

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23011 *Resolución de 10 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 22, por la que se deniega la inscripción de una escritura de entrega de legado.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. G. M., abogada, en nombre y representación del Centro de San Juan de Dios de Ciempozuelos, de la Orden Hospitalaria de San Juan de Dios, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 22, don Adrián Jareño González, por la que se deniega la inscripción de una escritura de entrega de legado.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 17 de noviembre de 2020 por el notario de Madrid, don Ignacio García-Noblejas Santa-Olalla, se otorgaba la entrega del legado ordenado por don P. R. M.; el causante falleció el día 24 de febrero de 2013 bajo la vigencia de su último testamento, otorgado el día 29 de julio de 2011 ante el notario de Madrid, don Gabriel Baleriola Lucas, en el que entre otras que no interesan, ordenaba legado de la nuda propiedad de tres inmuebles –fincas registrales número 54.574, 54.598 y 54.600 del Registro de la Propiedad de Madrid número 22– a favor de los Hermanos de San Juan de Dios, Obra Social, y del usufructo de los mismos a la que, además, era instituida como heredera en el resto de los bienes doña E. R. M.

En el Registro de la Propiedad, la finca registral número 54.574 constaba que fue transmitida en virtud de escritura autorizada el día 7 de febrero de 2024 por el notario de Madrid, don Valerio Pérez de Madrid Carreras, de elevación a público por la heredera del testador y por la sociedad compradora de un contrato privado de compraventa, suscrito en Madrid el día 11 de junio de 2012; esta escritura de elevación a público de contrato privado de venta fue presentada en el Registro de la Propiedad el día 8 de marzo de 2024, causando la inscripción 3.^a al folio 152 del Libro 2.957 del Archivo, finca 54574, de 26 de marzo de 2024.

Las fincas registrales número 54.598 y 54.600 fueron transmitidas en virtud de escritura otorgada el día 7 de marzo de 2024 ante el notario de Madrid, don Javier de Lucas Cadenas, de elevación a público por la heredera del testador y una sociedad compradora, de un contrato privado de compraventa suscrito en Madrid el día 1 de junio de 2012, presentada en el Registro de la Propiedad el día 7 de marzo de 2024, según resulta del asiento 602 del Diario 65, habiendo causado la inscripción 3.^a al folio 142 del Libro 2.957, finca 54.598, y la inscripción 3.^a al folio 137 del Libro 2.957, finca 54.600.

II

Presentada el día 26 de abril de 2024 la referida escritura de entrega de legado en el Registro de la Propiedad de Madrid número 22, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento en el día de hoy, presentado en esta Oficina, presentado por G. M., R, el día 26/04/2024, bajo el asiento número 1245, del tomo 65 del

Libro Diario y número de entrada 3052, que corresponde al documento otorgado ante el Notario de Madrid Ignacio García-Noblejas Santa-Olalla, con el número 2902/2020 de su protocolo, de fecha 17/11/2020, el Registrador que suscribe ha resuelto denegar la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: El transmitente no es titular registral del pleno dominio de las fincas objeto de negocio, las cuales se encuentran inscritas a nombre de un tercero, en virtud de los títulos que se reseñan a continuación. La finca registral número 54574. fue transmitida por el testador, Don P. R. M., con DNI número [...], en virtud de escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa, suscrito en Madrid, el once de junio de dos mil doce, autorizada por el Notario de Madrid, don Valerio Pérez de Madrid Carreras, el siete de febrero del año dos mil veinticuatro, protocolo número 317/2.024, a la que se incorpora el citado contrato privado de venta, que fue presentada a las dieciséis horas y treinta minutos del día ocho de marzo del año dos mil veinticuatro, según el asiento 642 del diario 65, habiendo causado la inscripción 3.ª, al folio 152 del libro 2.957 del archivo, finca 54574, de fecha veintiséis de marzo del año dos mil veinticuatro.

Las fincas registrales números 54598 y 54600, fueron transmitidas por el citado testador, en virtud de escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa, suscrito en Madrid, el uno de junio de dos mil doce autorizada por el Notario de Madrid, don Javier de Lucas y Cadenas, el siete de marzo del año dos mil veinticuatro, protocolo número 1184/2.024, a la que se incorpora el citado contrato privado de venta, que fue presentada a las doce horas y cuarenta y tres minutos del día siete de marzo del año dos mil veinticuatro, según el asiento 602 del diario 65, habiendo causado la inscripción 3.ª, al folio 142 del libro 2.957, finca 54598 y la inscripción 3.ª, al folio 137 del libro 2,957, finca 54600.

