

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21620 *Resolución de 29 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcalá de Guadaíra n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de condominio.*

En el recurso interpuesto por don R. T. S. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 2, doña Lucia Capitán Carmona, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de condominio.

Hechos

I

Por el notario de Alcalá de Guadaira, don Juan Luis Nieto de Magriñá, se autorizó el día 28 de septiembre de 2023, con el número 1.499 de protocolo, escritura pública de extinción de condominio y agregación. De la comparecencia e intervención resultaba que una de las tres comparecientes intervenía en su propio nombre y en nombre de su hermana, doña M. A. T. S., como mandataria verbal. El notario hacía la oportuna advertencia de que la eficacia de la escritura pendía de la posterior ratificación de la representada verbalmente. En el expositivo se hacía constar que determinada finca inscrita y otra no inscrita pertenecían, en distintas proporciones, a los comparecientes y representados por título de herencia. A continuación, disolvían la comunidad con adjudicación de las dos fincas a uno solo de los comuneros, don R. T. S., que abonaba a los demás determinadas cantidades y agregaba a la finca inscrita la finca no inscrita.

II

Presentada el día 15 de enero de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 2, fue objeto de calificación negativa el día 5 de febrero de 2025. Retirada la documentación, fue objeto de devolución, el día 7 de abril de 2025, en unión de escritura de herencia otorgada el día 14 de febrero de 2022 ante el notario en Alcalá de Guadaira, don Juan Luis Nieto de Magriñá, con el número 252 de protocolo. El mismo día 7 de abril de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad escritura de ratificación autorizada el día 11 de octubre de 2023 por la notaria de Madrid, doña María del Rosario de Miguel Roses, con el número 3.261 de protocolo, y en la que la hermana representada verbalmente ratificaba íntegramente la escritura referenciada en el párrafo anterior, siendo dicha documentación objeto de la siguiente nota de calificación:

«Con esta fecha, la Registradora que suscribe, ha dictado la siguiente calificación negativa del documento antes referenciado, en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho.

Primero. Que el referido documento ha tenido entrada en este Registro de la Propiedad, el día quince de enero del año dos mil veinticinco, causando el asiento 213 del Diario 2025, calificada negativamente, prorrogándose hasta sesenta días desde la fecha de la última notificación practicada, el plazo de vigencia de dicho asiento, y retirada ha sido devuelta el día siete de abril de dos mil veinticinco, en unión de escritura de

herencia otorgada en esta Ciudad, el día catorce de febrero de dos mil veintidós, ante el Notario don Juan Luis Nieto de Magriñá, número 252 de su protocolo, y de escritura de ratificación otorgada en Madrid, el día once de octubre de dos mil veintitrés, ante la Notario doña María del Rosario de Miguel Roses, número 3261 de su protocolo, la cual fue presentada en este Registro el día siete de abril de dos mil veinticinco, causando el asiento número 1792 del Diario 2025, constando presentado telemáticamente el día diecisiete de febrero de dos mil veinticinco, mandamiento de anotación preventiva de embargo, que causó el asiento 814 del Diario 2025.

Segundo. Que calificado dicho documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, se aprecia la existencia de defecto que impide la inscripción solicitada, toda vez que en el documento que nos ocupa interviene doña M. Y. T. S., además de por sí, como mandataria verbal de doña M. A. T. S., advirtiendo el Notario autorizante del título que nos ocupa, de la necesidad de ratificación de la misma para la eficacia legal del otorgamiento de dicho documento, constando presentado el mandamiento de anotación de embargo citado con anterioridad a la presentación de la escritura de ratificación del documento objeto de calificación antes citada.

Fundamentos jurídicos.

Primero. Con arreglo al párrafo primero del 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, y además, en cuanto a los expedidos por los organismos administrativos, se extenderá, en todo caso, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro, –artículo 99 del Reglamento Hipotecario–, y respecto a los expedidos por la autoridad judicial, se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro –artículo 100 del Reglamento Hipotecario–.

