

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16810 *Resolución de 7 de septiembre 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 Chipiona, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña C. D. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Chipiona, don José Manuel Enríquez Bustos, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 24 de septiembre del año 2021 ante don Francisco Federico Rosales de Salamanca Rodríguez, notario de Los Palacios y Villafranca, don J. M. R. M. vendió a doña C. D. G. la finca registral número 24.276 del término de Chipiona. No obstante, este documento se presentó en el Registro con posterioridad otra escritura de compraventa de fecha posterior en la que el citado don J. M. R. M. vendió la misma finca a otro comprador.

II

Presentado dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Chipiona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 1429 del Diario 186.
Entrada número 654/2022.
Presentante: C. S., E.
Protocolo N.º: 1092/2021.
Notario: Francisco Rosales de Salamanca.
Calificación negativa.

Previo examen y calificación conforme al artículo 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento de la escritura de compraventa otorgada en Sevilla el día 24/09/2021 ante el notario Don/ña Francisco Rosales de Salamanca, número de protocolo 1092/2021, presentada en este Registro el día veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha acordado denegar en el día de hoy la práctica de los asientos solicitados, en base al siguiente defecto insubsanable de no aparecer inscrita la finca a nombre de la parte vendedora don J. M. R. M.:

Hechos.

1. Que por escritura objeto de calificación don J. M. R. M. vende a doña C. D. G. la finca registral 24.276 del término de Chipiona.

2. Que en el documento objeto de calificación se observa que la finca aparece inscrita a nombre de la entidad "Costa Leal 2000, SL" unipersonal, por título de compra en virtud de escritura otorgada el día tres de febrero del año dos mil veintidós, ante el Notario de Utrera Doña Rosa María Muñoz Carrión, número de protocolo 238/2.022, causando la inscripción 7.ª de la finca de fecha 29/04/2022.

Fundamentos de Derecho.

El Artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone en su párrafo primero que: “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”.

El Artículo 98 del Reglamento Hipotecario dispone que: “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.” Artículo 98 redactado por R.D. 3215/1982, 12 noviembre –BOE 27 noviembre–, por el que se reforman determinados artículos del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, como consecuencia de la Ley 11/1981, 13 mayo.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, dispone:

“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.”

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación en el término de 60 días desde la notificación conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

En Chipiona, a veintinueve de abril del año dos mil veintidós (firma ilegible). Fdo. José Manuel Enríquez Bustos.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. D. G. interpuso recurso el día 16 de junio de 2022 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Primera. Antecedentes.

I. Con fecha de 24 de septiembre de 2021, ante el Notario de Los Palacios y Villafranca, Don Francisco Federico Rosales de Salamanca Rodríguez, con número para su Protocolo 1.092/2021 se autoriza la escritura de compraventa, (...), en la que interviene como vendedor, D. J. M. R. M. y como compradora la compareciente, si bien al acto de otorgamiento de la escritura compareció su esposo D. E. C. S. mediante poder otorgado en Dos Hermanas el día 10 de julio de 2001, ante el Notario Don Nicolás Chacón Llorente, con el número 1975 de protocolo.

Antes del otorgamiento de la citada escritura, por el Notario autorizante, D. Francisco Rosales de Salamanca, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994, se solicitó de ese Registro de la Propiedad, Nota Simple con Información Continuada, la cual se emitió con fecha 22 de septiembre de 2021 (...)

En la [sic] observaciones de dicha nota aparece reflejado que en los 10 días naturales anteriores, existe una petición con número 1277 del año 2021 del registro, número 6 del año 2021, del notario de Dos Hermanas, Don José Francisco Zafra izquierdo, expedida con fecha 16/09/2021 8:15:39 (que fue la Notaría a quien primeramente se acudió para encargar la correspondiente escritura de compraventa; si

bien, finalmente, y por circunstancias que no vienen al caso, se formalizó ante Rosales de Salamanca).

De dicha nota con información continuada se concluye que a la fecha de su expedición no había informaciones pendientes de contestar; ni peticiones de información vigente sobre esta finca; ni peticiones de Notas Simples pendientes; ni tampoco certificaciones pendientes. Sólo estaba pendiente la cancelación por caducidad de una nota de afección fiscal. Y por último, tampoco había documentos pendientes de despacho.

Es por tanto que el 24 de septiembre de 2.021, el propietario del pleno de la finca 24.276, es Don J. M. R. M.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 1.462 del CC y habiéndose efectuado la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta supuso la entrega de la cosa objeto del contrato.

Entrega que fue consentida y aceptada por la compradora. Abundando más el hecho de haberse puesto el bien (objeto de la compraventa) en poder y posesión de la compradora, el Acuerdo de Alteración de Titularidad Catastral a favor de la misma, de fecha 4 de octubre de 2.021 (con efectos desde el 25 de septiembre de 2.021) (...) Y cuya alteración de Titularidad no fue recurrida por nadie.

