

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1220** *Resolución de 14 de enero de 2021, 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 Madrid n.º 55, por la que se deniega la inscripción de una escritura de venta de pisos.*

En el recurso interpuesto por don I.E.M.C., como representante persona física de la sociedad Inmohomes, S.A. a su vez, administrador único de la sociedad Glaciar Rock, S.L.U., contra la nota de calificación de la Registradora de la propiedad de Madrid 55, doña María Cristina Iribarren Alonso, por la que se deniega la inscripción de una escritura de venta de pisos.

Hechos

I

El 10 de septiembre de 2020 se presenta en el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 55; 1) escritura de adjudicación por permuta de las fincas registrales 100.068 y 100.030 por parte de la titular registral, la compañía Glaciar Rock, SLU, a favor de M.S.A.S.L., de 10 de septiembre de 2020, número de protocolo 4239, autorizada por el notario de Madrid don Pablo de la Esperanza Rodríguez, motivando el asiento 1615 de Diario 74 (entrada 1775/2020). 2) Escritura de adjudicación por permuta de las fincas registrales 100.066 y 100.029 por parte de la titular registral, la compañía Glaciar Rock, SLU, a favor de A.A.S.L., de 10 de septiembre de 2020, número de protocolo 4238, autorizada por el notario de Madrid don Pablo de la Esperanza Rodríguez, motivando el asiento 1614 de Diario 74 (entrada 1774/2020); y 3) Escritura de adjudicación por permuta de las fincas registrales 100.068 y 100.030 por parte de la titular registral, la compañía Glaciar Rock, SLU, a favor de F.A.S.L., de 10 de septiembre de 2020, número de protocolo 4239, autorizada por el notario de Madrid don Pablo de la Esperanza Rodríguez, motivando el asiento 1615 de Diario 74 (entrada 1775/2020).

Asimismo, el 14 de septiembre de 2020 se presenta en el mismo Registro Escritura de compraventa autorizada por el Notario de Madrid don Pablo Jacinto Ramallo Taboada el mismo 14 de septiembre de 2020, número 1854 de protocolo, por la que la referida sociedad Glaciar Rock, SLU vende las fincas registrales 100.015 y 100.067 a J.C.U.R. y A.R.G., motivando el asiento 1628 del Diario 74 (entrada 1800/2020).

II

El 26 de octubre de 2020 la Registradora acuerda suspender la calificación del documento presentado en el asiento 1628, y el 28 de octubre de 2020 suspende la calificación de los documentos presentados en los asientos 1613, 1614 y 1615, en todos los casos por hallarse pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad consistente en una instancia suscrita el 3 de agosto de 2020 por don A. M. J., en representación de Avintia Proyectos y Construcciones, SL, mediante la que solicita la anotación preventiva de crédito refaccionario derivado de un contrato de obras celebrado entre dicha sociedad y la entidad Glaciar Rock, SLU en relación a la finca registral 98.038 dividida horizontalmente y resultando las fincas independientes 100.006 a 100.069 –que motivó el asiento de presentación 1510 del Diario 74.

La anotación preventiva de crédito refaccionario fue denegada, siendo tal calificación objeto de recurso, el cual dio lugar a resolución desestimatoria del recurso mediante Resolución de 20 de noviembre de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y

Fe Pública (BOE de 7 de diciembre) notificándose el acuerdo de suspensión los días 26 y 28 de octubre de 2020 respectivamente, y quedando prorrogado el asiento de presentación conforme al artículo 432, 2.º del Reglamento Hipotecario.