Segundo. En el presente caso, debe tenerse en cuenta que el artículo 17.2 de la Ley Hipotecaria recoge el principio de prioridad formal o prioridad en sentido estricto al disponer que presentado en el Registro de la Propiedad cualquier título traslativo o declarativo del dominio o demás derechos reales sobre bienes inmuebles, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada, presentado posteriormente, durante el término de vigencia del asiento de presentación del primero. Por otra parte, de conformidad con lo establecido en los artículos 19 de la Ley Hipotecaria y 111 de su reglamento, si la calificación del registrador del título primeramente presentado hubiere puesto de manifiesto la existencia de defectos subsanables, los interesados podrán, entre otras posibilidades, subsanar los mismos, con mantenimiento de la preferencia al despacho en primer lugar de tal título, durante todo el periodo de vigencia de su asiento de presentación. Sólo cuando la devolución del documento defectuoso, una vez subsanados los defectos, tenga lugar después de caducado el asiento de presentación, se requerirá nueva presentación del título, la cual surtirá sus efectos de prioridad desde la fecha del nuevo asiento. Es en este ámbito de la presentación y orden de despacho de los documentos en el que opera el principio de prioridad formal, el cual se puede definir como aquel principio hipotecario que determina la preferencia a la inscripción que corresponde a un título, entre dos o más que estén presentados en un momento determinado en el registro de la propiedad y que se refieran al mismo bien inmueble. Preferencia a la inscripción que vendrá determinada bien por haberse presentado el título antes que los otros existentes, o bien porque, habiéndose presentado después, existe consentimiento expreso de los titulares de los asientos de

presentación intermedios, o porque la aplicación de la normativa vigente, a través de la calificación registral conjunta de todos los títulos presentados, determina su inscripción unitaria con el título al que subsana, artículos 19 de la Ley Hipotecaria y 111 del Reglamento Hipotecario, la alteración del orden de despacho cuando un título gana prioridad para sí y para sus títulos previos porque son subsanatorios del defecto subsanable de la falta de tracto, artículo 105 del Reglamento Hipotecario y doctrina de la Resolución de 12 de noviembre de 2010, o el efecto especial previsto en el artículo 432.1.d) del Reglamento Hipotecario. Ahora bien, estos supuestos de alteración por calificación conjunta del orden de despacho deben ser objeto de interpretación estricta, en el sentido que sólo pueden ir referidos a aquellos títulos que contengan una auténtica subsanación del documento primeramente presentando a que se refieren, debiendo excluirse aquellos otros que supongan de una u otra forma una alteración o modificación siquiera encubierta de su contenido. Así ocurre, por ejemplo, en el caso de que el documento subsanatorio sea una ratificación, dada la doctrina civilista acerca de sus efectos.

Como señaló la Resolución de 20 de septiembre de 2012, incluso en los casos en que nuestro ordenamiento admite la ratificación de un negocio con eficacia retroactiva, v.gr. artículos 1259.2 y 1727.2 del Código Civil, tal eficacia se limita al ámbito de las partes contratantes, dejando fuera de la misma todo efecto perjudicial respecto de terceros. Así lo ha declarado nuestro Tribunal Supremo, entre otras, en su Sentencia de 12 de diciembre de 1989 al afirmar que: “Es doctrina reiterada de esta Sala, recogida en numerosas sentencias, la de que, tanto en el caso del art. 1259 2.º del Código Civil como en el caso del art. 1727 2.º del mismo cuerpo legal, la posterior ratificación del contrato tiene eficacia retroactiva entre las partes contratantes con lo que sus efectos se entenderán válidos y plenamente existentes al momento de la celebración por el representante del negocio en cuestión; ahora bien, tal eficacia retroactiva no puede afectar a los terceros que durante el tiempo de pendencia del contrato dispositivo adquirieron del primitivo dueño algún derecho incompatible con la nueva propiedad y así se reconoce por la doctrina científica y se desprende de la jurisprudencia de esta Sala, que en la Sentencia de 31 de enero de 1978... de donde se sigue que la ratificación posterior al mandamiento de embargo y su anotación preventiva en el Registro de la Propiedad no producirá efectos con carácter retroactivo frente al acreedor que obtuvo el embargo y en este sentido se pronuncia la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de marzo de 1953”. En el mismo sentido se pronuncia la más reciente Sentencia del mismo Tribunal de 22 de octubre de 1999. Y este mismo criterio es asumido, como no podría ser de otro modo, por la doctrina de la Dirección General, y en este sentido se pronuncia, entre otras, la Resolución de 2 de diciembre de 1998, según la cual “de conformidad con lo previsto en los artículos 1259 y 1727 Código Civil, esa nulidad de lo actuado como poder insuficiente, no excluye la posibilidad de ratificación por el representado... si bien es evidente que la misma no puede retrotraer su eficacia al tiempo de la celebración del autocontrato, cuando ello perjudique los derechos o legítimos intereses de un tercero”. Defecto subsanable. En el presente caso procede la suspensión de la inscripción del documento objeto de calificación, la anotación preventiva del embargo presentado bajo el asiento 814 del Diario 2025 y la posterior inscripción de la escritura que nos ocupa, acompañada de la escritura de ratificación presentada con posterioridad al mandamiento de anotación de embargo.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Lucía Capitán Carmona, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira número dos, acuerda:

Primero. Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

Segundo. Suspender el despacho del mismo hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de asientos registrales.

Tercero. Notificar esta calificación negativa en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que lo haya expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación que se practique; así mismo conlleva la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación relativos a documentos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores conforme a lo dispuesto artículo 111 y 432 del Reglamento Hipotecaria; pudiendo solicitarse anotación preventiva por defecto subsanable regulada en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Lucía Capitán Carmona registrador/a titular de Registro Propiedad Alcalá de Guadaira n.º 2 a día treinta de abril del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. T. S. interpuso recurso el día 27 de mayo de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que en fecha 30 de abril de 2025 he sido notificado de la calificación negativa de la titular de este Registro, en relación a la inscripción de la escritura de extinción de condominio y agregación otorgada ante el Notario de esta ciudad D. Juan Luis Nieto de Magriñá, en fecha 28 de septiembre de 2023, protocolo 1.499, respecto a las siguientes fincas:

- Finca registral n.º 25527, inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de Alcalá de Guadaira, al tomo 2339, libro 1679, folio 98, que se describe como Parcela de terreno o solar para edificar, número doscientos siete del plano de parcelación, en esta ciudad de Alcalá de Guadaira, al sitio o pago de (...) con frente a una nueva calle abierta en la finca matriz y denominada actualmente (...) según catastro número (...)

- Finca no registrada que se describe Franja de terreno en calle (...), de Alcalá de Guadaira, entre los números (...)

Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Hechos.

Primero. Que con fecha 15 de enero de 2025, fue presentada ante ese Registro la citada escritura de extinción de condominio, causando el asiento 213 del Diario 2025, que fue calificado negativamente, apreciándose como defectos que impedían su inscripción, los siguientes:

- Que la finca inventariada en la citada escritura bajo el n.º 2, no aparece inscrita, siendo necesario aportar el título público previo traslativo que acredite haber adquirido la

propiedad de la finca al menos un año antes, en este caso, la escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada ante el Notario D. Juan Luis Nieto de Magriñá con fecha 14 de febrero de 2022, al n.º 252 de su protocolo,

– Que en la escritura extinción de condominio objeto de la inscripción que nos ocupa, interviene Doña M. Y. T. S., además de por sí, como mandataria verbal de Doña M. A. T. S., advirtiéndose por el propio notario autorizante del título, de la necesidad de ratificación de la misma para la eficacia legal del otorgamiento, siendo por tanto necesario la aportación de la pertinente escritura de ratificación.

Ambos defectos fueron calificados como subsanables, tal cual se expresa en la notificación de la calificación negativa de fecha 5 de febrero de 2025, quedando suspendido el despacho del asiento 213 del Diario de 2025 hasta su subsanación, llevando consigo a tenor del art. 323 de la Ley Hipotecaria la prórroga automática del asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, desde la última notificación, en este caso, y tal cual consta en la Nota Simple del Registro de la Propiedad (...) dicha prórroga por sesenta días se extendía desde el 5/02/2025 hasta el 8/05/2025.