Es más, es el propio vendedor D. J. M. R. M. quien comunica la transmisión al Ilmo Ayuntamiento de Chipiona la transmisión de la finca objeto de compraventa, y quien firma la correspondiente declaración al objeto de obtener la liquidación del IIVTNU (...)

Esta escritura se presenta a inscripción con fecha 24 de febrero de 2.022 (número 1429 del Diario 186).

II. Con fecha 20 de enero de 2.022 y ante la Notaria de Utrera, Dña. Rosa María Muñoz Carrión, bajo el número 102/2.022 de orden de su protocolo, Don J. M. R. M., vuelve a vender la finca registral 24.276 de Chipiona a Group Proyect Fortis, SL.

Es decir, Don J. M. R. M., cuatro meses después de haberme vendido la citada finca registral, aprovechando la inscripción registral aún a su nombre, y pese a que su título de dominio no estaba vigente y, por lo tanto, inválido, con indubitada mala fe, procede nuevamente a su enajenación, a sabiendas del perjuicio que me causaba como adquirente de buena fe.

Esta escritura accede al Registro de Chipiona, el 20 de enero de 2022.

III. Con fecha 3 de febrero de 2.022 y ante la Notaria de Utrera, Dña. Rosa María Muñoz Carrión, bajo el número 238/2.022 de orden de su protocolo, Group Proyect Fortis, S.L, transmite la finca registral 24.276 de Chipiona a la mercantil "Costa Leal 2000,SL"

Es decir, esta finca es objeto de compraventa un mes posterior a la anterior transmisión; y, cinco meses posteriores a la fecha de mi adquisición.

Esta escritura accede al Registro de Chipiona, el 4 de febrero de 2022 (...)

Segunda. De carácter sustantivo.

Como fundamentos de Derecho de la Nota de Calificación emitida por el Sr. Registrador de Chipiona se citan los artículos 18 y 20 de la LH y 98 del Reglamento Hipotecario, que se dan por reproducidos.

Con carácter previo todas las citas que se contienen en este escrito, de Resoluciones de esa Dirección General, se realizan con el debido respeto, y a los exclusivos efectos recordatorios; impetrando a esa Dirección General su indulgencia ante ello.

La cuestión gira en torno a los efectos que despliegan los principios de tracto sucesivo y de prioridad registral, muy concretamente en el ámbito de la calificación registral.

El 25 de febrero de 2.022, un día después de presentar mi escritura a diario, se solicita nota simple (...) donde se hace constar al igual que recoge la certificación expedida por el Sr. Registrador que existían tres documentos pendientes de despacho, a saber: el número 1100 del Diario 186 de fecha 20/01/2022; el número 1248 del

Diario 186 de fecha 4/02/2022 y la autorizada a mi favor con número 1429 del Diario 186 de fecha 24/02/2022.

El Principio de prioridad y calificación registral (art. 17 LH) impone como criterio rector observar un orden en la calificación según el orden de presentación.

Partiendo de este criterio, sin embargo, no puede extremarse la consecuencia hasta el punto de desvirtuar la calificación registral y llegar a resultados contrarios a los realmente perseguidos.

Como ha declarado ese Centro Directivo (cfr.), la rígida aplicación de cualquier principio hipotecario:» no puede llegar a limitar la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a una misma finca, aun presentados posteriormente, para de esta forma procurar el mayor acierto en la calificación, no efectuar inscripciones inútiles e ineficaces, evitar litigios y conseguir una justa concordancia entre los asientos y los derechos de los interesados. Ciertamente también ha precisado este Centro Directivo que de esta facultad y deber no puede deducirse que los registradores puedan o estén obligados a alterar por sí, y sin la intervención de los interesados legitimados para ello, el orden de despacho de los documentos cuando ello carezca de apoyo legal»

En el mismo sentido las Resoluciones de la DGRN de 7 de marzo de 2016; 8 de marzo de 2016 y 12 de abril de 2016.

Aunque la preferencia a la inscripción la determina el momento de recepción del documento en el Registro, el juego del principio de prioridad no es automático, sino que en el mismo es fundamental la calificación e intervención directa del Registrador.

El juego del principio de prioridad, es decir, la calificación del Registrador para determinar la preferencia a la inscripción en caso de conflicto de varios títulos que afecten al mismo inmueble con asiento de presentación vigente, es, en ocasiones, tarea ardua y difícil y exige la calificación conjunta, a estos efectos de prioridad, de todos los títulos presentados.