III

Contra la anterior suspensión de la calificación de las escrituras posteriores a la solicitud de anotación preventiva de crédito refaccionario fue recurrida por el notario autorizante, habiendo sido desestimado su recurso. En este expediente es Glaciar Rock, S.L.U. la que recurre la suspensión de la calificación (y por tanto del despacho) de las escrituras de ventas de los pisos resultantes de la permuta. Aunque reitera la improcedencia de la anotación preventiva de crédito refaccionario, considera que por ello no se debe paralizar el despacho de los títulos posteriores. El motivo esencial de fondo contra la calificación practicada es el principio de prioridad establecido en el artículo 71 de la LH que establece que «los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación». Es decir, la propia norma establece la posibilidad de transmitir los inmuebles con independencia de que estén anotados, cosa que además en el caso concreto que nos ocupa aún no ha sucedido y parece remoto que suceda por los motivos expuestos anteriormente, pero incluso en el hipotético caso de que así fuera nada impide que los inmuebles puedan ser transmitidos. Por ello, si la anotación {en el caso de que llegara a practicarse) no cierra el registro y no impide la inscripción de títulos posteriores, con mayor razón tampoco puede cerrar el registro la simple solicitud (ya denegada anteriormente por la Registradora) de anotación. Y en línea con este artículo nos encontramos el 106 de la LH que establece igualmente que «podrán ser hipotecados: 1.9 Los bienes inmuebles susceptibles de inscripción». Pues bien, los inmuebles han sido transmitidos por nosotros, como titular legítimo de los mismos, puesto que nada hay que impida la transmisión de estos y además en muchos casos han sido hipotecados, bien por subrogación de la hipoteca existente, bien por constitución de nueva hipoteca. Las entidades bancarias correspondientes han entregado el dinero a sus deudores hipotecarios en la legítima confianza de la inscripción subsiguiente de sus hipotecas, que es constitutiva de su derecho de garantía real. Actualmente y consecuencia de la actuación de la Sra. Registradora se encuentran en situación de indefensión provocada por el hecho de que no han quedado inscritas las correspondientes garantías que pactaron como elemento indispensable para la entrega del dinero. Y eso sin duda está generando un gravísimo perjuicio a los compradores de las viviendas y a las entidades hipotecantes que han prestado el dinero para la compra de los inmuebles. Opera igualmente el principio de tracto consagrado en el artículo 20 de la LH cuyo primer presupuesto de la inscripción es la presentación de un título inscribible. En este aspecto, el citado artículo va dirigido al Registrador, imponiéndole criterio de actuación. En virtud del citado principio, para inscribir o anotar «títulos por los que se transmitan o graven, el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles», deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Y esto simplemente es así en el caso que nos ocupa. Glaciar Rock es titular registral de las fincas que trasmite y por tanto está en su legítimo derecho de disponer de las mismas y la Sra. Registradora en la obligación de asegurar «el paralelismo entre los asientos y la realidad jurídica» «puesto que no parece lógico que la Sra. Registradora cierre el Registro a los títulos que garantizan su concordancia con la realidad jurídica». El motivo esencial que esgrime la Sra. Registradora en su calificación es hallarse pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad (...), cuya inscripción ha sido denegada, siendo tal calificación objeto de recurso ante la Dirección General de Seguridad Fe pública. Sin embargo, —a juicio del recurrente— nada tiene que ver con la suspensión practicada por la Sra. Registradora lo establecido en el artículo 18 de la LH que cita en su calificación, puesto que éste recoge los plazos para calificar que aplican en cualquier supuesto. Tal y como reconoce el citado precepto los

Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda e/o se, en cuya virtud se solicite fa 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. Así, debemos entender que este artículo 18 de la LH no concede a la Sra. Registradora posibilidad de suspender una inscripción soslayando el cumplimiento del artículo 71 del LH antes citado, aunque sí le reconoce la potestad de calificar bajo su responsabilidad. Sin embargo, los motivos de suspensión de la calificación en nuestro ordenamiento jurídico son de carácter absolutamente excepcional y normal mente están vinculados a aspectos formales esenciales (por ejemplo, lo establecido en el artículo 255 de la LH vinculado a la liquidación previa a la inscripción de los impuestos correspondientes) y de carácter subsanable, que no son de aplicación al caso que nos ocupa. Adicionalmente y tal y como establece el artículo 17 LH el Registro solo puede cerrarse por un plazo inicial de 60 días, si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresado durante el término de 60 días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento. Transcurrido ese plazo debe aplicarse el principio de publicidad, en la fe pública es precisamente el rasgo distintivo de nuestro régimen hipotecario puesto que tal y, como afirmaba don Jerónimo González, la finalidad fundamental del principio de legalidad es asegurar «el paralelismo entre los asientos y la realidad jurídica». En el presente caso, dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, lo procedente no es calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Esto solo puede practicarse si existe un título previo y conexo o contradictorio. Así lo establece el párrafo tercero del artículo 111 del RH que dita la Sra. Registradora, la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación y, en su caso, de las anotaciones preventivas llevará consigo la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación relativos a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores. El Registrador hará constar esta circunstancia por nota al margen de los asientos de presentación. Y por el mismo motivo la Sra. Registradora de la Propiedad número 55 de Madrid se intenta amparar en el párrafo 2 del artículo 432 del RH que señala que «la prórroga de las anotaciones preventivas por defectos subsanables llevará consigo la prórroga de los asientos de presentación anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos. Ahora bien esta suspensión afecta a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores, así resulta del artículo 17 de la LH ante citado que dispone que «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» y de los artículos 111 y 432.2 del Reglamento Hipotecario antes citados. El problema es que ni el asiento anterior está inscrito ni anotado preventivamente en el Registro por el momento, y además y paradójicamente está calificado negativamente por la propia Sra. Registradora que es la misma que ahora pretende no practicar asientos posteriores. Adicionalmente la inscripción que ahora pretendemos ni se opone o ni es incompatible o lo que es lo mismo, los títulos presentados para la inscripción, ni son contradictorios ni son conexos. El crédito refaccionario pretendido y la transmisión de las fincas, con o sin garantía hipotecaria, no son documentos conexos, ya que no guardan relación entre ellos ni tienen una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo, ni tampoco de documentos contradictorios. En efecto, ni el sentido estimatorio o desestimatorio de la resolución del recurso afectará a la posibilidad de extender la prórroga ordenada, que dependerá de otros factores singularmente de la vigencia de la anotación al tiempo de la presentación del mandamiento que la ordena, ni el hecho de

