

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10785 *Resolución de 7 de junio de 2022, 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 Altea, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y venta.*

En el recurso interpuesto por don M. J. M. S. y don M. C. P. M. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Altea, don José Luis del Valle Muñoz, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y venta.

Hechos

I

En virtud de escritura autorizada el día 22 de octubre de 2020 por el notario de L'Alfàs del Pi, don Juan Carlos Alonso Navarro, la mercantil «Inversiones Inmobiliarias Gercab, S.L.», titular de las fincas registrales número 12.495 y 12.673 de Altea, las agrupaba para formar una finca de 1.728,06 metros cuadrados que, en el mismo título, vendía a don M. J. M. S. y don M. C. P. M. S.

Sobre dichas fincas, se presentó en el Registro de la Propiedad de Altea el día 11 de enero de 2022, por el asiento número 1.246 del Diario 58, mandamiento expedido por el Juzgado de Instrucción número 8 de Alicante, procedimiento número 1233/2019, contra don A. G. C. M., representante en su día de la mercantil «Inversiones Inmobiliarias Gercab, S.L.», ordenando la anotación de prohibición de disponer sobre las citadas fincas 12.495 y 12.673 de Altea.

II

Presentada el día 30 de diciembre de 2021 la citada escritura de agrupación y venta en el Registro de la propiedad de Altea, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación al documento de 22/10/2020 del notario Don Juan Carlos Alonso Navarro con número de protocolo 1901/2020 presentado por Juan Carlos Alonso Navarro en fecha 30/12/2021 con el número de entrada 7742 con el número de asiento 1141 del Diario 58 calificado el mismo se observa:

Hechos:

– Por el título que consta en el encabezamiento la mercantil Inversiones Inmobiliarias Gercab S.L titular de las fincas registrales 12.673 y la 12.495 de Altea, las agrupa para formar una finca de 1728,06 m² que en el mismo título la vende a M. J. M. S. y M. C. P. M. S.

– Sobre dichas fincas se presentó el once de enero de dos mil veintidós por el asiento 1246 del diario 58 mandamiento expedido por el Juzgado de Instrucción número 8 de Alicante, procedimiento 1233/2019, contra A. G. C. M. representante en su día de la mercantil Inversiones Inmobiliarias Gercab S.L, ordenando la anotación de prohibición de disponer sobre las citadas fincas 12.673 y 12.495 de Altea.

Fundamentos de Derecho:

De conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los

documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Se suspende la inscripción del documento que consta en el encabezamiento de conformidad con el artículo 432.1d) del Reglamento Hipotecario pues, si bien, el mandamiento no ordena que el Registrador se abstenga de practicar operaciones, al reflejarse en el mismo como posible título afectado por la causa que motiva esta calificación, este Registrador entiende que debe suspenderse la práctica de la misma hasta la resolución del procedimiento.

La presente calificación se comunica a los efectos de retirada del título. El asiento pueda prorrogado hasta la terminación de la causa, a partir de la fecha de la recepción de la presente calificación.

Contra esta calificación (...).

Altea a uno de febrero del años dos mil veintidós El registrador (firma ilegible) Fdo. José Luis Valle Muñoz.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. J. M. S. y doña M. C. P. M. S. interpusieron recurso el día 11 de marzo de 2022 en virtud de escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Fundamentos de Derecho.

Primero. Procede revocar la calificación del registrador por cuanto vulnera el principio más elemental de los registros de la Propiedad. *prior tempore potior iure*. Vulneración de la sana doctrina de presentación sucesiva de títulos contradictorios.

En primer lugar, a juicio de esta parte, la nota de calificación respetuosamente impugnada vulnera el principio más elemental de los Registros de la Propiedad –*prior tempore, potior iure*–, por cuanto que el Registrador ha procedido a denegar la inscripción de una escritura presentada en fecha 30 de diciembre de 2021. en base a la posterior presentación de un mandamiento expedido por el Juzgado de Instrucción n.º 8 de Alicante, Procedimiento Ordinario 1233/2019, ordenando la anotación de prohibición de disponer sobre las fincas objeto de transmisión, esto es, la 12.673 y 12.495, que fue presentado en fecha 11 de enero de 2022. es decir, con posterioridad a la presentación efectuada por mis mandantes.

