

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6928 *Resolución de 4 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Norberto González Sobrino, notario de Madrid, contra la negativa del registrador de la Propiedad del Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 6 de septiembre de 2024 por el notario de Madrid, don Norberto González Sobrino, con el número 2.044 de protocolo, don J. G. C. y doña B. M. P. S. transmitieron la propiedad de la finca registral número 25.656 del Registro de la Propiedad de Madrid número 29, junto con la copropiedad en proindiviso que le correspondía como anejo inseparable de 1/152 parte del elemento número 158 de la división horizontal, destinado a aparcamiento, finca registral número 25.677, a don G. F. L. y doña M. A. M., solicitándose la cancelación por caducidad de la condición resolutoria que las gravaba.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Copia autorizada electrónica de la escritura de compraventa otorgada el 06/09/2024 por el Notario de Madrid don Norberto González Sobrino, número de protocolo 2044/2024.

Dicho documento causó el día 06/09/2024 el Asiento de presentación número 1539 del Diario 2024.

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: No consta la previa cancelación de la prohibición de enajenar que consta en la inscripción tercera de la finca. Fundamentos de derecho: Artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Stampa y Piñeiro registrador/a titular de Madrid 29 a día veinticinco de octubre del dos mil veinticuatro.»

Esta nota de calificación fue reiterada por otra nota de fecha 27 de noviembre de 2024.

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Pinto número 1, doña Marina Riesco Gacho, quien, el día 4 de noviembre de 2024, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29.

IV

Contra las anteriores notas de calificación, don Norberto González Sobrino, notario de Madrid, interpuso recurso el día 4 de diciembre de 2024 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«I.—Que el señor Registrador de la Propiedad N.º 29 de Madrid ha calificado defectuosa la escritura que luego se dice.

II.—Que el Notario autorizante de dicha escritura solicitó calificación sustitutoria y el señor Registrador de la Propiedad de Pinto número 1 ha confirmado la calificación negativa recaída.

III.—Que no estando conforme con la calificación, mediante este escrito interpone recurso contra la calificación registral del Registrador de la Propiedad de Madrid N.º 29, así como contra la calificación del Registrador sustituto, en base a los siguientes

Hechos (...)

Fundamentos de Derecho.

Primero.—La calificación registral negativa que se recurre se basa en el único hecho de que “no consta la previa cancelación de prohibición de enajenar que consta en la inscripción tercera de la finca”.

Segundo.—En la calificación se expresa escuetamente, como único fundamento de derecho de la misma, lo siguiente: “Artículo 20 de la Ley Hipotecaria”.

Tercero.—Debe criticarse falta de motivación de la calificación registral que se recurre, que no cumple las mínimas exigencias que la Ley Hipotecaria impone al funcionario calificador en relación a la motivación de la calificación negativa en la que se expresa escuetamente como único fundamento de derecho para considerar defectuosa la escritura el “artículo 20 de la Ley Hipotecaria” debiendo entenderse de acuerdo con una reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, para que haya una motivación, no basta la mera cita rutinaria de un precepto, sino que es preciso justificar de algún modo la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación a la escritura calificada y expresar la interpretación que se hace de ese precepto.

Cuarto.—La calificación registral, en los términos en que se ha redactado, no puede confirmarse y por ello el recurso, que se basa precisamente en la falta de motivación suficiente de la calificación, debe estimarse.

Quinto.—Si la Dirección General ante la que se interpone recurso confirmare la calificación negativa, pese a su falta evidente de motivación, se hace constar por el Notario que interpone este recurso que la prohibición de enajenar a la que se hace referencia en la calificación registral ya ha quedado extinguida y en la información registral que se une a la escritura consta que la finca no podía enajenarse hasta que transcurrieran tres años desde la fecha del otorgamiento de la previa escritura de compra, que tuvo lugar el día 20 de abril de 2016. Por consiguiente, en la fecha en la que se otorgó la escritura calificada habían pasado ya más de ocho años desde la fecha de la previa compraventa y la prohibición de enajenar había quedado extinguida totalmente, ya que tenía una duración de solo tres años. El hecho de que la prohibición de enajenar, ya extinguida, no haya sido cancelada en el Registro no puede impedir la inscripción de la escritura calificada.

Sexto.—La prohibición de enajenar que se alega en la calificación registral como el único hecho que impide la inscripción de la escritura calificada no es lo mismo que un

posible derecho de preferente adquisición (tanteo o retracto) que pueda figurar inscrito a favor de una persona o entidad.

Una cosa es una prohibición de enajenar, que impide al titular de un derecho disponer válidamente de él, y otra muy distinta es un derecho de preferente adquisición, que permite al titular del derecho disponer del mismo y realizar una válida transmisión de su derecho, aunque sin perjuicio de que el titular del derecho de tanteo o de retracto pueda adquirirlo de modo preferente sin que ello afecte a la validez de la transmisión o venta realizada.