inscribir o, en su caso, denegar ésta tendrá transcendencia sobre la anotación objeto de recurso ya que, en el caso de que llegara a practicarse, sería posterior en rango a la anotación de crédito refaccionario ya extendida. Por lo tanto, en este caso no procede la suspensión del despacho de los documentos ahora presentados. El concepto de título conexo se refiere a la existencia de elementos que permitan establecer una relación entre los mismos. El supuesto esencial es el hecho de estar referidos a la misma partida o al mismo asunto. Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, al establecer que el plazo máximo para inscribir el documento es el de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, pero si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computa desde la fecha de la inscripción del título previo. También se ha señalado que, dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, no procede calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Las inscripciones a favor de los compradores de viviendas ni son contradictorias con la anotación del crédito refaccionario, ya que pueden coexistir con la anotación, ni conexas, ya que la inscripción de las viviendas a favor de sus legítimos compradores puede practicarse exista o no la anotación del crédito refaccionado, incluso si llegara a admitirse su inscripción, porque esto supondría una carga sobre la finca que es perfectamente compatible con el derecho de propiedad. Es decir, la práctica de las inscripciones a favor de los propietarios de las viviendas no depende en modo alguno y bajo ningún concepto de que prospere o no la solicitud de anotación previa, y por tanto tales inscripciones podrían practicarse independientemente de que prospere o no la solicitud de anotación. De llegar a practicarse la anotación del crédito refaccionario, sería un hecho que nunca impediría la inscripción del dominio a favor de los compradores de las fincas, lo que sucedería en ese caso es que los titulares de las viviendas de esas inscripciones no podrían invocar la protección del art. 34 de la LH y por tanto el titular del derecho de crédito (si prosperase su inscripción) sería preferente al de aquellos.

IV

La registradora emitió informe el día 11 de noviembre de 2020, mantuvo la calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 66 y 327 de la ley hipotecaria y artículos 111 y 432 de su reglamento, así como las resoluciones de este Centro Directivo de 26 de julio de 1988, 27 de abril de 2005, 18 de julio de 2011, 18 de junio de 2013, 3 de octubre de 2014, 6 de marzo de 2015, 22 de mayo de 2015, 7 de septiembre de 2017, 29 de enero de 2018, 29 de noviembre de 2018 y 20 de noviembre de 2020.

1. Se plantea en este recurso si es inscribible en el Registro de la propiedad una escritura de venta de fincas cuando está previamente presentada, calificada negativamente y –en el momento de la nota de calificación– recurrida la calificación de una instancia mediante la que solicita la anotación preventiva de crédito refaccionario en relación a la finca registral dividida horizontalmente de la que han resultado como fincas independientes las fincas que son objeto de permuta en el título ahora presentado y calificado negativamente. La denegación de la anotación preventiva por crédito refaccionario fue objeto de recurso y la registradora prorrogó el asiento de presentación conforme al artículo 432, 2.º del Reglamento Hipotecario, por lo que entiende que no puede despachar la permuta ahora presentada. El recurrente, por el contrario, considera que el título ahora presentado no está sujeto a prórroga al no ser un título contradictorio o conexo con el previamente presentado y cuya calificación negativa ha sido recurrida.

Por resolución de fecha 20 de noviembre de 2020, por tanto, con posterioridad a la nota de calificación y durante la sustanciación del expediente, se ha desestimado

expresamente el recurso contra la denegación de la anotación preventiva de crédito refaccionario, que dio lugar a la suspensión de la calificación (lo cual no puede ser tomado en consideración ahora ex artículo 326 LH que obliga a tener en cuenta tan solo la situación obrante en el momento de la calificación).