Segundo. Que a tenor del art. 111 del Reglamento Hipotecario se retira la escritura para su subsanación, y con fecha 7 de abril, esto es, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, se procede a su devolución junto con los documentos necesarios para su subsanación, esto es, la escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada ante el Notario D. Juan Luis Nieto de Magriñá con fecha 14 de febrero de 2022 al no 252 de su protocolo, así como la escritura de ratificación de Doña M. A. T. S. formalizada en la escritura otorgada ante la Notario de Madrid Doña María del Rosario de Miguel Roses con fecha 11 de octubre de 2023, al n.º 3261 de su protocolo.

Tercero. Con fecha 17 de febrero de 2025 consta presentado telemáticamente un mandamiento de anotación preventiva de embargo por parte de la TGSS de Sevilla, acordada con fecha 2 de diciembre de 2024 en el expediente n.º 41051400133856 seguido contra D. J. C. N. H., en reclamación de un total de 25.848,88 €.

Cuarto. En la notificación de calificación negativa que nos ocupa, la de fecha 30 de abril de 2025, la Sra. Registradora de la Propiedad nuevamente califica negativamente el documento notarial, al menos, en su inscripción con carácter previo a la citada anotación de embargo por considerar que al presentarse al Registro la escritura de ratificación de Doña M. A. T. S. referida anteriormente, con fecha posterior a la entrada de la anotación de embargo, lo procedente en derecho es anotar primero el embargo, y posteriormente la inscripción de la escritura de extinción de condominio que nos ocupa, perdiendo la preminencia el asiento 213.

Se argumenta por la Sra. Registradora que aunque a tenor de los artículos 1259.2 y 1727.2 del Código Civil, se admite el carácter retroactivo de los negocios jurídicos posteriormente ratificados, esta retroactividad a la fecha de celebración de dicho negocio jurídico, solo tendría eficacia entre las partes contratantes, pero no frente a terceros, y por tanto, aplicándolo al caso que nos ocupa, no tendría eficacia frente a la TGSS, que presentó su orden de embargo antes de que se aportara la escritura de ratificación.

Estando de acuerdo en parte con lo mantenido por la Sra. Registradora, sin embargo, se equivoca en un elemento crucial, dicho sea con los debidos respetos y en términos de estricta defensa, y es que está considerando como fecha de la ratificación, no cuando ésta se realiza ante notario el 11 de octubre de 2023, sino cuando se presenta a los efectos de subsanar el defecto apreciado en la primera calificación negativa de fecha 5 de febrero de 2025, en fecha 7 de abril de 2025, cuando aún está vigente el asiento de presentación no 213, recordemos, hasta el 8 de mayo de 2025.

Se cita por la Sra. Registradora como base argumentativa en la que fundamenta su criterio, diversas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, así, la de 20 de septiembre de 2012 o la de 2 de diciembre de 1998, en las que esta parte igualmente se apoya, pero a sensu contrario, porque no solo en éstas, sino también, por ejemplo, en la de fecha 28 de mayo de 2013, en la que igualmente se cita, la de fecha de 3 de marzo de 1953, también citada por la Sra. Registradora, la fecha de

la ratificación, que no, de la presentación al Registro, es posterior al título al que se le da preeminencia, pese a la presentación posterior al título objeto de ratificación.

Las detallamos a continuación:

Resolución de 20 de septiembre de 2012 de la DGRN.

– Mediante escritura autorizada por la notaría de Barbate, doña María Luisa García Ruiz, de fecha 7 de octubre de 2011 con el número 1068 de orden de su protocolo de ese año, se otorgó por la representación de la entidad “Estudios Alga, SL”, escritura de reconocimiento de deuda a favor de la entidad “Golf Jandía, SLU”, pactándose una dación en pago sujeta a condición suspensiva. Dicha escritura se presenta el día 9 de marzo de 2012 junto acta de requerimiento autorizada ante la misma notaría.

– El día 28 de marzo de 2012 se presenta mandamiento solicitando anotación preventiva de embargo sobre misma finca.

– El día 7 de junio de 2012 se otorga y aporta al Registro escritura de ratificación complementaria de la primera, por la que “Estudios Alga, SL” reconoce que la deuda contraída con la entidad “Golf Jandía, SLU”, está vencida, es líquida y exigible, ratificándose ambas partes en los pactos alcanzados en la citada escritura.