Un derecho de preferente adquisición no afecta a la validez de la transmisión que pueda hacer el titular de una finca. La venta será válida, aunque no se haya hecho por el vendedor la notificación de su decisión de vender o de la venta efectivamente realizada. La existencia de un derecho de tanteo o de retracto no impide la inscripción en el Registro de la Propiedad de la venta válidamente realizada, tal como reconoce el artículo 1524 del Código Civil.

De la información facilitada por el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid acerca de las cargas de la finca objeto de la escritura de compraventa calificada no resulta que el derecho de preferente adquisición inscrito deba impedir la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad.

En relación a la información registral facilitada por el Registrador, se pone de manifiesto que el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid, el día 15 de julio de 2024, había facilitado a los interesados en esta operación otra nota simple en la que no figuraba información alguna acerca de ninguna prohibición de enajenar inscrita ni acerca de ningún derecho de preferente adquisición inscrito en el Registro. Se acompaña a este recurso copia de esa nota registral expedida por el mismo Registro de la Propiedad número 29 de Madrid que difiere sustancialmente, cuanto a las cargas, de las que constan en la nota registral que fue la facilitada al Notario el mismo día del otorgamiento de la escritura de compraventa calificada. La diferencia entre ambas notas registrales pone de manifiesto que el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid facilitó en una de esas notas una información inexacta de las cargas de la finca.

En todo caso, dada la diferencia conceptual entre una prohibición de enajenar y un derecho de preferente adquisición, debe llegarse a la conclusión de que, dados los términos de la calificación registral recaída, un derecho de preferente adquisición que pueda estar inscrito en el Registro de la Propiedad no puede ser el hecho que impida la inscripción de la escritura calificada, ya que según la propia calificación registral recaída el único hecho que impide la inscripción de la escritura es una prohibición de enajenar no cancelada, no un derecho de adquisición preferente que pueda estar inscrito a favor de un tercero.

Séptimo.—Si la Dirección General entendiere que el no constar la previa cancelación de la prohibición de enajenar fuere un hecho que debe impedir la inscripción de la escritura calificada o si se equiparare una prohibición de enajenar extinguida por haber transcurrido el plazo de su duración con un derecho de preferente adquisición que pudiera estar inscrito a favor de un tercero, el Notario que interpone este recurso hace constar que el fundamento de derecho alegado en la calificación registral negativa (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) no puede ser el fundamento que impida la inscripción.

El dominio de la finca que se vende y se transmite en la escritura calificada figura inscrito a nombre del vendedor o transmitente, por lo que no hay problema alguno que pueda derivarse en relación a la inscripción de la compraventa de lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el denominado principio de tracto sucesivo con el que se procura que en el folio registral de cada finca figure su completo historial jurídico y que, por lo tanto, los sucesivos titulares del dominio o del derecho real se sucedan los unos a los otros.

Esta regla es lo que se conoce en el Derecho Registral con el nombre de principio de tracto sucesivo, que exige que los actos de transmisión y adquisición de derechos inscritos formen en el Registro una cadena perfecta, sin solución de continuidad, procurando que los sucesivos actos inscribibles relativos a una finca figuren

concatenados o enlazados entre sí, de tal modo que el titular actual sea el adquirente de ayer y el transmitente de mañana. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria no puede constituir, por las razones ya expresadas, el fundamento de derecho de la calificación negativa de la escritura de compraventa, ya que el dominio de la finca vendida figura inscrito a nombre del vendedor o transmitente.

Esa previa inscripción a favor del transmitente es lo único que exige el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, respecto del cual se hace en la calificación registral una cita rutinaria, sin justificar la razón por la que ese precepto legal que se menciona es de aplicación a la escritura calificada y sin aclarar en modo alguno el Registrador de la Propiedad la interpretación que se hace del citado artículo 20 de La Ley Hipotecaria. Por todo ello, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria no puede ser el fundamento jurídico de la calificación registral negativa de la escritura, debiendo revocarse dicha calificación por la evidente falta de motivación jurídica.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificándose en su nota y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 103 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 19 bis, 20, 26, 27 y 82 de la Ley Hipotecaria; 145 y 353 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 y 20 de diciembre de 2013, 18 de febrero, 19 de marzo y 28 de octubre de 2014, 7 de julio y 9 de agosto de 2016, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 5 de noviembre de 2019 y 27 de enero, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero de 2020, 13 y 16 de marzo de 2022, 4 de mayo, 22 de junio y 11 de octubre de 2022, 18 de enero de 2023, 12 de noviembre de 2024.

