

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21748 *Resolución de 15 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. S. L. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, doña María Cristina Bordallo Sarmiento, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 23 de mayo de 2016 por el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Lesmes Gutiérrez Rodríguez-Moldes, don J. S. R. hace donación a doña M. L. S. L. del usufructo vitalicio que correspondía al donante de dos doceavas partes de una vivienda. Se advertía en la escritura que el usufructo quedaría extinguido al fallecimiento del donante, ya que estaba constituido sobre su vida. En la citada escritura, en el apartado relativo al título del usufructo que se donaba, se reflejaba que el usufructo de una doceava parte indivisa provenía por donación de su hija, doña J. M. S. F., mediante escritura otorgada ante el mismo notario el día 19 de mayo de 2016; el usufructo de la otra doceava parte provenía por donación de su hijo, don C. S. S. F., mediante escritura otorgada ante el mismo notario de número anterior a la presente.

II

Presentada el día 9 de septiembre de 2021 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, conforme a los Artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, que fue autorizado el día 23/05/2016, por el notario de esta Ciudad D. Lesmes Gutiérrez Rodríguez-Moldes, número de protocolo 870/2016, presentado en este Registro a las 11:26 horas del día 09/09/2021, asiento 1649 del Diario 34, examinados los antecedentes registrales, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el asiento solicitado por haberse observado lo siguiente:

Se presenta escritura de donación otorgada ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria don Lesmes Gutiérrez Rodríguez-Moldes el día veintitrés de mayo de dos mil dieciséis, número 870 de protocolo en donde don J. S. R. hace donación a favor de doña M. L. S. L. Se suspende la inscripción solicitada con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

1.^a Siendo el objeto de la donación el usufructo de dos doceavas partes indivisas de la finca registral 46.346, hoy finca registral 18.771, que adquirió el donante por título de donación que le fue hecha a su favor por parte de sus dos hijos doña J. M. y don C. S. S. F. en virtud de escrituras otorgadas ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria don Lesmes Gutiérrez Rodríguez-Moldes el día diecinueve de mayo de dos mil dieciséis, números de protocolo 835 y 836, respectivamente, es necesario que se inscriban como paso previo dichas escrituras de donación a favor del ahora donante, don J. S. R., y dar

así debido cumplimiento al principio de tracto registral recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

2.^a Se advierte, además, que en el «exponen» se dice que don J. S. R. «es dueño en pleno dominio con carácter privativo del usufructo vitalicio de dos doceavas partes «de la finca; existe una contradicción ya que uno no puede ser titular del pleno dominio y del usufructo a la vez de la misma cuota, en este caso, de dos doceavas partes de la finca. Es evidente que obedece a un mero error material, pero se advierte a efectos de su subsanación.

El expresado defecto tiene la consideración de subsanable por lo que se suspende la práctica del asiento solicitado, sin tomarse anotación preventiva de suspensión por no haber sido la misma solicitada (art. 65 L.H.).

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

Las Palmas de Gran Canaria, a veintiuno de septiembre del año dos mil veintiuno.– La registradora (firma ilegible) Fdo. M.^a Cristina Bordallo Sarmiento.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. L. S. L. interpuso recurso el día 8 de octubre de 2021 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Que por la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre de Protección de Datos al no ser participe en esas escrituras dicho notario me deniega el acceso a dichas escrituras.»

IV

Notificada la interposición del recurso al notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Lesmes Gutiérrez Rodríguez-Moldes, como autorizante del título calificado, con fecha de 14 de octubre de 2021 presentó las alegaciones siguientes:

«1. No puedo sino estar de acuerdo con el hecho evidente de que, por aplicación del principio de tracto sucesivo, para la inscripción a favor de la donataria deben estar previamente inscritas las escrituras de donación reseñadas en el apartado título, es decir, las autorizadas por mí el 19 de mayo de 2016, número 836, y el 23 de mayo de 2016, número 869, así como la escritura autorizada él 17 de abril de 2013, número 687, por él notario de Las Palmas de Gran Canaria don Alfonso Zapata Zapata.

2. No es cierto, como dice la recurrente en su recurso, que yo haya denegado el acceso a las escrituras números 836 y 839 de 2016. Ni siquiera me consta que hayan sido solicitadas copias de dichas escrituras. Es cierto que doña M. L. S. L. no es participe en esas escrituras, pero como es (o fue en su momento), titular de un derecho que deriva de ellas, se la puede considerar con interés legítimo para obtener copia a los solos efectos de la inscripción en el Registro de los bienes de los que acredite ser titular.

3. Y, finalmente, no puedo dejar de manifestar mi sorpresa por la pretensión de inscribir los derechos derivados de la escritura número 870 de mi protocolo del año 2016, ya que de esos derechos no es actualmente titular doña L. S. L., pues fueron cedidos a don J. R. S. en escritura autorizada bajo mi fe el 10 de mayo de 2017, número 845 de protocolo.»