Esta expresión latina contiene el principio rector de los derechos reales de garantía, y, en especial, el de hipoteca. Significa que constituido primeramente un derecho de hipoteca (o de prenda) debe ser preferido a los que se constituyan con posterioridad, de manera que los créditos de los acreedores hipotecarios (o pignoratícios) posteriores están subordinados al del primeramente establecido.

En el Derecho Romano la prioridad venía determinada por la fecha del contrato constitutivo de la hipoteca (o de la prenda). Hoy, por la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad.

Son excepciones: la *successio in locum* –o sucesión en el lugar ocupado por un acreedor hipotecario concedida por el ordenamiento a favor de la persona que sustituye en la titularidad del crédito– y las denominadas hipotecas privilegiadas.

La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, 408/2011 de 3 Jun. 2011, Rec. 1360/2007 resuelve sobre una cuestión de la prevalencia del mejor derecho al inmueble en caso de doble inmatriculación, estableciendo que esta no se resuelve por normas hipotecarias, sino por la normativa de Derecho civil. En el caso, conforme al historial registral y a la posesión efectiva, bajo el principio *prior tempore, potior iure*, se da la prevalencia de la inscripción registral a favor del demandado.

Al amparo de nuestras pretensiones, podemos citar, las siguientes Resoluciones de la Dirección General a la que tenemos el honor de dirigimos:

– Resolución de 7 de junio de 1993:

"(...) Presentación sucesiva de títulos contradictorios. Es 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, y en este sentido es perfectamente viable negar la inscripción de un título en Junción de la posterior presentación de otro que conducirá inexcusablemente a la cancelación del asiento que aquél provocare (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado). Pero esta doctrina 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. De acuerdo con ello no cabe denegar la inscripción de la compraventa que primero accede al Registro so pretexto de la presentación posterior de unos autos de declaración de quiebra y de fijación de la fecha de retroacción, pues, por una parte, tales autos, sobre carecer de firmeza, son dictados en actuaciones en que no aparece que hayan intervenido los compradores, y por otra, no debe ignorarse que la denegación de aquella inscripción, al dejar expedito el acceso registral a los autos posteriormente presentados, implicarla una inversión inadmisibile de la carga de la iniciativa procesal, pues a quien primero presentó su título en el Registro correspondería remover un obstáculo registral que no existía en ese momento."

– Resolución de 24 de octubre de 1998:

"Presentación sucesiva de títulos contradictorios.–Es doctrina reiterada del Centro Directivo que si se encuentran presentados títulos contradictorios relativos a una misma finca, lo procedente es calificar y despacharlos por riguroso orden cronológico de presentación, subordinando el despacho del que se presentó después hasta ver qué ocurre con el que le precedió, de modo que aquél sólo podrá acceder al Registro si caduca el asiento de presentación del precedente sin ser inscrito."

– Resolución de 23 de octubre de 2001:

"Presentación sucesiva de títulos contradictorios. Aunque es doctrina del Centro Directivo que los Registradores pueden y deben tener en cuenta en la calificación títulos incompatibles posteriormente presentados y relativos a una misma finca, a fin de procurar un mayor acierto en la calificación, lo cierto es que, en virtud del principio de prioridad, básico en nuestro sistema, la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de ese título y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro, sin que puedan obstaculizar a su inscripción títulos incompatibles posteriormente presentados."

– Resolución de 8 de noviembre de 2001:

"Presentación sucesiva de títulos contradictorios. Aunque la consideración de documentos relativos a la misma finca, presentados con posterioridad al que es objeto de calificación, puede ser oportuna al objeto de evitar la práctica de asientos inútiles, pues están llamados a ser inmediatamente cancelados cuando se despache el documento posterior, este criterio no puede llevarse al extremo de desnaturalizar el principio prioridad, conforme al cual el Registrador habrá de atenerse a la situación registral existente en el momento de presentación del título a calificar (artículos 17. 24 y 25 de la Ley Hipotecaria); y en consecuencia, no cabe denegar la inscripción del documento presentado anteriormente por la pendencia de un documento incompatible posterior."