– El día 21 de junio de 2012 se califica negativamente la nueva escritura por considerar la registradora que no puede despachar el documento hasta que lo sea el mandamiento de embargo al tratarse el negocio contenido en el primer documento de un negocio nulo hasta tanto se verificó la ratificación del mismo en virtud de la nueva escritura, la cual no puede tener eficacia retroactiva en perjuicio del embargante.

– A la vista de todos los antecedentes mencionados, se trata en el presente recurso de decidir si una escritura de dación en pago sujeta a condición suspensiva, que fue objeto de presentación el día 7 de marzo de 2012 y que contiene un negocio jurídico que adolece de nulidad radical y absoluta al encubrir un pacto comisario –así lo consideró la citada Resolución de este Centro Directivo de 20 de julio de 2012–, puede ser despachada antes que un mandamiento de embargo que se presenta el día 28 de marzo de 2012, si se aporta con posterioridad como documento complementario una escritura autorizada el día 7 de junio de 2012 en la que las partes, siendo ya la deuda líquida y exigible, ratifican la escritura primeramente otorgada.

En este caso, la escritura de ratificación es otorgada en fecha posterior al mandamiento de embargo.

Resolución de 2 de diciembre de 1998 de la DGRN.

– El 25 de abril de 1995, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Cartagena, don Antonio Trigueros Fernández, la sociedad “Portman Golf, Sociedad Anónima”, vendió la sociedad “Edificio El Regidor, Sociedad Limitada”, una finca denominada (...) en término de Cartagena, finca registral número 24522 del Registro de la Propiedad de dicha ciudad, por el precio y estipulaciones acordadas entre las partes. “Portman Golf, Sociedad Anónima” estuvo representada por su apoderado don M. M. M. cuyo poder para vender la citada finca por el precio y condiciones que estime convenientes, fue otorgado ante el mismo Notario, el día 25 de abril de 1995. presentada en el Registro de la Propiedad de Cartagena, número 1, el 17 de mayo de 1995.

– El 31 de mayo siguiente se presenta mandamiento de anotación preventiva de demanda ejercitando la acción reivindicatoria contra la sociedad vendedora.

– Por acta autorizada por el mismo Notario el 19 de junio de 1995, en unión de los poderes que se citan y de las escrituras autorizadas por el mismo fedatario de elevación a público de acuerdos de Juntas generales universales de las sociedades compradora y vendedora, ratificando la escritura y la rectificación indicada de fechas 13 de junio, protocolos números 1893 y 1894, aportadas el día 20 de junio y 26 de junio.

– Y resultando del Registro presentado con anterioridad al otorgamiento de las indicadas escrituras de ratificación mandamiento anotación preventiva de demanda se deniega la inscripción con la prioridad resultante de la escritura de venta en el Registro

por carecer de eficacia retroactiva frente a terceros (artículo 1.259 del Código Civil, Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de enero de 1978 y 12 de diciembre de 1989, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de marzo de 1953) la ratificación efectuada para salvar la autocontratación.

En este caso, la escritura de ratificación es otorgada en fecha posterior al mandamiento de anotación preventiva de demanda.

Resolución de 28 de mayo de 2013 de la DGRN.

– Mediante escritura autorizada el día 27 de noviembre de 2012 ante el notario de Sevilla, don Pablo Gutiérrez Alviz Conradi, número 5.636 de protocolo, la sociedad “Unicaja Banco, SAU”, concede a don F. J. R. F., a don J. R. P., a doña E. P. P. y “La Excusa Perfecta, Sociedad Cooperativa Andaluza”, un préstamo y en garantía del mismo los citados don F. J. R. F. y doña E. P. P. constituyen hipoteca sobre una finca. En la escritura comparece sólo uno de los apoderados mancomunados en representación del banco, advirtiéndolo el notario que a su juicio no es suficiente la representación acreditada para el otorgamiento de la escritura. Igualmente, la última entidad prestataria comparece representada por un mandatario verbal. Dicha escritura se presentó de forma telemática el día 28 de noviembre de 2012, asiento 1007, del Diario 83.