Fundamentos de Derecho: Principio hipotecario de tracto sucesivo en relación con el de prioridad. Artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación [...]

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Adrián Jareño González registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 22 a día seis de mayo del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. G. M., abogada, en nombre y representación del Centro de San Juan de Dios de Ciempozuelos, de la Orden Hospitalaria de San Juan de Dios, interpuso recurso el día 18 de junio de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero: La Orden Hospitalaria de San Juan de Dios, es propietaria de la nuda propiedad de los inmuebles que se describirán a continuación, e inscritos en ese Registro de la Propiedad, en virtud de escritura de aceptación la entrega de legado, otorgada ante el Notario de Madrid, don Ignacio García Noblejas Santa Olalla, con fecha 17 de noviembre de 2020, protocolo número 2.902.

Que Doña E. R. M. es legataria del usufructo de las viviendas que se describirán a continuación en virtud del Testamento otorgado por Don P. R. M., su hermano, el día 29 de julio de 2011, fallecido el día 24 de febrero de 2013, ante el Notario de Madrid don Gabriel Baleriola Lucas, número 1764 de protocolo, y en virtud de la escritura de aceptación de herencia de fecha 13 de agosto de 2014, mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario don Ignacio García-Noblejas Santa-Olalla, con el número 1.778 de protocolo.

El testamento de Don P. R. M., fallecido en Madrid, el día 24 de febrero de 2013, fue otorgado el día 29 de junio de 2011, ante el Notario de Madrid, don Gabriel Baleriola Lucas, con el número 1.764 de protocolo, y establece las siguientes cláusulas: «[...] Tercera. Lega el usufructo vitalicio del resto de los inmuebles o participaciones indivisas

de inmuebles que sean propiedad del testador a su hermana doña E. R. M... Lega la nuda propiedad de los citados inmuebles a los Hermanos de San Juan de Dios, Obra Social ordenando el testador que sea destinado al Hospital Psiquiátrico San Juan de Dios en Ciempozuelos. Cuarta. En el remanente de todos los bienes, derechos y acciones, instituye heredera universal a su citada hermana doña E. R. M...».

El Testamento de Don P. R. consta en la escritura presentada por esta parte.

Se significa con la documentación aportada que Doña E. no era heredera universal de Don P., era legataria del usufructo de los inmuebles, y heredera del resto de bienes. Esta parte se cuestiona, cómo se ha podido inscribir la escritura citada si se ha acompañado y se ha presentado en el citado Registro el testamento en el que se hace constar este dato, así como la escritura de la aceptación de la herencia de Doña E. que acredita tales extremos.

Segundo: Inventario: Que la Orden Hospitalaria es propietaria de la nuda propiedad de los siguientes inmuebles, inscritos en ese Registro de la Propiedad:

1. En Madrid. Urbana. Local comercial situado en [...] Inscrita en el Registro de la Propiedad número 22 de los de Madrid, finca número 54.574 [...]
2. En Madrid. Urbana. Vivienda [...] Inscrita en el Registro de la Propiedad número 22 de los de Madrid, finca número 54.598 [...]
3. En Madrid. Urbana. Local estudio. Está situado en [...] Inscrita en el Registro de la Propiedad número 22 de los de Madrid, finca número 54.600 [...]

Tercero: Sorpresivamente, esta parte ha tenido constancia de que la entidad «Promega 2010», ha conseguido la inscripción en el citado Registro de la Propiedad de los inmuebles descritos a su nombre, en virtud de los títulos presentados y que son los siguientes:

– Finca registral 54574 inscrita la titularidad en el Registro de la Propiedad número 22 de Madrid, a nombre de la entidad demandada en virtud de título de compra, según escritura de fecha 7 de febrero de 2024, otorgada por el Notario de Madrid Don Valerio Pérez de Madrid Carreras, número de protocolo 317/2024.

– Fincas registrales 54598 y 54600, inscritas la titularidad en el Registro de la Propiedad número 22 de Madrid, a nombre de la entidad demandada en virtud de título de elevación a público de un contrato privado de compraventa, según escritura de fecha 7 de marzo de 2024, otorgada por el Notario de Madrid Don Javier de Lucas y Cadenas, número de protocolo 1184/2024.

Esta parte ha solicitado a la Notaria correspondiente las escrituras, sin que a día de hoy haya podido tener acceso a las mismas.