– Resolución de 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003:

"Presentación sucesiva de títulos contradictorios. Hechos: 1) Se presenta en el Registro una escritura por la que una sociedad aporta a otra, en un aumento de capital, determinados inmuebles; la sociedad aportante está representada por un apoderado que justifica sus facultades mediante documento notarial extranjero y, además, certificación del Registro Mercantil acreditativa de la existencia de sus facultades. 2) Posteriormente, se presenta una escritura de fecha anterior por la que la sociedad que aportó las fincas vendía a otra persona una de las fincas aportadas, estando representada por distinto representante. 3) Por último, se recibe en el Registro de la Propiedad certificación expedida de oficio por el Mercantil haciendo constar que en la certificación antes mencionada se cometió un error y que los poderes relacionados se encontraban revocados desde mucho antes del otorgamiento de la escritura indicada al principio. A la vista de esto último, el Registrador deniega la inscripción. La Dirección revoca esta calificación fundándose, en primer lugar, en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, según el cual los medios que puede tomar en cuenta el Registrador para hacerla son el contenido de los documentos presentados y los asientos del Registro, y la certificación remitida de oficio por el Registrador Mercantil por ser incompatible con el título anteriormente presentado, de merecer entrada en el Libro Diario, tendría que ser mediante otro nuevo asiento de presentación al que sería aplicable el principio de prioridad, pues los asientos a que se refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria son los anteriores al documento presentado y la situación tabular a tener en cuenta es la existente al presentarse el título calificado, sin que puedan obstaculizar su inscripción títulos incompatibles posteriormente presentados, puesto que, aunque 'los Registradores, en el ejercicio de su función pública, estarán obligados a colaborar entre sí' (artículo 222.8 de la Ley Hipotecaria), tales actuaciones no pueden albergar modos o prácticas que atenten contra el superior principio de prioridad registral. Se plantea el Centro Directivo el problema de que el título representativo pueda no estar inscrito en el Registro Mercantil, pese a la obligatoriedad de su inscripción (en este caso lo era, porque se trataba de una escritura de sustitución global de las facultades que un apoderado hacia a favor de otra persona), y concluye, citando sus Resoluciones de 17 de diciembre de 1997 y 23 de febrero de 2001, que pese a ser obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil, no es un requisito que necesariamente condicione la inscripción en el Registro de la Propiedad. Por último, teniendo en cuenta que el Notario formuló un juicio de capacidad a la vista del documento que contenía la representación, la declaración sobre su vigencia y con la confirmación de la certificación del Registro Mercantil, dicho juicio de capacidad goza de la presunción de legalidad. Si hubo revocación del poder, esa revocación no tiene necesariamente que producir efecto, pues lo hecho por el mandatario ignorando las causas que hacen cesar el mandato, es válido y surtirá efectos respecto a los terceros que hayan contratado con el de buen [sic] fe (artículo 1738 del Código Civil). Por lo tanto, la buena fe del que intervino con un poder revocado podrá ser cuestionable ante los Tribunales, pero debe presumirse notarialmente y en la calificación registral."

– Resolución de 23 de junio de 2003:

"Presentación sucesiva de títulos contradictorios.–Presentada una escritura de segregación y venta por fax y, en momento posterior, la copia auténtica, se notifica al presentante que debe aportar la referencia catastral; nueve días después de la presentación de la escritura, se presenta mandamiento judicial que ordena al Registrador practicar anotación preventiva de prohibición de disponer y paralizar cualquier inscripción o segregación de la finca en cuestión; el Registrador anota la prohibición de disponer y no practica operación alguna con la escritura en cumplimiento de lo ordenado por la autoridad judicial. La Dirección revoca la calificación basándose en la aplicación del principio de prioridad, según el cual la calificación de un documento debe realizarse en función de lo que resulte de ese título y de los documentos existentes en el Registro en el momento de su presentación, pues si bien, según su propia doctrina, los

Registradores queden 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 procurar un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tal doctrina no puede llevar al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad–, obligando al Registrador a una decisión de fondo sobre prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título."

– Resolución de 3 de agosto de 2004:

"Presentación sucesiva de títulos contradictorios. Cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria ordena al Registrador calificar los documentos presentados por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro, los asientos que ha de tener en cuenta en su calificación son los anteriores al documento presentado. Y de acuerdo con el principio de prioridad, la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de ese título y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro, sin que puedan obstaculizar a su inscripción títulos incompatibles posteriormente presentados, con lo que se reitera la doctrina del Centro Directivo de que si bien 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 procurar un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, no lo es menos que, tal doctrina no puede llevar al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida, que es el de prioridad. En consecuencia, se revoca la calificación que denegó la inscripción de una escritura de hipoteca otorgada por un apoderado de los titulares registrales basándose en que al día siguiente de su presentación se presentó otra escritura de fecha anterior por la que los titulares registrales donaban la finca a una hija suya (además, el Centro Directivo rechazó otra escritura que se presentó junto con el recurso de la que resultaba la revocación del poder con anterioridad a la otorgada por el apoderado; se fundó para ello en las mismas razones anteriores y, además, y conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, en su presentación extemporánea)."