– Con fecha 29 de noviembre de 2012 se presenta en el Registro copia electrónica de otra escritura, otorgada en Sevilla, el día 28 de noviembre de 2012, por la que los citados don F. J. R. F. y doña E. P. P. constituyen segunda hipoteca a favor de “Caixabank, SA”, en garantía de un préstamo concedido a los mismos.

– El día 21 de diciembre de 2012, según el asiento 1355 del Diario 83, se presenta diligencia de ratificación de fecha 13 de diciembre de 2012, remitida vía telemática, por la que otro de los apoderados de “Unicaja Banco, SAU”, ratifica la escritura reseñada en primer término.

– La registradora deniega la inscripción con la prioridad resultante del asiento de presentación 1007 del Diario 83, “por carecer de eficacia retroactiva frente a terceros las ratificaciones efectuadas para perfeccionar el negocio celebrado por apoderado mancomunado sin comparecencia de otro apoderado y por mandatario verbal.

En este caso, la escritura de ratificación es otorgada en fecha posterior a la otra escritura de préstamo.

Es decir, sería conforme a derecho la calificación que ahora se recurre, si la ratificación de la escritura de extinción de condominio, hubiera sido realizada con posterioridad a la entrada a diario de la anotación de embargo, incluso aunque se hubiera presentado antes de la caducidad del asiento de presentación que nos ocupa (n.º 213), puesto que no tendría efectos frente a terceros, pero no, si la ratificación ha tenido lugar antes de dicha anotación de embargo, pese a su presentación posterior.

En definitiva, lo procedente en este caso es la inscripción de la escritura de extinción de condominio presentada a diario en fecha 15 de enero de 2025, y en virtud de la cual, por adjudicación, soy el único titular del pleno dominio de las fincas mencionadas, y en consecuencia, la no inscripción del mandamiento de embargo de la TGSS, al dirigirse contra persona que carece a la fecha de dicho embargo, de titularidad alguna sobre dichas fincas.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente por ser el adjudicatario de las fincas objeto de la extinción de condominio, y a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente que figura en el encabezamiento.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad n.º 2 de Alcalá de Guadaíra, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito: Que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registrador de la Propiedad, en relación a la escritura de extinción de condominio de las fincas a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la extinción de condominio instrumentada a través de la escritura pública cuya copia autorizada se ha adjuntado a este recurso, en los términos interesados en el mismo.»

IV

La registradora de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 17 de junio de 2025 ratificándose en su nota calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del expediente resultaba que, notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 19, 19 bis, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria; 97, 105, 111 y 432 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de agosto de 1993, 22 y 23 de octubre de 1998, 10 de septiembre de 2003, 26 de junio de 2009, 12 de noviembre de 2010, 7 y 28 de mayo de mayo de 2013, 23 de enero de 2014 y 4 de febrero y 13 de abril de 2016.

1. Presentada en el Registro de la Propiedad escritura pública de extinción de condominio sobre determinadas fincas es objeto de calificación negativa, en lo que ahora interesa, porque uno de los condóminos otorgantes del documento está representada verbalmente por otro de los condóminos. Retirada la documentación y devuelta junto con la escritura de ratificación, la registradora suspende nuevamente la inscripción solicitada porque en el ínterin ha sido objeto de presentación un mandamiento de embargo en procedimiento dirigido contra uno de los comuneros distinto al adjudicatario de las fincas. El interesado recurre en los términos que resultan de los hechos.

Conviene hacer la siguiente enumeración de los hechos para su mejor comprensión:

a) el día 15 de enero de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad escritura pública de extinción de condominio de fecha 28 de septiembre de 2023, que fue calificada con defectos y retirada por el presentante. El asiento de presentación fue prorrogado de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

b) el día 17 de febrero de 2025 se presenta mandamiento de embargo derivado de procedimiento de apremio dirigido contra persona distinta a la que, de conformidad con el título anterior, se adjudica la finca objeto de la medida cautelar.

c) el día 7 de abril de 2025, vigente el asiento de presentación, se devuelve la escritura de extinción de condominio presentada junto con la previa de herencia de fecha 14 de febrero de 2022, y de escritura de ratificación, la cual fue presentada en el Registro el día 7 de abril de 2025.

d) el día 30 de abril de 2025 la registradora emite calificación negativa en los términos que resultan de los hechos y que es objeto de la presente.

