

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9074 *Resolución de 2 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa de finca urbana.*

En el recurso interpuesto por don G. G. E. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don Rafael Jesús Rojas Baena, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa de finca urbana.

Hechos

I

Mediante escritura pública de compraventa otorgada el día 3 de junio de 2003 ante el notario de Leganés, don Ángel Ortuño Tomás, el recurrente, don G. G. E. adquirió de la mercantil «Negocios de Jerez, S.A.» una finca urbana de un conjunto residencial e inscrita en Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera con el número de finca registral 57.143. Tal escritura se presentó por fax en el libro Diario del mencionado Registro de la Propiedad el mismo día del otorgamiento, causando el asiento 1002 del diario 140, caducando a los diez días hábiles al no aportar la preceptiva copia auténtica.

II

Se presentó de nuevo la escritura para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2 el día 6 de abril de 2015, y para su despacho definitivo el día 10 de abril de 2015, bajo el asiento 803 del diario 201, practicada la autoliquidación de los correspondientes impuestos de transmisiones patrimoniales, habiendo prescrito las obligaciones fiscales derivadas de tal negocio, y fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número dos de Chiclana de la Frontera Calificación registral correspondiente a la escritura otorgada en Leganés –Madrid– el día tres de junio de dos mil tres ante el Notario Ángel I. Ortuño Tomas, número 2082 de protocolo.–Hechos Primero.–Con fecha seis de abril de dos mil quince, y para su despacho definitivo el día 10 del mismo mes y año, bajo el asiento 803-0 del tomo 201 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual la sociedad «Negocios de Jerez, S.A.», vende a Don G. G. E., casado en régimen de gananciales con Doña C. S. A., la finca registral 57143, del municipio de Chiclana de la Frontera, al sitio de Novo Sancti Petri.–Segundo- Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se ha observado la existencia de los siguientes inconvenientes que impiden su inscripción en los términos solicitados: 1. «No haberse acreditado al presentación de autoliquidación o, en su caso, la declaración del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo».–2. «Del Registro resulta que la finca que se transmite, registral número 57.143, figura inscrita a nombre de la sociedad “Construcciones Rufs Leal, S.L.”, por título de adjudicación, por la inscripción 4.ª de dicha finca, de fecha 26 de marzo de 2015, motivada por testimonio del Decreto de Adjudicación dictado el 28 de enero de 2014, recaído en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 888/2010, seguido en el Juzgado Mixto número Cuatro de Chiclana de la Frontera».–Fundamentos de Derecho I.–La justificación jurídica del inconveniente apuntado en primer lugar se

encuentra en el artículo 254-5 de la Ley Hipotecaria (introducido por disposición final cuarta Ley 16/2012, de 27 de diciembre) dispone: «El Registrador de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la Comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo».—II.—Por otro lado, el fundamento del inconveniente señalado en segundo lugar del hecho segundo se encuentra en el principio de tracto sucesivo consignado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que dispone: «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.» Parte dispositiva Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y en consecuencia suspende su inscripción por causa del inconveniente subsanable apuntado en primer lugar, y deniega la inscripción por el motivo indicado en el inconveniente insubsanable indicado en segundo lugar, ambos del hecho segundo. Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) En Chiclana de la Frontera a 23 de Abril de 2.015. Este documento ha sido firmado digitalmente por el Registrador: don Rafael Jesús Rojas Baena con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior calificación, don G. G. E. interpuso recurso el día 29 de mayo de 2015. Junto al escrito de recurso, se acompaña copia de la primera hoja del título que fue presentado en las oficinas de Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera con fecha 8 de mayo de 2015 con número 633/15, señalando «por lo que ha de entenderse subsanado dicho defecto», y se plantea recurso en cuanto al segundo de los mismos, estableciendo que «se recurre el inconveniente, calificado como insubsanable, indicado en segundo lugar». En tal sentido, considera el recurrente que «el Decreto de Adjudicación que sirvió para la inscripción que serió de motivo para denegar transición de título que solicitó, nunca debió escribirse por los defectos existentes en el mismo», al resultar que «el titular de este registro, no calificó adecuadamente». A continuación, el recurrente añade unas reflexiones respecto de su condición de propietario, al entender que el rematante o adjudicatario del procedimiento judicial no llegó a adquirir ningún derecho sobre el bien, al no cumplir los requisitos contenidos en la teoría trasmisiva dominical del título y modo regulada en el artículo 609 del Código Civil para los contratos.

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 10 de junio de 2015, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 6, 18, 34, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 609 y 1462 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio y 18 de octubre de 1991, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 de mayo de 1993, 6 de febrero de 1999, 17 de julio de 2000, 17 de enero de 2001, 15 de junio de 2010, 20 de enero y 17 de mayo de 2012 y 5 de septiembre de 2013.

1. Se discute en el presente expediente si puede cuestionarse por vía de un recurso contra la calificación de un título presentado en el Registro de la Propiedad asientos anteriores que forman parte del historial tabular de la finca, al ser considerados por el recurrente erróneos y por ende perjudiciales a sus legítimas expectativas de obtención de la protección que tal institución ofrecer a los titulares inscritos. En este sentido la pretensión del recurrente es tanto la declaración de nulidad del título que dio lugar a la inscripción practicada como la revocación de la calificación posterior.

En el presente caso el recurrente adquiere el citado inmueble mediante el otorgamiento de una escritura pública, cumpliendo los requisitos contenidos para completar el íter traslativo dominical regulado en el artículo 609 del Código Civil al contener tanto título como modo. Sin embargo, presentado tal documento a su inscripción registral por fax y practicado el asiento de presentación, el procedimiento caduca al no consolidarse dicho asiento de presentación mediante la aportación de la copia auténtica del documento público que a su vez acreditara la correspondiente autoliquidación impositiva.

2. Una vez se ha producido la caducidad de tal asiento de presentación provocando la pérdida ipso iure de cualquier efecto, se presenta otro título relativo a la misma finca que, tras obtener la calificación favorable, concluye el procedimiento mediante la correspondiente inscripción dominical, recayendo sobre tal nuevo titular las presunciones contenidas en los artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria, y vinculando al propio registrador respecto de las futuras calificaciones que deba realizar en relación a títulos concernientes a la misma finca, al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria al establecer de manera imperativa que tal calificación se realizará por lo que resulte de las escrituras presentadas «y de los asientos del Registro».

Con posterioridad vuelve a presentarse el título primeramente nombrado dando inicio de nuevo al procedimiento registral y siendo considerado, a juicio del funcionario competente, defectuoso en lo que a este recurso se refiere al no respetar el principio de tracto sucesivo contenido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los medios de calificación deben limitarse a los asientos vigentes en el momento de su realización y no caducados, de tal manera que el registrador no puede tener en cuenta en su calificación de títulos presentados asientos caducados, no vigentes, que a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estado presentados nunca (Resolución de 5 de septiembre de 2013). Por tanto debe considerarse correcta la actuación del registrador en lo relativo a este punto.

4. Por último cabe recordar que no compete a este Centro Directivo pronunciarse sobre la posible nulidad de un título ni de las inscripciones ya practicadas que pudieran haber dado lugar, siendo materia reservada al poder judicial conforme las previsiones contenidas en el propio artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria. Sin perjuicio de ello cabría apuntar que el sistema de adquisición dominical previsto en la teoría del título y del modo debe limitarse, como expresamente previene el artículo 609 del Código Civil para «ciertos contratos mediante la tradición».

Consecuentemente, conforme al artículo 17 de La Ley Hipotecaria, 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, señalando además el artículo 20 de la misma Ley 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 2 de julio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.