– Resolución de 5 de marzo de 2005:

"Presentación sucesiva de títulos contradictorios. 2. Hay dos cuestiones de indudable interés desde el punto de vista de la calificación registral que se han de analizar para la resolución de las cuestiones planteadas: de una parte, el juego del principio de prioridad a la hora de tomar en consideración para calificar un título el contenido de otros presentados posteriormente; y, de otra, el valor que haya de darse a los documentos presentados en el Registro no con el objeto de lograr un determinado asiento, sino tan sólo de que sean tomados en consideración en la posible calificación de otros.

La primera de tales cuestiones ha sido abordada con frecuencia por esta Dirección General, dando lugar a una doctrina en ocasiones mal interpretada y que, recientemente, ha sido necesario precisar. Sobre la base de la Resolución de 17 de marzo de 1986, dictada como la mayoría de las que abordan el problema –25 de junio de 1990, 2 de enero de 1992 o 6 de junio de 1994– a propósito de calificaciones de los Registradores Mercantiles en un ámbito donde el juego del principio de prioridad tiene escasa relevancia, se generalizó cierta opinión en el sentido de que en la calificación no sólo podía sino que debía tomarse en cuenta el contenido de cualquier documento obrante en el Registro al tiempo de practicarla, fuese cual fuese la fecha de su presentación. Como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, hoy que tener en cuenta que dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de él mismo y la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de dicha Ley) sin que puedan

obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad.

En consecuencia, no pueden en este caso tomarse en consideración y han de tenerse como simplemente informativas las referencias que las notas de calificación hacen a la posterior presentación de mandamientos para la anotación de prohibiciones de disponer, cuya eficacia temporal a efectos registrales claramente fija el artículo 145 del Reglamento Hipotecario en armonía con los principios que inspiran la Ley, ni los documentos posteriormente incorporados al expediente."

– Resolución de 27 de febrero de 2006:

"Presentación sucesiva de títulos contradictorios. 1. La presente Resolución tiene por objeto resolver el recurso interpuesto por doña A. B. F., Procuradora de los tribunales, en representación de doña E. H., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Vinarós a practicar una anotación preventiva de prohibición de 'inscribir'.

Justifica la negativa a practicar dicha anotación preventiva en el hecho de constar la finca inscrita a nombre de persona distinta del demandado.

La recurrente fundamenta su recurso en los siguientes motivos: 1. Naturaleza jurídica del mandamiento; 2. Efectos de los embargos y por analogía del resto de mandamientos; 3. Inexistencia de tercero de buena fe. Concluye solicitando se cancele la inscripción practicada a favor del titular registral y se anote el mandamiento ordenando la prohibición de 'inscribir'.

En el orden cronológico debe tenerse en cuenta la presentación en el Registro de la Propiedad prioritaria de la escritura de compraventa frente a la posterior presentación del mandamiento que condene la prohibición de 'inscribir'.

Es de señalar que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

3. Respecto del segundo motivo alegado por la recurrente, relativo a la equiparación analógica de las anotaciones preventivas de embargo y las demás anotaciones preventivas hay que decir que dicha equiparación analógica no puede admitirse, al menos, en orden a sus efectos.

Debe aclararse la cuestión relativa a la relación entre el principio registral de prioridad (recogido en la máxima prior tempore potior iure) y los documentos que deben tenerse en cuenta en la calificación registral.

Esta cuestión ha sido abordada con frecuencia por esta Dirección General, dando lugar a una doctrina en ocasiones mal interpretada y que, recientemente, ha sido necesario precisar. Sobre la base de la Resolución de 17 de marzo de 1986, dictada como la mayoría de las que abordan el problema –25 de junio de 1990, 2 de enero de 1992 o 6 de junio de 1994– a propósito de calificaciones de los Registradores Mercantiles en un ámbito donde el juego del principio de prioridad tiene escasa relevancia, se generalizó cierta opinión en el sentido de que en la calificación no sólo podía sino que debía tomarse en cuenta el contenido de cualquier documento obrante en el Registro al tiempo de practicarla, fuese cual fuese la fecha de su presentación. Como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, hay que tener en cuenta que dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de él mismo y la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de dicha Ley) sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad (Cfr. Resolución 5 de marzo de 2005).