2. El artículo 17 de la Ley Hipotecaria dice así: «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».

Esta Dirección General ha distinguido, en aplicación del principio de prioridad formal en el Registro de la Propiedad, dos supuestos claramente diferenciados que deben recibir un tratamiento igualmente diferenciado al venir referidos a circunstancias distintas y cuyo tratamiento legal es diferente.

El primer supuesto hace referencia a aquella situación en que presentado un documento incompleto por falta de requisitos esenciales es posteriormente completado con la aportación del documento que así lo lleva a cabo. El ejemplo paradigmático es el del documento incompleto por falta o insuficiencia de representación de todos o alguno de los otorgantes. Si en este supuesto se ha producido la presentación en el ínterin de un documento contradictorio o incompatible, procede el despacho del documento incompatible o contradictorio siempre que el documento aportado para completar el primeramente presentado sea de fecha posterior. La razón de fondo reside en que el documento primeramente presentado no puede causar asiento por sí mismo (artículo 3 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 33 de su Reglamento), por lo que la presentación posterior del documento que completa los requisitos legales para que tenga la consideración registral de título, no puede perjudicar al titular que ha presentado mientras tanto un título apto para producir asiento. En este supuesto el título no adquiere el concepto de tal hasta que se otorga el segundo documento por lo que el documento presentado en el ínterin adquiere prioridad al resultar aquel un documento de fecha posterior con asiento de presentación igualmente posterior.

Efectivamente, de acuerdo a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de mayo de 2013 que, como se verá a continuación, no hace sino reiterar otras anteriores, la ratificación posterior con entrada retrasada en el Registro de la Propiedad no puede perjudicar a los actos presentados con anterioridad de conformidad con el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

La resolución de este Centro Directivo de 20 de septiembre de 2012 ya afirmó que incluso en los casos en que nuestro ordenamiento admite la ratificación de un negocio con eficacia retroactiva (v.gr. artículos 1259.2 y 1727.2 del Código Civil) tal eficacia se limita al ámbito de las partes contratantes, dejando fuera de la misma todo efecto perjudicial respecto de terceros. Así lo ha declarado nuestro Tribunal Supremo, entre otras, en su Sentencia de 12 de diciembre de 1989 al afirmar que: «Es doctrina reiterada de esta Sala, recogida en numerosas sentencias, la de que, tanto en el caso del artículo 1259-2.º del Código Civil como en el caso del artículo 1727-2.º del mismo cuerpo legal, la posterior ratificación del contrato tiene eficacia retroactiva entre las partes contratantes con lo que sus efectos se entenderán válidos y plenamente existentes al momento de la celebración por el representante del negocio en cuestión; ahora bien, tal eficacia retroactiva no puede afectar a los terceros que durante el tiempo de pendencia del contrato dispositivo adquirieron del primitivo dueño algún derecho incompatible con la nueva propiedad y así se reconoce por la doctrina científica y se desprende de la jurisprudencia de esta Sala, que en la Sentencia de 31 de enero de 1978... de donde se sigue que la ratificación posterior al mandamiento de embargo y su anotación preventiva en el Registro de la Propiedad no producirá efectos con carácter retroactivo frente al acreedor que obtuvo el embargo y en este sentido se pronuncia la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de marzo de 1953».

En el mismo sentido se pronuncia igualmente la Sentencia del mismo Tribunal de 22 de octubre de 1999 cuando afirma: «(...) la retroacción, consecuencia de la ratificación, opera plenamente “inter partes” (transmitente y adquirente del dominio), e incluso, en lo que beneficia, respecto de terceros, pero queda limitada frente a los derechos adquiridos por estos “medio tempore”, pues no puede perjudicarles, y entre esos derechos figura la posición jurídica obtenida en relación con la cosa en un procedimiento de apremio (se trate de un efecto sustantivo, expectativa procesal, o garantía registral). En esta línea se manifiesta el Derecho Comparado (artículos 184.2 BGB; 1399 Codice Civile) y nuestra jurisprudencia (Ss. de 25 de junio de 1946; 23 de octubre de 1980; 12 de diciembre de 1989; 11 de octubre de 1990, “a contrario sensu”)».

