

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6772 *Resolución de 3 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad Huércal-Overa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de derechos, complementada por otra escritura de consolidación de cesión de derechos hereditarios.*

En el recurso interpuesto por don J. B. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad Huércal-Overa, don Antonio Alcántara Martín, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de derechos, complementada por otra escritura de consolidación de cesión de derechos hereditarios.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 6 de septiembre de 1995 por el notario de Huércal-Overa, don Nicolás José Gómez de Mercado García, con el número 988 de protocolo, por la que doña A. J. M. C. cedió ciertos derechos que le correspondían por fallecimiento de su hermano don D. M. C. sobre varias fincas, una de las cuales es la registral número 22.906 de Huércal-Overa, en favor de don J. B. B. Se acompañaba otra escritura pública autorizada por el notario de Huércal-Overa, don Marcelino Gámez López, el día 27 de mayo de 2019, con el número 821 de protocolo, por la que doña A. J. M. C. consolidaba la cesión de los derechos que le corresponderían por fallecimiento de su hermano don D. M. C. sobre varias fincas, una de las cuales es la registral número 22.906 de Huércal-Overa.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente escritura, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por apreciar el defecto que se basa en la consideración de los siguientes:

Hechos

Primero. Se presenta escritura de Cesión de Derechos, complementada por otra escritura de Consolidación de Cesión de Derechos Hereditarios; por la que se solicita que al fallecimiento de Don D. M. C., se inscriba la finca registral número 22.906 de Huércal-Overa a favor de Don J. B. B.

Segundo. La finca de la que se solicita su inscripción, –registral 22.906 de Huércal-Overa–, aparece inscrita a favor de la Mercantil Hape 1001, S.L.U.; adquirida por título de Compra, mediante escritura otorgada en Orihuela, el 18 de Febrero de 2016, ante el Notario Don B. Jaime Giménez B., con el número 167 de protocolo; inscrita en este Registro de la Propiedad el día 14 de Junio de 2016.

A estos hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho

Artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria, que dicen:

Art. 17. 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.

Art. 20. 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.

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.

En su virtud,
Acuerda

Denegar la inscripción interesada en el precedente documento, por el defecto de aparecer la finca inscrita a nombre de la Mercantil Hape 1001, S.L.U.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Alcántara Martín registrador/a de Registro Propiedad de Huerca-Overa a día dos de Octubre del año dos mil diecinueve.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. B. B. interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 31 de octubre de 2019 en el que resumidamente señala lo siguiente:

«Hechos

Primero.—(...)

Tercero.—Constatado, mediante la información facilitada por el Registro y la nota simple obtenida, que la mercantil Hape 1001. S.L.U. tiene inscrito a su favor el 20 por ciento del pleno dominio de la finca y por otro lado el 80 % de la nuda propiedad;

También es cierto que consta perfectamente inscrita la condición de esa venta. Se recoge expresamente: “Condicionada: esta finca a que el vendedor don D. M. C., tenga descendencia legítima, pues caso de no tenerla se entenderá solo en usufructo vitalicio y a su fallecimiento pasará en pleno dominio a sus hermanos doña M. C., doña A. J., doña A. y doña. C. M. C., por partes iguales.” (...)

Nos encontramos ante una condición suspensiva, por depender de un hecho futuro e incierto, albergada en el art. 1117 del Código Civil el cual recoge literalmente: “la condición de que ocurra algún suceso en tiempo determinado extinguirá la obligación desde que pasare el tiempo o fuere ya indudable que el acontecimiento no puede ocurrir”, también en relación con el art. 1114 del mismo texto legal.

Si no se da la condición no se adquiere el pleno dominio, quedando el derecho limitado al usufructo vitalicio el cual ha quedando [sic] también extinguido a la muerte de Sr. M. C. De esta manera:

1. Fallecido D. D. M. C., sin descendencia legítima, como se tiene acreditado, no se da la condición para adquirir la nuda propiedad y menos aún el pleno dominio sobre la finca;
2. Y Fallecido D. D. M. C., queda extinguido también el usufructo vitalicio;
3. Y Fallecido D. D. M. C. la finca pasa a en pleno dominio a sus hermanas o sucesores en derechos.

Cuarto.—Y no puede ignorarse, el origen del título del Causante D. D. M. C., el cual también consta inscrito, consistente en la [dic] escritura de protocolización de Operaciones Particionales, otorgada ante el Notario de Huércal Overa, D. Alberto Agüero de Juan, con fecha 2 de julio de 1993, bajo el número 849 de su protocolo, en la cual se recogió expresamente en la hijuela de D. D., en el reverso la hoja UP358983 (pág. 50 de la escritura):

Se hace constar que lo que se adjudica a éste interesado por el segundo y tercer concepto de su haber, correspondiente a los tercios de mejora y libre disposición, que han sido las dos fincas expresadas en el apartado segundo de ésta adjudicación, se le adjudican condicionado a que éste interesado tenga descendencia legítima de su matrimonio, pues, caso de no tenerla, tal adjudicación se entenderá tan solo usufructo vitalicio y los bienes adjudicados, pasarán a su fallecimiento en pleno dominio a sus hermanas Doña M. C., Doña A. J., Doña A. y Doña C. M. C., por partes iguales, con sustitución en sus respectivos descendientes legítimos y en su defecto con derecho a acrecer. Condición que ha sido impuesta por el testador en su disposición testamentaria.»

