

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8520 *Resolución de 4 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tui, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por estar pendiente un asiento de presentación de un auto que ordena la expedición de un mandamiento de cancelación del antetítulo de la referida compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. M. R. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tui, don Luis Miguel Solano Aguayo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por estar pendiente un asiento de presentación de un auto que ordena la expedición de un mandamiento de cancelación del antetítulo de la referida compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Baiona, doña Margarita Colunga Fidalgo, el día 20 de noviembre de 2009, número 932 de orden, el matrimonio formado por don B. M. O. y doña A. G. G. vende a don J. M. R. P. unas fincas, que habían adquirido los vendedores por compra en escritura otorgada ante el notario de La Ramallosa, don Manuel Landeiro Aller, el día 17 de abril de 2008, número 453 de orden, venta que fue anulada posteriormente por simulación absoluta por la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Vigo del día 11 de julio de 2012, cuya orden de ejecución se dictó por medio de auto el día 8 de enero de 2013, quedando en el mismo condicionada la expedición del mandamiento de cancelación de las inscripciones registrales que por razón de la misma hubieran podido llevarse a cabo en el Registro de la Propiedad de Tui a que se acreditase, por certificación registral, que habían sido practicadas. El auto de ejecución se presentó en el Registro de la Propiedad de Tui el día 18 de febrero de 2013, retirado el mismo día y vuelto a presentar el día 24 de abril de 2013, practicándose anotación de suspensión por defecto subsanable.

II

La referida escritura de 2009 se presentó en el Registro de la Propiedad de Tui el día 18 de abril de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 19 de abril que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Registro de la Propiedad de Tui Calificado el precedente documento, que fue presentada por don J. M. R. P. a las ocho horas treinta y cinco minutos del día dieciocho de Abril de dos mil trece, bajo el asiento 35 del diario 80 y examinados los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, no ha practicado las inscripciones solicitadas por los siguientes defectos subsanables que se basan en los siguientes Hechos: ... Respecto a la finca número 3 del Exponendo denominada Devesa figura presentado título contradictorio: Auto 387/12 expedido el día 8 de enero de 2013 por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Vigo que fue presentado por don J. A. M. A. a las once horas del pasado 18 de febrero, bajo el asiento 1.711 del Diario 79. Respecto a la finca número 4 del Exponendo denominada As Escaleiras figura presentado título contradictorio: Auto 387/12 expedido el día 8 de enero de 2013 por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Vigo que fue presentado por don J. A. M. A. a las once horas del pasado 18 de febrero, bajo el asiento 1.711 del Diario 79. Fundamento de Derecho: En cuanto a la falta de inscripción de los títulos previos se incumple el

artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En cuanto a la existencia de presentación de título contradictorio se incumple el artículo 17 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta (...). Tuy 19 de abril de 2013. El registrador: (Firma ilegible)».

III

El día 21 de mayo de 2013 don J. M. R. P. interpuso recurso contra la calificación, en el que alega, en síntesis, lo siguiente: 1.–Que las sentencias deben ejecutarse en sus propios términos; y dado que la misma se limita a señalar la nulidad del antetítulo, no debe extenderse a la compraventa presentada, ya que el recurrente comprador no ha sido llamado al procedimiento, ni se ha discutido la validez de su compra; y, 2.–Que se ha vulnerado el artículo 40 de la Ley Hipotecaria pues lo que se pretende es la reanudación del tracto sucesivo, sin que la rectificación del Registro de la Propiedad pueda llevarse a cabo sin la intervención del verdadero titular, que es el recurrente, pues bastaría comprobar la fecha de la compra para llegar a la conclusión de que es previa a la declaración de nulidad de su antetítulo. 3.–Mala fe del registrador.

IV

Mediante escrito con fecha de 24 de mayo de 2013, el Registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 28 del mismo mes).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria; y 416 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es si procede o no la suspensión de una escritura de venta presentada vigente el asiento de presentación de un auto que ordena ejecución de una sentencia que declara la nulidad del antetítulo, pendiente la expedición del mandamiento cancelatorio de los asientos que este último hubiese podido producir.

La respuesta no puede ser más que afirmativa, ya que ni siquiera hubiera tenido obligación el registrador de calificarla mientras no hubiese despachado el auto anteriormente presentado y cuyo asiento de presentación se encontraba vigente y que resultó prorrogado, provocando una anotación preventiva por defecto subsanable.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

Contra esta Resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.