Y este mismo criterio es asumido, como no podría ser de otro modo, por la doctrina de este Centro Directivo, y en este sentido se pronuncia, entre otras, la Resolución de 2 de diciembre de 1998, según la cual «de conformidad con lo previsto en los artículos 1259 y 1727 Código Civil, esa nulidad de lo actuado como poder insuficiente, no excluye la posibilidad de ratificación por el representado (...) si bien es evidente que la misma no puede retrotraer su eficacia al tiempo de la celebración del autocontrato, cuando ello perjudique los derechos o legítimos intereses de un tercero».

Del mismo modo y como afirma la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de mayo de 2013: «Cualquiera que sea la posición que se adopte, se trata de un negocio incompleto en el momento de la presentación del título, con eficacia inter partes desde el momento que se produzca la ratificación y con inoponibilidad a terceros que hayan adquirido algún derecho en el “medio tempo”».

El mismo trato merecen, conforme a la Resolución de 13 de abril de 2016, el caso de sustitución de la obligación garantizada con la hipoteca (cfr. Resolución de 17 de agosto de 1993), aquel en que el título presentado en primer lugar carece de virtualidad registral (cfr. Resoluciones de 22 de octubre de 1998, 26 de junio de 2009 y 7 de mayo de 2013), o el caso de sustitución de la finca objeto del negocio alegando error (cfr. Resolución de 23 de enero de 2014). En todos estos supuestos el fundamento es el ya expresado: el documento presentado en primer lugar sólo puede considerarse título, a los efectos de la inscripción, en el momento en que se presenta aquel que lo completa o modifica formando un único negocio jurídico.

La calificación impugnada se hace eco de esta doctrina, que incluso llega a transcribir literalmente, como fundamento del rechazo a la inscripción.

3. Supuesto distinto es aquél en que el documento primeramente presentado no puede inscribirse por adolecer de alguna deficiencia que lo impide como pueda ser la falta de tracto sucesivo en el supuesto del artículo 105 del Reglamento Hipotecario o la falta de acreditación de presentación al pago de impuestos. Como afirma la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 2016, los interesados podrán subsanar dicha deficiencia durante el periodo de vigencia del asiento de presentación conservando la preferencia alcanzada por este aun cuando con posterioridad se haya presentado otro título distinto compatible o no (artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 97, 111 y 432 del Reglamento Hipotecario). Si compatibles, cada uno ostentará el rango correspondiente a la fecha de su presentación; si incompatibles, el primero cerrará la puerta al segundo (artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria).

4. En el supuesto que da lugar a la presente, esta es la situación que se ha producido. Autorizada la escritura de extinción del condominio el día 28 de septiembre de 2023 y ratificada la representación verbal por escritura de fecha 11 de octubre de 2023, produce todos los efectos propios del negocio realizado desde esta última fecha (artículos 1218 y 1261 del Código Civil). Desde ese momento no se trata de un negocio incompleto, sino de un negocio cuya documentación se integra por las dos escrituras públicas. Presentada la primera de ellas en el Registro de la Propiedad y ganada la prioridad registral en ese momento, la subsanación posterior del defecto observado de falta de consentimiento de una de las personas otorgantes se subsana mediante la aportación de la segunda. Y no puede hablarse ahora de ratificación en perjuicio de tercero, porque la ratificación se produjo con anterioridad a la presentación

en el Registro de la Propiedad del título incompatible o contradictorio, aunque se haya presentado con posterioridad. No estamos ante el supuesto de negocio nulo por falta de consentimiento, pues éste recayó al autorizarse la escritura de ratificación y la ausencia de ésta en la presentación al Registro de la Propiedad de la escritura primeramente autorizada no constituye sino un defecto subsanable cuya subsanación se lleva a cabo sin pérdida de prioridad, tal y como ha quedado expuesto. Procede la estimación del recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 29 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.