En consecuencia, no puede tomarse en consideración la posterior presentación de mandamiento para la anotación de prohibición de 'inscribir' debiendo solicitarse y decretarse, en su caso, anotación preventiva de demanda, en procedimiento seguido contra el actual titular registral como acertadamente señala la Sra. Registradora."

– Resolución de 26 de junio de 2006:

"Presentación sucesiva de títulos contradictorios.–3. Del informe de la Registradora resulta la existencia en el Registro, presentados con posterioridad a la calificación, de determinados documentos que ponen en tela de juicio la legalidad del acuerdo tomado por el Ayuntamiento y que sirve de base a la enajenación, pero, además de tratarse de documentos posteriores, ni siquiera estaban presentados cuando se realizó la calificación, por lo que son intrascendentes a los efectos del recurso, pues, como ha dicho reiteradamente este centro Directivo (cfr. resoluciones citadas en el 'vistos'), hay que tener en cuenta que dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria). la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de él mismo y la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de dicha Ley) sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad.

En consecuencia, no pueden en este caso tomarse en consideración y han de tenerse como simplemente informativas las referencias que las notas de calificación o los informes hacen a la posterior presentación de documentos aunque fuesen hipotéticamente incompatibles con el anteriormente presentado (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria)."

– Resolución de 6 de julio de 2011:

"Presentación sucesiva de títulos contradictorios. 1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de un acta de manifestaciones dirigida a regularizar la situación registral de una finca que, constanding a nombre de un determinado titular, se pretende su pertenencia a la comunidad de propietarios formada por los compradores de diferentes parcelas segregadas por dicho titular registral. Se protocolizan en el acta presentada una serie de escrituras de venta, para justificar la vinculación que el titular registral realizó de dicha finca a las resultantes de segregación objeto de venta. Por el registrador se señala la presentación, en fecha posterior, de un título contradictorio de dichas manifestaciones realizadas en el acta. En el título posterior el titular registral lleva a cabo una serie de afirmaciones diferentes a las que sirven de fundamento a las manifestaciones del presentante.

Para resolver adecuadamente sobre el tema, hay que partir de los siguientes hechos: 1.º la existencia de una finca registral adquirida por don G. B. H., que vendió una serie de parcelas segregadas de la misma; 2.º la pretensión, fundamentada con una serie de documentos protocolizados en un acta, de que dicha finca pertenece a los cotitulares de otras fincas, basándose en la vinculación que el propietario de la primera y vendedor de las otras realizó en las escrituras de venta de éstas; 3.º la existencia de un título de fecha posterior al acta del cual resulta la venta de la finca a la que la misma se refiere, a terceros diferentes de los compradores de las parcelas segregadas, considerando que la finca objeto de dicha venta no estaba afectada por la vinculación pretendida por los compradores de las segregadas.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la calificación de un documento deberá realizarse en junción de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa 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 con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos, doctrina recogida en las Resoluciones de 2 de octubre de 1981 y 7 de junio de 1993 citadas en los "Vistos".

Así, hay que recordar con la Resolución de 2 de octubre de 1981 que una rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma

finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad. En la calificación del documento deben tener en cuenta los asientos registrales –entre los que se incluyen los presentados en el Diario–, evitando así la práctica de inscripciones en que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado).

3. Ahora bien, esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no pueden comportar una alteración en el orden de despacho de los mismos (cfr. Resoluciones de 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001).

4. Aplicado al caso concreto la doctrina anterior, y sin prejuzgar ahora por no haber sido objeto de la nota de calificación, si el título reúne formalmente los requisitos necesarios para la inscripción, es evidente que el registrador no puede alterar el orden de presentación por la existencia de títulos incompatibles presentados con posterioridad, respecto de los cuales –por el contrario– debe operar el cierre registral (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Como indicó la Resolución de 7 de junio de 1993, la doctrina según la cual 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 "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 uno u otro título (decisión que tanto por su alcance como por lo limitado de los medios de calificación, trasciende claramente la junción que la Ley le encomienda al registrador)".