Cuarto: Con todo ello, se significa que la falta de inscripción de la entrega de los inmuebles legados, escritura que se envió por vía telemática a los distintos registros de la Propiedad, pero que finalmente no fueron inscritas, en nada obstan la plena validez del negocio jurídico efectuado.

La nota simple de las viviendas actualizadas, ha confirmado la comunicación recibida por parte de unos arrendatarios de las viviendas de la Calle [...], a los cuales les han trasladado la intención de vender los inmuebles.

Es por ello que el asiento que se intenta registrar acredita la titularidad de la nuda propiedad de los inmuebles, y el error cometido en la inscripción, al haberse presentado los documentos que acreditan que el título por el que se han inscrito los inmuebles a nombre de otra entidad no reúnen los requisitos de legalidad exigidos por cuanto no acreditan la transmisión de la nuda propiedad perteneciente a la Orden Hospitalaria de San Juan de Dios, pues la usufructuaria no tiene potestad para transmitir la nuda propiedad y no se basa en documento real alguno que acredite la titularidad de la empresa que conste en el Registro por ausencia de relación jurídico real intermedia que justifique la titularidad.

Esta parte entiende que en las inscripciones que se han practicado no se han cumplido todos los requisitos que imponen los principios hipotecarios de legalidad, prioridad, tracto sucesivo, etc.

La escritura de entrega de legado de nuda propiedad de don P. R. M., número 2.902 de protocolo, otorgada en Madrid el diecisiete de noviembre de dos mil veinte, ante el Notario don Ignacio García-Noblejas Santa-Olalla, fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad número 22, causando el Asiento de Presentación 796 del Diario 57, con la escritura no se acreditó su presentación en la Oficina Liquidadora, puesto que la entidad compareciente se encuentra no sujeta del Impuesto sobre Sucesiones, tal como establece la vigente Ley, y por tanto, el citado Registro de la propiedad tenía conocimiento de la existencia de ese documento.

Sorprende a esta parte la inscripción de los títulos que constan en los inmuebles indicados porque no fueron entregados por los causahabientes del titular registral, se elevaron a público por la usufructuaria que tal como establece el testamento, se obvió la lectura del mismo, concretamente en la cláusula Tercera: Lega el usufructo vitalicio del resto de inmuebles o participaciones indivisas de inmuebles que sean propiedad del testador a su hermana doña E. R. M. Lega la nuda propiedad de los citados inmuebles a los Hermanos de San Juan de Dios, Obra Social, ordenando el testador que sea destinado al Hospital Psiquiátrico San Juan de Dios de Ciempozuelos. Y en la cláusula cuarta del testamento se indica: En el remanente de sus bienes instituye heredera universal a su citada hermana doña E. R. M.

Se insiste que doña E. era heredera en el resto de los bienes, derechos y acciones, pero de los inmuebles era legataria como ha quedado acreditado.

Es por ello, que las inscripciones realizadas a favor de la sociedad compradora, no son correctas.

Igualmente se ha tener en cuenta la resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 19 febrero 2002, 4 marzo 2016 y 20 julio 2015, 13 enero 2006, 13 abril 2009, 4 julio 2014. que la inscripción en el Registro de la Propiedad es voluntaria, sin que la ausencia de la inscripción pueda suponer, en ningún caso, que el negocio jurídico no exista».

IV

Mediante escrito, de fecha 3 de julio de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 18, 20, 32, 38, 40, 82 y 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 47 y 432 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 septiembre 1989, 21 de junio de 1999, 23 de enero, 23 de 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, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de septiembre y 18 de diciembre de 2020, 1 de julio y 17 de noviembre de 2021, 18 de abril de 2022 y 10 de enero y 23 de febrero de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de entrega de legados en la que concurren los hechos y circunstancias siguientes:

– el día 17 de noviembre de 2020, se otorga la entrega del legado ordenado por don P. R. M.; el causante fallece el día 24 de febrero de 2013 bajo la vigencia de su último testamento, de fecha 29 de junio de 2011, en el que ordena legado de la nuda propiedad de tres inmuebles –fincas registrales 54.574, 54.598 y 54.600– a favor de los Hermanos

de San Juan de Dios, Obra Social; y del usufructo de los mismos a la que, además, es instituida como heredera en el resto de los bienes doña E. R. M.