IV

El registrador suscribió informe el día 15 de noviembre 2019 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 y 326 bis de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2003, 4 de mayo de 2004, 7 de abril de 2006, 1 de octubre de 2007, 2 de junio de 2009, 21 de junio de 2013, 29 de abril, 7 de septiembre y 1 y 21 de octubre de 2015, 3 de mayo y 20 de octubre de 2016, 10 de abril, 21 de julio, 8 de septiembre, 27 de octubre y 18 de diciembre de 2017 y 24 y 30 de enero y 7 de marzo de 2019.

1. Se discute en este expediente si es o no inscribible una escritura de cesión de derechos de doña. A. J. M. C. a favor de don J. B. B, sobre la finca número 22.906, acompañada de otra escritura de consolidación de cesión de derechos hereditarios de doña A. J. M. C. a favor de don J. B. B.

Son circunstancias a tener en cuenta en la resolución del presente expediente, las siguientes:

– Don D. M. C., adquirió la finca objeto del presente expediente en virtud de escritura de protocolización de operaciones particionales, otorgada ante el notario de Huércal-Overa, don Alberto Agüero de Juan, con fecha 2 de julio de 1993, bajo el número 849 de su protocolo.

– En la indicada escritura se hizo constar expresamente, en la hijuela de don D.M.C.: «Se hace constar que lo que se adjudica a éste interesado por el segundo y tercer concepto de su haber, correspondiente a los tercios de mejora y libre disposición, que han sido las dos fincas expresadas en el apartado segundo de ésta adjudicación, se le adjudican condicionado a que éste interesado tenga descendencia legítima de su matrimonio, pues, caso de no tenerla, tal adjudicación se entenderá tan solo usufructo vitalicio y los bienes adjudicados, pasarán a su fallecimiento en pleno dominio a sus

hermanas doña M. C., doña A. J., doña A. y doña C. M. C., por partes iguales, con sustitución en sus respectivos descendientes legítimos y en su defecto con derecho a acrecer».

– Don D.M.C. vendió la indicada finca a la mercantil «Hape 1001, S.L.U.» acordándose lo siguiente: «Condicionada: esta finca a que el vendedor don D. M. C., tenga descendencia legítima, pues caso de no tenerla se entenderá solo en usufructo vitalicio y a su fallecimiento pasará en pleno dominio a sus hermanos doña M. C., doña A. J., doña A. y doña C. M. C., por partes iguales».

– El acta de manifestaciones donde se acredita el cumplimiento de la mencionada condición suspensiva se aporta en el momento de interposición del recurso.

2. Cuestión previa de este expediente, es la de si cabe la presentación del documento que puede subsanar o contener la ratificación del que es objeto de calificación negativa mediante la presentación junto con el escrito de recurso.

Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, y que sin prejuzgar ahora sobre su validez y eficacia, se trata de un título que se ha presentado extemporáneamente junto con el escrito del recurso y que, por tanto, no puede ser objeto de consideración, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma; todo esto, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar el título cuya inscripción no se admitió en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso.

3. Ha declarado este Centro Directivo (vid. Resolución de 7 de abril de 2006) que si bien es cierto que no han de ser tenidos en cuenta, a efectos de la resolución del recurso, de conformidad con lo establecido por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, aquellos documentos que el registrador no tuvo a la vista en el momento de formular su calificación, también lo es que algunos de los documentos aportados por el recurrente pueden contarse entre los materiales de los que el registrador ha de servirse para calificar en cuanto ya hayan tenido acceso al Registro y formen parte de su contenido tabular. Sin embargo, no habrán de ser tenidos en cuenta los demás documentos aportados con posterioridad, pues no es el recurso el procedimiento adecuado para hacerlos valer.

Así pues, centrados en este expediente, la calificación del registrador está hecha a la vista de los dos documentos presentados: el de cesión de derechos del año 1995 y el de consolidación de derechos hereditarios del año 2019.

En este sentido, impone la Ley, y así lo ha declarado este Centro Directivo también de forma reiterada, que para realizar el despacho de los títulos es necesario que por el registrador se proceda a su previa calificación en virtud del principio de legalidad, siendo una de las circunstancias esenciales que deberá comprobar ineludiblemente al hacer tal calificación la de la previa inscripción del derecho de que se trate a favor de la persona disponente o la que haya de perjudicar la inscripción por practicar, debiendo suspender ésta cuando no resulte inscrito aquel derecho o denegarla cuando resulte inscrito en favor de persona distinta, doctrina general que establece el artículo 20, párrafos primero y segundo, de la Ley Hipotecaria, y que se adapta y reitera en cuanto a las anotaciones de embargo en el artículo 140, reglas primera y segunda, del Reglamento Hipotecario.

También debe recordarse que como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

En el presente caso, según resulta del historial registral de la finca, una quinta parte del pleno dominio y la nuda propiedad de otras cuartas quintas partes están inscritas a favor de una entidad, persona distinta del transmitente.

No obstante, debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 23 de la Ley Hipotecaria «el cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar en el Registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, bien por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse». Por su parte, el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario dispone lo siguiente: «Sexta. Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto».

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

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, 3 de febrero de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.