, por razón de antigüedad de escritura ahora calificada, podría, en principio, llegar a reconocerse a favor de D.ª G. T. H., casada con D. W. J. V. G.». Séptimo: Ante la clara mala fe (sic) de las ulteriores partes intervinientes y posibles perjuicios que se pueden llegar a causar a los poseedores de dicha propiedad, con justo título, se interesa acuerde la anotación preventiva y se retrotraiga a la última fecha de asiento del título

presentado de compraventa y segregación a favor de los señores H. G., en virtud de título otorgado ante D. Salvador Perepérez Solís en fecha 28 de marzo 1979, con fecha última de presentación vigente 13 de junio 2012, a los efectos oportunos. Solicito: Que, teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que acompaño, acuerden tener por presentado este recurso contra la calificación negativa registral al entender que la calificación incurre en varias incongruencias: 1.–No entendemos, a la intervención de mandatario verbal se refiere en la calificación, teniendo en cuenta que la intervención fue debidamente ratificada por quien a fecha del acto jurídico era el legal representante de la propietaria del bien, la mercantil Becisa, S.A. 2.–Por no entender que se practicara la segregación de la propiedad a favor de Oprea Inversiones, S.L., el 14 de febrero 2012, encontrándose vigente el asiento presentado por compra y segregación de la misma finca, causando posible duplicidad de títulos, sobre todo al coincidir los linderos, superficie, así como titularidad catastral con el contenido del título de fecha 28 de marzo 1979, con asiento vigente en ese momento. 3.–Por no entender que la primera calificación de fecha 28 de octubre 2011 recoge el defecto como subsanable para la siguiente calificación de 20 de agosto 2011 recogerlo como un defecto no subsanable, entendiendo las calificaciones contradictorias sobre los mismos hechos. Por todo ello, interesamos se inscriba el título de compraventa y segregación correspondiente de fecha 28/03/1979, a fin de que se reconozca la validez del mismo y la titularidad sobre la finca segregada 313.395 a favor de los señores D.^a G. T. V. G., nacida H., junto con D. W. J. B. V. G., casados, mayores de edad, de nacionalidad neerlandesa,..., cuya finca se identifica claramente por linderos, titulares catastrales y superficie con la descripción recogida en la escritura otorgada por Becisa, S.A., en fecha 28 de marzo 1979 ante D. Salvador Perepérez Solís, junto con su ratificación de fecha 20 de julio 1979, entonces titulares de la propiedad. Además teniendo en cuenta la transmisión real de la propiedad formalizada en dichos títulos, teniendo en cuenta que se produjo verdadera transmisión de dominio y posesión de la propiedad, posesión ininterrumpida, pública y pacífica que han venido teniendo desde hace 33 años. Interesando se anulen todos los asientos anotados con posterioridad a la última presentación practicada por esta parte en fecha 13 de junio 2012, a fin de que se dejen sin validez y declaren nulos todos los asientos posteriores por incurrir en clara mala fe, por tener las partes Becisa, S.A., Oprea Inversiones, S.L., y Rostmax 2012, S.L., y Promomar 2012, S.L., claro conocimiento no sólo de los títulos otorgados en su día a favor de los señores H. G., presentados y vigentes públicamente en las últimas transmisiones formalizadas en fecha 4 de julio 2012, sino también por ser todas las partes reseñadas claros conocedores de la posesión pacífica sobre la propiedad desde hace 33 años, con justo título y reconocerse en el catastro como titulares de la propiedad, todo ello sin obviar que claramente se encontraba presentado y vigente el título de compraventa y segregación en el Registro de la Propiedad presentada por esta parte el 13 de junio 2012 cuando se formalizó la última venta a favor de Rostmax 2012, S.L., sobre la finca segregada 313.395 en fecha 4 de julio 2012 y la venta a favor de Promomar 2012 sobre el resto de finca matriz 11.501 el mismo día 4 de julio 2012, todo ello, aún encontrándose en plena negociación extrajudiciales con Oprea Inversiones, S.L., para la subsanación registral a favor de los señores H. G. desde abril 2011, a los efectos oportunos. Otro sí digo: Que, interesa esta parte, a fin de evitar ulteriores perjuicios a los señores H. G. y posibles daños a terceros de buena fe, se acuerde anotación preventiva y se retrotraiga a la fecha de asiento presentado por esta parte el 13 de junio 2012, a los efectos oportunos. Nuevamente solicito: Se tengan hechas las anteriores manifestaciones a todos los efectos. Segundo otrosí digo: Se manifiesta que es voluntad de esta parte dar cumplimiento a los requisitos exigidos por Ley, interesando se permita, en su caso, subsanación en defectos que se incurra por esta parte. Solicito nuevamente: Que tenga por hechas las anteriores manifestaciones a los efectos oportunos.»