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.»

Dicho sea con el profundo respeto que nos merece la actuación del Registrador, no podemos compartir la calificación alcanzada, debiendo revocarse la misma, a juicio de esta parte, por vulneración del principio prior tempore potior iure y por vulneración de la doctrina anteriormente mencionada. Ello sin entrar a valorar la posibilidad de que siquiera la resolución judicial dictada por el Juzgado de Instrucción de Alicante no fuese firme.

Por ello procede estimar el recurso.

Segundo. La calificación del registrador es nula de pleno derecho por exceso en sus funciones registrales.

En segundo lugar, debemos señalar que la calificación del Registrador es nula de pleno derecho por exceso en sus funciones registrales.

Señala la calificación respetuosamente recurrida:

«Se suspende la inscripción del documento que consta en el encabezamiento de conformidad con el artículo 432.1d) del Reglamento Hipotecario pues, si bien, el mandamiento no ordena que el Registrador se abstenga de practicar operaciones (...)»

Dicho sea con el debido respeto, no podemos estar de acuerdo con las conclusiones alcanzadas por el Registrador.

El Registrador de la Propiedad, en quien el Estado ha delegado la potestad calificadora, es un órgano hipotecario de la llamada jurisdicción voluntaria, miembro del gran todo a quien corresponde la aplicación del derecho. Actúa generalmente a instancia de parte por motivos de interés privado, y sólo excepcionalmente de oficio por razones calificadas y tasadas de orden o interés público.

Sus funciones implican deberes de censura y juicio que van íntimamente unidos con los derechos de examinar los documentos y libros en que haya de apoyarse la

calificación. Si el deber y el derecho se cubren exactamente, de suerte que tan sólo pueda calificar con vista de los datos o documentos que deba examinar, es asunto discutido. En principio, y así lo ha reconocido la doctrina del Centro Directivo, debe sostenerse el paralelismo del derecho y del deber, dentro de la unidad de la función, limitar el campo en que ésta se desenvuelve a la crítica de los presupuestos necesarios para extender el asiento solicitado y evitar que el arbitrio del Registrador llegue más allá que su responsabilidad.

Bastan las anteriores indicaciones para comprender que en el procedimiento hipotecario no hay contienda entre las partes, y sólo por vía de ejemplo puede afirmarse que el Registrador es la parte contraria al título presentado, el fiscal que representa a los ausentes.

Sin embargo, a juicio de esta parte, resulta absolutamente inadmisibles el exceso en que incurre el Registrador cuando señala que no se le ha ordenado que no inscriba pero, dentro de su potestad discrecional, decide no hacerlo. En este sentido, debemos citar, muy brevemente, por su actualidad, contundencia y claridad, la reciente Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil, de 15 de diciembre de 2021.

La segunda cuestión que se aborda en la STS de 15 de diciembre de 2021 es sobre las facultades del registrador referentes a la calificación del decreto de adjudicación. En este sentido, se apoya en la doctrina que estableció en su sentencia de Pleno 625/2017, de 21 de noviembre, relativa al alcance de la función calificadora respecto de los mandamientos judiciales, de conformidad con el art. 100 RH; según esta norma, la calificación registral en estos casos se limitará a examinar la competencia del tribunal. la congruencia del mandamiento con el proceso en que se hubiera dictado, las formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que puedan surgir del Registro.

Para el TS (FJ 3.1):

«Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro».

En este contexto, el registrador no está facultado para revisar la valoración que realiza el juzgado al aplicar el art 671 LEC y, si lo hace, incurre en un exceso en su función calificadora, ya que:

«Se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez» (FJ 3.5).

«Es, pues, el LAJ la autoridad competente para dictar el decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación. Decreto que el registrador de la propiedad calificará, pero que no puede revisar ni forzar su revisión, puesto que ello solo corresponde a la autoridad judicial, en el ejercicio de la potestad jurisdiccional, mediante el correspondiente recurso» (FJ 3.6).

Si bien es cierto que el supuesto no es idéntico, la Sala deja entrever que el Registrador no puede reinterpretar una resolución judicial, como ocurre en nuestro caso.

El exceso de la función calificadora del registrador se produce cuando sustituyan las consecuencias de 671 LEC por las de 670.4 II LEC. La AP de Córdoba y el Tribunal Supremo indican perfectamente las limitaciones a la función del registrador.