1. Mediante escritura de compraventa autorizada por el notario de Madrid, don Norberto González Sobrino, en fecha 6 de septiembre de 2024, con número de protocolo 2.044, don J. G. C. y doña B. M. P. S., transmitieron a don G. F. L. y doña M. A. M. la propiedad de la finca registral 25.656 del Registro de la Propiedad de Madrid número 29, junto con la copropiedad en proindiviso que le correspondía como anejo inseparable de 1/152 parte del elemento 158 de la división horizontal, destinado a aparcamiento, finca 25.677; solicitándose la cancelación por caducidad de la condición resolutoria que las gravaba.

El registrador suspendió la inscripción de la compraventa porque «no consta la previa cancelación de la prohibición de enajenar que consta en la inscripción tercera de la finca. Fundamentos de derecho: Artículo 20 de la Ley Hipotecaria».

El notario autorizante recurrió amparándose, resumidamente, en la falta de motivación suficiente de la calificación, en que la prohibición de enajenar había quedado extinguida por el transcurso del plazo por el que fue estipulada, en que un derecho de adquisición preferente no puede equipararse con una prohibición de disponer y no puede impedir el acceso al Registro de una compraventa y en que el precepto en que se fundamenta la calificación del registrador se refiere al principio de tracto sucesivo, que sí se respeta en el presente caso al constar inscrito el dominio de la finca vendida a nombre del transmitente.

2. Respecto de las alegaciones del recurrente relativas a la falta de motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable, es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los

fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo de 2019 y 27 de enero de 2020, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

Debe recordarse que también es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017) que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador.

Ahora bien, aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, es igualmente doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015 y 12 de diciembre de 2017, entre otras), que cabe la tramitación del expediente si la calificación expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa, de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como ocurre en este caso.

3. De acuerdo con ello, procede resolver sobre la cuestión de fondo del asunto, para lo que hay que tener en cuenta las cargas que gravan las fincas que son objeto de compraventa.

Según la nota simple que se incorpora a la escritura, la finca registral 25.656 del Registro de la Propiedad de Madrid número 29 está gravada con una condición resolutoria, cuya cancelación por caducidad se solicita y que no presenta ningún problema, y por una prohibición de enajenar y un derecho de adquisición preferente redactados en los siguientes términos: «Esta finca no puede ser objeto de enajenación en tanto no hayan transcurrido tres años desde la fecha de otorgamiento de la escritura que se inscribe, salvo fallecimiento del adquirente. En todo caso, durante el periodo de diez años desde la adquisición de esta finca, la primera transmisión por acto inter vivos de la misma, de parte de ella o de la cuota indivisa, deberá ser notificada

fehacientemente al Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, con indicación del precio y condiciones en que se pretende realizar la compraventa. En el plazo de un mes desde la recepción de la notificación el referido Instituto deberá autorizar la transmisión o ejercer el derecho de tanteo. El tercero adquirente quedará obligado a remitir al mismo Organismo una copia de la escritura pública en que se efectuó la compraventa. Si la transmisión se hubiera efectuado sin haber practicado la precitada notificación o en condiciones distintas de las indicadas en esta, el Instituto podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de un mes desde la recepción de la escritura pública, practicada en virtud de escritura pública otorgada el 20 de abril de 2016 ante el Notario de Madrid don Carlos Pérez Ramos, que motivó la inscripción 3.ª».

En cuanto a la finca 25.677, de la que don J. G. C. y doña B. M. P. S. son dueños de una participación de 1/152 como anejo inseparable de la finca 25.656, resulta de la nota simple que se incorpora a la escritura que también está gravada por una prohibición temporal de enajenar y una condición resolutoria a favor del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, según resulta de su inscripción 132.ª, redactadas en términos prácticamente idénticos a los recogidos para la finca 25.656.

4. La nota de calificación, como se ha indicado anteriormente, manifiesta que «no consta la previa cancelación de la prohibición de enajenar que consta en la inscripción tercera de la finca. Fundamentos de derecho: Artículo 20 de la Ley Hipotecaria». A este defecto queda limitada la presente Resolución (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria)

La prohibición de disponer que grava las fincas se estipuló por un plazo de tres años a contar desde la fecha de la escritura de compraventa de los compradores, el día 20 de abril de 2016. Es evidente, por tanto, que al tiempo en que se efectúa la transmisión a que se refiere este recurso, el día 6 de septiembre de 2024, ya ha transcurrido el plazo de duración de tres años que se estipuló.

La nota de calificación, sin perjuicio de lo ya señalado en cuanto a su fundamentación, se basa en que no está cancelada la prohibición de disponer que grava las fincas.

Si bien nuestra legislación se basa en el principio de rogación, como así ha ocurrido con la solicitud de cancelación de la condición resolutoria, en el presente caso, tratándose de una escritura de compraventa cuya inscripción se pretende, debe entenderse implícita la solicitud de cancelación de la prohibición de disponer.

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

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