IV

El registrador emitió informe el 10 de octubre de 2012 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos, 24 y 149 de la Constitución Española; 1, 3, 609 y 1462 del Código Civil; 1, 3, 17, 18, 20, 24, 32, 33, 34,38, 40, 71, 248 y 249 de la Ley Hipotecaria; 416 del Reglamento Hipotecario, 3, 18 y 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario, Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1962 y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de febrero de 1925, 3 y 23 de junio y 19 de julio de 2003, 3 de agosto de 2004, 29 de enero de 2007, 14 de abril y 5 de noviembre de 2009, 6 y 18 de julio y 24 de septiembre de 2011 y 20 de septiembre de 2012, entre otras.

1. La cuestión planteada versa sobre la inscribibilidad de la transmisión de una finca, formalizada notarialmente hace más de treinta años, sin que en ese tiempo hubiese accedido al Registro. Ahora se deniega su inscripción, por figurar inscrita a nombre de un tercero. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente, los siguientes:

a) El 28 de marzo de 1979 se autoriza una escritura de segregación y compraventa a favor de los recurrentes, doña G. y don W. La transmisión es otorgada por un mandatario verbal de la compañía «Becisa, S.A.», entonces titular registral. El 20 de julio del mismo año, aquella escritura fue ratificada por quien ostentaba la representación legal de la compañía vendedora. Esta transmisión no accedió al Registro, donde fue presentada en el año 2011, acompañándose con posterioridad la meritada ratificación. La denegación de su inscripción es lo que motiva este recurso.

b) Según se deduce de la nota registral de 21 de agosto de 2011, la finca antes referida, objeto de la escritura de segregación y compraventa de 28 de marzo de 1979, coincide con la vivienda..., y se corresponde con la parcela catastral 54711309YH0057S0001OL, cuyo titular catastral es don W. A su vez la expresada finca coincidía con parte de la registral 11.501, y según resulta del informe registral, coincide exactamente con la registral 313.935.

c) Por lo que resulta de la certificación catastral unida al expediente, a partir de la finca 11.501, se formó una nueva entidad, la registral 313935. Precisamente en el asiento 1 de segregación, con que se abre el folio de la finca 313935, consta que la titularidad de la finca de procedencia, la 11.501, aparece atribuida a «Oprea Inversiones, S.L.U.», como «subrogada en la posición jurídica de «Becisa, S.A.», (en liquidación)». En el folio correspondiente a esta finca segregada, se le atribuye la referencia catastral 54711309YH0057S0001OL.

La escritura de segregación, otorgada por la titular registral «Oprea Inversiones, S.L.U.», es de 26 de abril de 2011, fue presentada en el Registro el 20 de diciembre de 2011 y fue inscrita el 20 de febrero de 2012, estando vigente un asiento de presentación relativo a la escritura otorgada en el año 1979 a favor de los recurrentes.

d) Hay dos notas de calificación que se suceden en el tiempo, en las que se indica como defecto que la escritura cuya inscripción se deniega debiera de haber sido ratificada no tanto por «Becisa, S.A.», sino por «Oprea Inversiones, S.L.U.», por ser ésta el titular registral. También se alega como fundamento del defecto el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

e) Asimismo, en el interim se ha presentado en el Registro e inscrito un nuevo título por el que «Oprea Inversiones, S.L.U.», transmite la finca segregada 313935 a un tercero.

2. Lleva razón la recurrente al decir que la ratificación propiamente dicha, que en sentido técnico es la recogida en el artículo 1259.2 del Código Civil, corresponde efectuarla al dominus negoti o representado, y éste en la escritura de segregación y compraventa otorgada el 28 de marzo de 1979 era la entidad «Becisa, S.A.», quien a su vez realizó dicha ratificación a través de sus representantes en escritura de ratificación autorizada el día 20 de julio de 1979, aunque al igual que la escritura ratificada no presentada en el Registro de la Propiedad hasta más de treinta años después.

Mas, aclarado ese dato, debe afirmarse que el registrador recibe una escritura de segregación y compraventa que en ningún caso puede inscribir. No puede tener acceso registral ya que el impedimento para practicar la inscripción no residía tanto en la falta de

ratificación (que después de varios asientos de presentación caducados y sucesivas calificaciones negativas es presentada en el Registro) sino fundamentalmente en la falta de tracto sucesivo. En suma, más que ante un problema de ratificación del consentimiento prestado por un mandatario verbal, estamos ante un incumplimiento del tracto sucesivo.