La aplicación de la jurisprudencia registral sobre “calificación conjunta” reconoce que: el registrador, al calificar conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras, debe tener en cuenta lo que resulta de ellas y de los asientos del registro, entre los cuales están los asientos de presentación.

Esta jurisprudencia registral sobre calificación conjunta se ha ocupado de problemas diversos, que resuelve, según los casos, mediante tres reglas básicas: en primer lugar, por la propia regla general de preferencia cronológica (“prioridad”, art. 17 L.H.); en segundo lugar por la “legalidad” de los títulos conexos (art.18 L.H.); y tercer lugar, por la regla del “tracto” (art. 20 L.H.).

La nota de defectos en su relación de hechos constata como hecho en su párrafo segundo: “Que el documento objeto de calificación se observa que la finca aparece inscrita a nombre de la entidad ‘Costa Leal 2000, SL’ unipersonal, por título de compra en virtud de escritura otorgada el día tres de febrero del año dos mil veintidós, ante el Notario de Utrera Doña Rosa María Muñoz Carrión, número de protocolo 238/2.022, causando la inscripción 7.ª de la finca de fecha 29/04/2022”.

Es por tanto que en la calificación registral, no se ha tenido en cuenta la calificación conjunta de todos los documentos presentados a diario, donde la primera compraventa perfeccionada en relación a la finca registral 24.276 de Chipiona, es la formalizada el 24 de septiembre de 2.021, ante el Notario de Los Palacios y Villafranca, Don Francisco Federico Rosales de Salamanca Rodríguez, con número para su Protocolo 1.092/2021. Nos encontramos ante un supuesto de presentación inversa al otorgamiento de las escrituras de compraventa, relativas a la misma finca registral.

Según la Resolución de la D.G.R.N de 28 de julio de 2014, “es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que la calificación de un documento deberá realizarse en función 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”.

Según la Resolución de la D.G.R.N de 29 de marzo de 2019: “la cuestión esencial reside en determinar adecuadamente la especie de conflicto que se produce cuando, a la hora de calificar, existe presentado un documento posterior auténtico que cuestiona la validez o eficacia del primero». No estamos ante un problema de prioridad, sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo. “Cuando el conflicto que se produce no se refiere al orden de inscripción de derechos o situaciones incompatibles entre sí sino a la falta de validez de la primera puesta de relieve por la segunda, la cuestión no se plantea en el ámbito de la prioridad sino en el de la validez, primando la aplicación del principio de legalidad e imponiéndose la exclusión del documento primeramente presentado”.

Todo ello debió ser tenido en cuenta por el registrador conforme a la jurisprudencia registral sobre calificación conjunta.»

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 28 de junio de 2022 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 20, 24, 25, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario; 1473 del Código Civil; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007, 5 de mayo de 2008, 13 de noviembre de 2009, 28 de enero de 2010, 27 de junio de 2012, 13 y 30 de mayo de 2013, 14 de mayo de 2014 y 28 de mayo de 2019; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1981, 18 de septiembre de 1989, 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013, 31 de enero de 2014, 28 de noviembre de 2017 y 29 de marzo de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de octubre de 2020.

1. Son hechos relevantes para resolver este expediente los siguientes:

- En el Registro figura inscrita la finca registral 24.276 a nombre de don J. M. R. M.
- El día 20 de enero de 2022 se presentó escritura de compraventa otorgada el mismo día ante la notaria de Utrera, doña Rosa María Muñoz Carrión, en la que don J. M. R. M. vende la citada finca a «Group Proyect Fortis, SL». Fue objeto de inscripción el día 29 de abril de 2022.
- El día 4 de febrero de 2022 se presentó escritura de compraventa en la que «Group Proyect Fortis, SL» vende la citada finca a «Costa Leal 2000, SL», según escritura autorizada el día 3 de febrero de 2022 por la notaria de Utrera, doña Rosa María Muñoz Carrión. Fue objeto de inscripción el día 29 de abril de 2022.
- El día 24 de febrero de 2022 se presentó escritura otorgada el día 24 de septiembre de 2021 ante el notario de Los Palacios y Villafranca, don Francisco Federico Rosales de Salamanca Rodríguez, en la que don J. M. R. M. vende a doña C. D.G. la misma finca registral, 24.276. Esta es la escritura que motiva el presente recurso.

El registrador deniega la inscripción por no aparecer la finca inscrita a nombre del vendedor.

La recurrente opone que su escritura es la primera de compraventa válida y perfeccionada que reanuda el tracto registral.