V

Mediante escrito, de fecha 14 de octubre de 2021, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 20, 32, 38 y 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 47 y 432 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de septiembre de 1989, 21 de junio de 1999, 23 de enero, 23 y 16 de noviembre de 2004, 18 de julio de 2005, 9 de febrero de 2007, 12 de noviembre de 2010, 19 de octubre de 2013, 15 de octubre de 2014, 12 de febrero, 8 de marzo, 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 y 7 de septiembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de fecha 23 de mayo de 2016, de donación de usufructo de participaciones indivisas en las que el usufructo vitalicio corresponde al donante; se advierte en la escritura que el usufructo quedará extinguido al fallecimiento del donante ya que está constituido sobre su vida; en la escritura, en el apartado del título del usufructo que se dona, se refleja que el usufructo de una doceava parte indivisa proviene por donación de su hija mediante escritura otorgada ante el mismo notario el día 19 de mayo de 2016; el usufructo de la otra doceava parte proviene por donación de su hijo mediante escritura otorgada ante el mismo notario de número anterior al presente.

La registradora señala dos defectos de los cuales se recurre el primero de ellos consistente en que adquirió el donante por título de donación que le fue hecha a su favor por parte de sus dos hijos en virtud de escrituras que se reseñan respectivamente, por lo que es necesario que se inscriban como paso previo dichas escrituras de donación a favor del ahora donante.

La recurrente alega lo siguiente: «al no ser partícipe en esas escrituras dicho notario me deniega el acceso a dichas escrituras».

El notario autorizante informa lo siguiente: no puede sino estar de acuerdo con el hecho evidente de que, por aplicación el principio de tracto sucesivo, para la inscripción a favor de la donataria, deben estar previamente inscritas las escrituras de donación reseñadas en el apartado título; que no es cierto que haya denegado el acceso a las escrituras referidas y ni siquiera le consta que hayan sido solicitadas copias de dichas escrituras; que, aun siendo cierto que la recurrente no es partícipe en esas escrituras, como es o fue en su momento, titular de un derecho que deriva de ellas, se le puede considerar con interés legítimo para obtener copia a los solos efectos de la inscripción en el Registro de los bienes de los que acredite ser titular.

2. El sistema registral español se basa en el principio de prioridad, proclamado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, según el cual «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».

Por su parte el artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Este precepto recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones.

Estos principios están íntimamente relacionados (véase, por todas, la Resolución de 7 de septiembre de 2017) con el principio de legitimación recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y que supone una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como un reconocimiento de legitimación dispositiva a

favor del titular registral, por lo que este principio lleva consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

3. Las consecuencias del principio de prioridad son múltiples: así, con relación al orden de despacho de los títulos, debe hacerse como regla general, por su orden de presentación; en cuanto al rango de los derechos inscritos en caso de ejecución lo determina la presentación en el Registro, salvo que se haya interpuesto tempestivamente la correspondiente tercería de dominio o de mejor derecho (cfr. artículos 24 de la Ley Hipotecaria y 175 del Reglamento Hipotecario) y también en relación con el modo de proceder respecto de los títulos anteriores presentados con posterioridad, pues no sólo ocurre que gana prioridad el título primeramente presentado, sino que ello determina el cierre registral a los títulos anteriores incompatibles presentados posteriormente.

En el Derecho español no sólo gana prioridad el título que primero accede al Registro, sino que, además, el título que primero llega al Registro impide que otro título incompatible se inscriba, aunque sea de fecha anterior, por lo que el Registro sólo publica una transmisión. El derecho que primero se inscribe goza de eficacia plena erga omnes mientras no sea declarada judicialmente su nulidad y se ordene la cancelación del asiento (artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria).

4. El cierre registral puede ser de dos tipos: a) definitivo, cuando el primer título ha obtenido el asiento definitivo que pretendía, que normalmente será el asiento de inscripción -artículo 17.1.º de la Ley Hipotecaria-, produciéndose desde ese momento todos los efectos derivados de la inscripción, y b) provisional, cuando el título que accede en primer lugar al Registro está simplemente presentado -artículo 17.2.º de la Ley Hipotecaria-. El cierre en este caso se produce durante la vigencia del asiento de presentación y de sus prórrogas. Si hay un título presentado el posterior no puede acceder al Registro antes. En tanto no haya finalizado el procedimiento registral del título anteriormente presentado por caducidad del asiento de presentación, desistimiento o despacho previa calificación, no puede continuar el procedimiento registral iniciado con la presentación posterior de otro título.

5. De lo expuesto se deduce la importancia decisiva y esencial que a efectos de prioridad tiene la presentación de los documentos en el Libro Diario, ya que el momento de recepción del documento en el Registro determina con carácter general la preferencia a la inscripción o fecha de prioridad.

Conforme al artículo 24 de la Ley Hipotecaria se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma. Y por eso el artículo 25 de la Ley Hipotecaria establece que, para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.

En consecuencia, no puede más que desestimarse el recurso y confirmar la calificación de la registradora, lo que ha sido corroborado por el notario autorizante en el informe al recurso.

6. En cuanto a la única alegación de la recurrente relativa a la denegación de copias autorizadas de las escrituras necesarias para cumplir el principio de tracto sucesivo e inscribir las que se pretenden, en el informe del notario autorizante, como titular del protocolo de las que se solicitan, se informa de forma contundente sobre la pretensión de la recurrente: que no se han solicitado las citadas copias y que, en su caso, de hacerlo, se le puede considerar con interés legítimo para obtener copia a los solos efectos de la inscripción en el Registro de los bienes de los que acredite ser titular.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 15 de diciembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.