3. En efecto, como reconoce la propia recurrente nos hallamos ante dos transmisiones que recaen sobre la misma finca. La primera formalizada en el año setenta y nueve, la segunda muy posterior. Pero la primera no es presentada en el Registro hasta el 21 de octubre del 2011. Es decir, la transmisión de fecha más reciente se inscribe años antes de presentarse en el Registro la de fecha más antigua. Y cuando se produce esta presentación el registrador no puede practicar la inscripción, porque conforme al párrafo primero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». Circunstancia que no concurre en el caso examinado, ya que, si bien al tiempo de otorgarse la escritura de segregación y compraventa en el año setenta y nueve, figuraba inscrita la finca objeto del negocio en el Registro de la Propiedad, a nombre de la que en dicha escritura figuraba como transmitente, «Becisa, S.A.», por el contrario, al tiempo de presentarse por primera vez en el Registro (21 de octubre del 2011), ya no constaba inscrita la titularidad del inmueble objeto de aquella a nombre de la misma sociedad vendedora, sino de otra diferente, la mercantil «Oprea Inversiones, S.L.», por lo que el registrador al impedir su inscripción, no hace sino dar cumplimiento a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que ordena que «en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada». El momento en el que se debe cumplir la exigencia del tracto sucesivo es el de la presentación en el Registro del título cuya inscripción se pretende.

Y es que una vez practicada la inscripción de un título, sin perjuicio de que el Registro no le purifica de su invalidez o eventual ineficacia (cfr. artículo 33 de la Ley Hipotecaria), no hay que olvidar que el asiento se haya bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria) y su rectificación requerirá el consentimiento del titular registral o resolución judicial (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

4. También se manifiesta la recurrente contraria a que se inscribiese, estando vigente el asiento de presentación de su título, la inscripción de un título incompatible con éste, pero otorgado por el titular registral, como es la segregación que efectúa «Oprea Inversiones, S.L.», el 14 de febrero 2012, «causando posible duplicidad de títulos, sobre todo al coincidir los linderos, superficie, así como titularidad catastral con el contenido del título de fecha 28 de marzo 1979, con asiento vigente en ese momento» (pudiéndose añadir, con más razón, la venta por «Oprea Inversiones, S.L.», de las fincas resultantes de la segregación). En definitiva, se plantea si el indicado principio de tracto sucesivo ampara la inscripción de un negocio traslativo efectuado por quien figura en el Registro como titular registral, cuando sobre la misma finca pende un asiento de presentación del que resulta que con fecha anterior a la adquisición del actual titular registral, se transmitió por escritura pública la misma finca a persona distinta del otorgante de la segregación y transferente de la nueva transmisión que pretende acceder al los libros registrales.

La solución viene dada, igualmente, por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que establece el requisito del tracto como modo de concatenar las titularidades registrales, al margen de lo que ocurra en la esfera extrarregistral, y por ende al margen de la virtualidad civil de aquellas titularidades. Por ello, para el desarrollo de este principio, será indiferente la realidad extrarregistral. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria no obliga al registrador a comprobar la preexistencia del derecho de la persona que en el título que pretenda su inscripción figure como transmitente (en este caso «Oprea Inversiones, S.L.»), pues tan solo establece la exigencia de que tal derecho conste inscrito a su favor. El registrador sólo califica desde la titularidad formal, la aparente que resulta del Registro. Esta consideración se halla en conformidad con el principio de legitimación del artículo 38 de la

Ley Hipotecaria que impone la credibilidad del contenido del Registro en tanto no se demuestre judicialmente lo contrario, de suerte que como declara la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1962 y la Resolución de esta Dirección General de 19 de febrero de 1925, hay que estar al contenido de los asientos del Registro, mientras no sean procedentemente impugnados. El registrador ha de estar, pues le vincula, a lo que el Registro expresa en orden a los derechos inscritos, incluso aunque a través de un asiento de presentación pudiera conocer que hubo una transmisión de fecha anterior, o que su contenido no refleja la titularidad real.

Y es que conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria lo decisivo es que al tiempo de practicarse la inscripción del acto dispositivo conste inscrito el derecho a nombre del disponente, circunstancia que en el presente caso sucedía, incluso cuando constara un asiento de presentación vigente contradictorio con la inscripción que pretendía realizarse, lo que no será un dato que deba tenerse en cuenta por el registrador por dos razones:

La primera, como se desprenden de los artículos 248 y 249 de la Ley Hipotecaria y 416.4 del Reglamento Hipotecario, la extensión del asiento de presentación es una operación registral obligada para el registrador de la Propiedad, que deberá, de momento, prescindir de los posibles defectos que tuviera el documento presentado, y sólo rechazar aquéllos a los que no se les pueda atribuir la consideración de títulos a los efectos registrales (artículo 420 Reglamento Hipotecario), y sin que además el título presentado gane la prioridad hasta que sea definitivamente inscrito (aunque una vez practicada la inscripción en virtud del artículo 24 de la Ley Hipotecaria, «se considera como fecha de la inscripción... la fecha del asiento de presentación»).

Y la segunda, consistente en que el registrador, en base al citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, debe prescindir del orden de fechas en las que en la realidad jurídica extrarregistral se produjeron los actos traslativos incompatibles, para atender exclusivamente a que el nuevo acto inscribible haya sido otorgado o consentido, por el actual titular registral.

Por ello, esta Dirección General ha acordado desestimar este recurso en los términos que resultan de los precedentes razonamientos.

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, 19 de diciembre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.