2. En relación con la cuestión relativa a la problemática que suscita el supuesto de doble venta y venta de cosa ajena, desde un punto de vista sustantivo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de junio de 2012, reiterada recientemente en Sentencia

número 304/2019, de 28 de mayo (cfr. igualmente, las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007), se ha manifestado en los siguientes términos: «Sobre esta cuestión hemos de partir de la doctrina sentada por el Pleno de esta Sala en su sentencia número 928/2007, de 7 de septiembre. Dicha sentencia pone de manifiesto en su fundamentación jurídica dos grandes períodos en la jurisprudencia en relación con la apreciación de supuestos de doble venta o de venta de cosa ajena. Refiere que, hasta los años noventa, se consideró que el artículo 1473 del Código Civil resultaba aplicable tanto a los supuestos de doble venta estricta, cuanto a los casos de doble venta que a su vez dan lugar a supuestos de venta de cosa ajena, por lo que no se exigía una cierta coetaneidad cronológica entre ambas ventas para su aplicación (SSTS de 6 de diciembre de 1962, 13 de abril de 1988, de 23 de enero de 1989, de 24 de enero de 1990 y de 10 de abril de 1991). A partir de los años noventa, sin embargo, comienzan a excluirse del ámbito de aplicación del artículo 1473 aquellas ventas múltiples que originasen supuestos de venta de cosa ajena, exigiéndose en consecuencia una cierta proximidad cronológica entre ambas ventas para la aplicación de dicha norma (SSTS de 8 de marzo de 1993, de 25 de marzo de 1994, de 6 de mayo de 2004, de 24 de junio de 2004 y de 30 de diciembre de 2005). Es decir, la jurisprudencia a partir de los años noventa introduce un criterio de preferencia de orden cronológico pues parece que la lejanía en el tiempo entre dos ventas constituye un indicio concluyente de la consumación de la primera, y consiguiente venta de cosa ajena. La Sentencia de 7 de septiembre 2007 ha venido a unificar la doctrina sobre la materia, abandonando la última postura al considerar que el artículo 1473 del Código Civil no exige necesariamente el requisito de «una cierta coetaneidad cronológica» entre dos o más ventas en conflicto, incluyendo así en su ámbito de aplicación a las ventas múltiples que a su vez originen una venta de cosa ajena, como consecuencia de la consumación de la primera de las ventas. Esto es, se afirma que la doble venta y la venta de cosa ajena son figuras complementarias y no excluyentes que entran bajo el ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil. El artículo 1473 dispone que, si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble. Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Como recuerda la Sentencia de esta Sala núm. 73/2011, de 11 febrero, podría parecer que el Código Civil no exige la concurrencia de buena fe cuando se trata de bienes inmuebles, pero no es así. Tal como expresa la de 13 de noviembre de 2009, la exigencia de la buena fe en el caso de doble venta de inmuebles se deduce de los principios generales del derecho –ejercicio de los mismos de buena fe– y de relacionar esta norma con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, lo cual ha sido mantenido por constante jurisprudencia, desde las antiguas sentencias de 13 de mayo de 1908, 29 de noviembre de 1928 y 31 de octubre de 1929 hasta las recientes de 1 de junio de 2000, 24 de julio de 2000 y 11 de junio de 2004, pasando por las de 30 de junio de 1986, 29 de julio de 1991, 24 de noviembre de 1995. En definitiva, la cuestión viene a desembocar en la apreciación de la situación de conocimiento del demandando respecto de la venta anterior realizada al demandante por la misma vendedora sobre el mismo inmueble, en cuanto ello determinará la existencia o no de buena fe por su parte y poder beneficiarse de lo dispuesto por el artículo 1473 del Código Civil, partiendo de que no resulta necesario un conocimiento acabado y preciso de la transmisión anterior sino que basta un estado de duda sobre ello que el propio interesado no intenta resolver con el fin de aprovecharse de tal preferencia, no bastando ni siquiera el error cuando este ha de considerarse como inexcusable, ya que no cabe premiar un comportamiento de grave negligencia».

3. Como norma hipotecaria, el artículo 17 de la Ley Hipotecaria consagra el principio de prioridad, es que los documentos se despachan por riguroso orden de presentación en el Registro: «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».

Como dijera la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 5 de octubre de 2016 «como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999 y 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, 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 del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por tanto, confiriendo dicho principio preferencia al título primeramente ingresado al Registro sobre los posteriores, tal preferencia exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí, y si bien es cierto, como ha declarado reiteradamente el Centro Directivo, que el registrador puede y debe tomar en consideración documentos pendientes de despacho y relativos a una misma finca, o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de lograr un mayor acierto en la calificación y evitar la práctica de asientos inútiles, no lo es menos que tal doctrina no puede llevar al extremo de la desnaturalización del propio principio de prioridad».

Por su parte, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria determina que «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».

Consecuentemente, el registrador en estos supuestos debe atenerse al estricto criterio de la prioridad registral, sin perjuicio de que pueda cuestionarse judicialmente si concurren en el adquirente los requisitos exigidos en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

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