Tal y como señaló el profesor C. de la universidad de Complutense de Madrid:

«Coincidimos completamente en que una cosa es interpretar un precepto cuya redacción es confusa o dudosa, y otra distinta es sustituir la consecuencia jurídica prevista en una norma (art. 671 LEC) por la contenida en otra (art. 670.4, II LEC), que

está referida a un supuesto de hecho diferente. Del mismo modo, no cabe aquí la analogía, es decir, aplicar la solución ofrecida por una norma a supuestos de hecho con identidad de razón y para los que no hay previsión legal, cuando el supuesto de hecho al que se alude tiene específica respuesta en otra norma. Si no se está de acuerdo con la consecuencia prevista en un precepto legal para determinados casos, porque se considera injusta o mejorable por los motivos que sean, lo correcto será promover una corriente de opinión favorable a su modificación legislativa; pero partiendo de la realidad existente, sin tergiversar los conceptos y sin vestir de interpretación normativa lo que no es sino la inaplicación de un precepto y su sustitución por otro que parece más justa o conveniente.»

En el supuesto analizado, a juicio de esta parte, la calificación del Registrador es nula de pleno derecho, por cuanto el Registrador se ha excedido en sus funciones calificadoras, dado que el mandamiento expedido por el Juzgado de Instrucción no ordenaba la abstención de practicar operaciones como la llevada a cabo por mis mandantes, como palmariamente reconoce el Registrador en su calificación. Máxime cuando, a día de hoy, desconocemos si el mandamiento del Juzgado reviste firmeza o no, por lo que podría revocarse el mismo judicialmente y, por tanto, el Registrador se habría excedido palmariamente en sus funciones.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 30 de marzo de 2022, confirmó 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; 432 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1981, 7 de junio de 1993, 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001, 26 de febrero de 2008, 13 de abril de 2012, 31 de enero de 2013, 28 de octubre de 2015, 28 de enero y 5 de mayo de 2016, 21 de julio de 2017 y 24 de enero y 13 de junio de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de marzo de 2022.

1. En el Juzgado de Instrucción número 8 de Alicante se sigue procedimiento penal sobre estafa, falsedad y otros delitos, contra don H. P. S. M., quien, en documento privado suscrito el día 3 de abril de 1991 en Altea, vendió la nuda propiedad al también investigado don A. G. C. M. Éste aportó las fincas 12.495 y 12.673 de Altea a que se refiere este expediente a la sociedad «Inmobiliarias Gercab, S.L.» en virtud de escritura de aportación otorgada el día 19 de junio de 2020 ante el notario de Benidorm, don Luis María Sánchez Bernal, causando las inscripciones 5.^a y 3.^a, respectivamente. El también investigado, don A. J. M., en su condición de administrador de la mercantil indicada, procede a la venta de ambas fincas a los recurrentes, los cuales, tras agruparlas, adquieren la resultante por mitad y proindiviso en la escritura cuya calificación suspensiva es objeto de este recurso.

La escritura objeto de la calificación recurrida se presentó en el Registro el día 30 de diciembre de 2021. Con posterioridad –pero aún vigente el asiento de presentación de aquélla– el día 11 de enero de 2022 se presenta el mandamiento expedido por el Juzgado de Instrucción número 8 de Alicante ordenando la anotación de prohibición de las citadas fincas registrales.

El registrador suspende la inscripción por existir una anotación preventiva de prohibición de disponer en un procedimiento criminal, en base al artículo 432 del Reglamento Hipotecario. Los recurrentes entienden que debe aplicarse el principio de prioridad registral, y, en consecuencia, inscribir la venta y denegar la anotación preventiva ordenada judicialmente presentada con posterioridad.

2. Dispone el artículo 432.1 del Reglamento Hipotecario en su apartado d) que «en el caso que, vigente el asiento de presentación y antes de su despacho, se presente mandamiento judicial en causa criminal ordenando al Registrador que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado. En este supuesto podrá prorrogarse el asiento de presentación hasta la terminación de la causa».

El mandamiento presentado en procedimiento criminal por falsedad documental, estafa y blanqueo de capitales cabe encuadrarlo en este caso, pues no sólo expresamente ordena la prohibición de disponer de los inmuebles en cuestión, sino que además puede poner en entredicho la propia validez de la transmisión formalizada.

3. 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.

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, 7 de junio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.