– en el Registro, la finca registral número 54.574 consta que fue transmitida en virtud de escritura otorgada el día 7 de febrero de 2024 por la heredera del testador y por la sociedad compradora, de elevación a público de un contrato privado de compraventa, suscrito en Madrid, el día 11 de junio de 2012; esta escritura de elevación a público de contrato privado de venta fue presentada en el Registro el día 8 de marzo de 2024, causando la inscripción 3.^a al folio 152 del Libro 2.957 del Archivo, finca 54574, de fecha 26 de marzo de 2024.

– las fincas registrales número 54.598 y 54.600 fueron transmitidas en virtud de escritura otorgada el día 7 de marzo de 2024 por la heredera del testador y una sociedad compradora, de elevación a público de un contrato privado de compraventa suscrito en Madrid, el día 1 de junio de 2012, presentada en el Registro el día 7 de marzo de 2024, según resulta del asiento 602 del Diario 65, habiendo causado la inscripción 3.^a al folio 142 del Libro 2.957, finca 54.598, y la inscripción 3.^a al folio 137 del libro 2.957, finca 54.600.

El registrador deniega la inscripción por constar las fincas legadas inscritas a nombre de personas distintas del causante de la herencia y ordenante de los legados.

La entidad recurrente alega lo siguiente: que doña E. R. M. no es heredera de las citadas fincas sino legataria del usufructo de las mismas, por lo que no cabe que haga disposición de las mismas; que en las inscripciones que se han practicado no se han cumplido todos los requisitos que imponen los principios hipotecarios de legalidad, prioridad, tracto sucesivo; que el hecho de que no fuera inscrita la entrega del legado en nada obsta la plena validez del negocio jurídico efectuado; que en la inscripción de los títulos referidos a los inmuebles indicados no se aprecia que no fueron entregados por los causahabientes del titular registral –los legatarios–, y se elevaron a público por la usufructuaria, y que se obvió la lectura del testamento.

2. Limitado el recurso al defecto señalado, a la vista del historial registral, es indudable que, al tiempo de la presentación en el Registro de la escritura de entrega del legado, el causante no es el titular registral de las fincas que se entregan.

El sistema registral español se basa en el principio de prioridad, proclamado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, según el cual, en su párrafo primero, «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»; y, según el segundo párrafo del mismo artículo, «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 otra parte, el artículo 1473 del Código Civil determina que en caso de que un mismo inmueble se hubiera vendido a diferentes compradores la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro.

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, en relación con el 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, 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 (artículo 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, párrafo primero, 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, párrafo segundo, 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.

6. Entre los efectos del principio de prioridad -como se ha visto- está el de imponer a los registradores la obligación de despachar los documentos referentes a una misma finca por el riguroso orden de su presentación en el Diario.

La regla tiene las excepciones lógicas que permiten la alteración de este orden, como el caso de que el título posterior confirme el primero presentado o el caso en que el título posterior sea previo para la inscripción del primero. También las Resoluciones de 12 de noviembre de 2010 y 8 de marzo de 2016 pusieron de manifiesto que el documento presentado en el Diario en primer lugar gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho a fin de subsanar el concreto defecto de falta de tracto sucesivo que impedía su inscripción, siempre que el disponente del primer documento presentado sea causahabiente del titular registral, y ello aunque tal atribución de prioridad suponga dotar al documento subsanatorio (reconstructor del tracto) de preferencia sobre el intermedio contradictorio que se presentó antes, pero después del subsanado.

En el presente supuesto, nada de esto se ha producido, ya que, sin perjuicio de que el causante hubiera sido titular registral al tiempo de otorgamiento de la escritura de entrega del legado, lo cierto es que al tiempo de la presentación en el Registro no lo era, y por tanto, no cabe más que confirmar el defecto señalado.

7. Alega la recurrente que el hecho de que no fuera inscrita la entrega del legado, en nada obsta la plena validez del negocio jurídico efectuado; y que, en la inscripción de los títulos de elevación a público de los contratos de compraventa de las fincas legadas, se aprecia que no fueron otorgados por los causahabientes del titular registral -los legatarios-, y se elevaron a público por la usufructuaria que no era heredera de ellos, lo que constituye una irregularidad.

En este punto, conviene recordar que es doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

También conviene recordar que conforme el artículo 869.2.º del Código Civil, el legado se extingue «si el testador enajena, por cualquier título o causa, la cosa legada o parte de ella, entendiéndose en este último caso que el legado queda sólo sin efecto respecto a la parte enajenada. Si después de la enajenación volviere la cosa al dominio del testador, aunque sea por la nulidad del contrato, no tendrá después de este hecho fuerza el legado, salvo el caso en que la readquisición se verifique por pacto de retroventa».

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, 10 de septiembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.