2. Recurrida la calificación de un título presentado en el Registro, queda prorrogado el asiento de presentación del mismo (véase artículo 327 LH) y por ende se produce la prórroga de los asientos de presentación de los títulos posteriores contradictorios o conexos. Dispone así el artículo 111 párrafo tercero del RH que «la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación y en su caso, de las anotaciones preventivas llevará consigo la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación relativo a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores. El Registrador hará constar esta circunstancia por nota al margen de los asientos de presentación».

Es doctrina reiterada por esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los vistos) que estando vigentes asientos de presentación anteriores con relación a las mismas fincas, más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los artículos 111.3 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, cuando determina que el plazo máximo para inscribir el documento es el de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, pero si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computa desde la fecha de la inscripción del título previo.

También ha señalado la Dirección que, dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, no procede calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Lo procedente, de acuerdo con los artículos 66 y 327.4.º de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, es suspender o aplazar la propia calificación hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento de presentación, quedando entretanto prorrogado el plazo de vigencia del segundo asiento de presentación de forma que se respete el principio de prioridad esencial en nuestro derecho registral y al mismo tiempo quedan debidamente protegidos los derechos de quien presentó con posterioridad.

3. Esta suspensión afecta a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores, según resulta del artículo 17 de la Ley Hipotecaria que, en su párrafo segundo, dispone que, extendido asiento de presentación de 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 durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento, y de los artículos 111 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario antes citados.

El cierre registral a títulos incompatibles, aunque sean de anterior fecha, es una consecuencia del principio de prioridad, esencial dentro del sistema registral español. Y esta incompatibilidad se dará no sólo entre títulos traslativos de propiedad contradictorios (como en el caso de doble venta, ex artículo 1473 C.C. en el que la inscripción del título primeramente presentado cierra el Registro a otros anteriores) sino también se produce esa contradicción entre títulos que se opongan entre sí en la fijación del orden de prioridad de los derechos inscritos.

4. En el supuesto de este expediente, el documento presentado en primer lugar y cuya calificación negativa se encuentra recurrida es una instancia privada por la que se solicita la anotación preventiva de un crédito refaccionario sobre las fincas integrantes de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, entre las que figuran las fincas que son objeto de adjudicación por permuta en escritura presentada con posterioridad y cuya suspensión de calificación es objeto de este recurso.

Aunque es cierto que ambos títulos no son conexos en el sentido de que la inscripción del primero no impediría la inscripción del segundo, ni tienen una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo (como si de un título previo se tratase), no es menos cierto que la suerte del título primeramente presentado va a influir decisivamente en el rango de los derechos inscritos, pues no es lo mismo adquirir una propiedad libre de cargas que una propiedad gravada con una anotación de crédito refaccionario, pues la anotación preventiva de crédito refaccionario, suponiendo que se estimara el recurso, es convertible incluso en hipoteca.

Permitir la inscripción de la escritura de venta de los pisos, resultante de la anterior permuta de las fincas a favor de terceros, impediría en su caso tomar la anotación preventiva de crédito refaccionario en el eventual caso de estimación del recurso contra la negativa a practicarla. Por lo tanto, pueden considerarse títulos contradictorios o incompatibles y en consecuencia no puede dejar de aplicarse el principio de prioridad en su aspecto formal que impone al Registrador, como norma general, que guarde en el despacho de los documentos presentados relativos a una misma finca el orden cronológico que resulte de su presentación el Registro.

5. La prioridad registral en la fijación del rango de los derechos inscritos es un principio esencial del sistema registral español. En tanto no haya culminado el procedimiento registral del título presentado antes, no puede continuar el procedimiento registral iniciado con la presentación posterior de otro título, por lo que las inscripciones se han de practicar por el riguroso orden de presentación de los respectivos títulos, y ello con independencia de la naturaleza de los documentos en cuestión. En ocasiones el título anterior será irrelevante para la calificación y despacho del segundo. Pero, en otras, no ocurrirá así y ello aun tratándose de títulos que no sean títulos previos uno de otro.

Este es el motivo por el que la calificación y despacho de un documento presentado después, al tener que ser la calificación global y unitaria, ha de aplazarse hasta que se despache el documento presentado con anterioridad o caduque su asiento de presentación tal y como prevé el artículo 18,2º de la Ley Hipotecaria.

Solo quedan excepcionados de la prórroga aquellos títulos (como pudiera ser una cancelación de una carga anterior o la prórroga de una anotación preventiva previa) que no constituyan documentos conexos, por no guardar relación entre ellos ni tener una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo, ni tampoco de documentos contradictorios o incompatibles por no afectar al rango de los derechos inscritos, lo cual no ocurre en el caso de este expediente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso y la confirmación de 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, 14 de enero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.