



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 7 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Sant Feliu de Llobregat n.º 1, por la que acuerda denegar la inscripción de una escritura de compraventa de una participación indivisa de un local de aparcamiento.

(BOE de 28 de junio de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Denegación de inscripción de compraventa. Finca adjudicada e inscrita en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales contra el anterior titular sin haberse inscrito la venta de fecha anterior. Inscrito un título traslativo del dominio no puede inscribirse otro que se le oponga o sea incompatible respecto de la misma finca. El Notario autorizante de la escritura, en cumplimiento de lo previsto por el artículo 249 del Reglamento Notarial, en la redacción vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura (Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre), remitió el mismo día por fax al Registro de la Propiedad comunicación, suscrita y sellada, de haber autorizado escritura susceptible de ser inscrita, que dio lugar al correspondiente asiento de presentación, de lo que dejó constancia por nota al pie de la misma. La vigencia de tal asiento de presentación es de diez días hábiles, caducando dicho asiento si, en dicho plazo, no se presenta en el Registro copia auténtica de la escritura que lo motivó. Caducado el asiento de presentación pierde la prioridad que hubiese ganado. No consta que el interesado hubiera procedido a la presentación física de la copia autorizada de la escritura en el referido plazo por lo que, caducado el asiento, no procedía practicar inscripción alguna, sin que, en consecuencia, los adquirentes puedan beneficiarse de las ventajas y garantía de la inscripción.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 3, 17, 18 y 20.
Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), art. 249.
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 418.

En el recurso interpuesto por don C. T. M. M. y doña G. G. G. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Sant Feliu de Llobregat número 1, doña María Eugenia Herrero Oliver, por la que acuerda denegar la inscripción de una escritura de compraventa de una participación indivisa de un local de aparcamiento.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Ricardo Monllor González, el día 28 de noviembre de 2002, número 3.252 de protocolo, don R. F. F. vendió a los cónyuges don C. T. M. M. y doña G. G. G. una participación indivisa del 9,5% de un local.



II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Llobregat número 1, fue calificada con la siguiente nota: «Calificación registral Sant Feliu de Llobregat, a 2 de marzo de 2016. Antecedentes de hecho Primero. La escritura que causó el asiento arriba referenciado fue presentada en este Registro con fecha veintinueve de febrero de dos mil dieciséis, motivando dicho asiento número 1483 del Diario 249, cuyo texto es el siguiente: 344/2016.—G. G. G. presenta a las 9 horas 47 minutos de hoy una escritura de fecha 28 de noviembre de 2.002 autorizada por el Notario de Barcelona don Ricardo Monllor González, n.º 3252 de protocolo, por la que don R. F. F. vende a don C. T. M. M. y doña G. G. G., la finca 6.976/14 de Sant Feliu de Llobregat. Segundo. En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos: 1. No se practica la inscripción del documento por no constar inscrita la participación indivisa de finca que en el mismo se transmite a nombre del transmitente. Del Registro resulta que la participación indivisa de finca que se transmite consta inscrita a favor de Don J. S. F., persona distinta al transmitente. Fundamentos de Derecho Primero. Conforme al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la 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. Segundo. En el presente caso, no se practica la operación registral solicitada del referido documento por los motivos coincide con expresados en el anterior antecedente de hecho segundo por cuanto conforme al principio de tracto sucesivo (artículo de la Ley Hipotecaria) la finca ha de constar inscrita a favor del transmitente. «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 se otorguen los actos referidos». Tercero. La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 101 de su Reglamento. Cuarto. Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante del documento y al funcionario que lo haya expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación Doña María Eugenia Herrero Oliver, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Llobregat número 1, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan del apartado segundo de los antecedentes de hecho antes consignados; y 2.º Denegar, en consecuencia, el despacho del título, desestimando la solicitud de su inscripción. Queda prorrogado el asiento de presentación del precedente documento por el plazo de 60 días contados a partir de la notificación de conformidad a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra ésta calificación podrá (...) Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña María Eugenia Herrero Oliver con firma electrónica reconocida».



www.civil-mercantil.com

III

La anterior nota de calificación fue recurrida por don C. T. M. M. y doña G. G. G. alegando, resumidamente: que en el año 2002 la finca estaba inscrita a nombre de su vendedor, don R. F. F.; que se comunicó la compra al Registro conforme al artículo 249 del Reglamento Notarial, y que se pagaron los impuestos en diciembre de 2002, por lo que «entendemos que habiéndose realizado el asiento de presentación según lo previsto en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria debía procederse inexcusablemente a la calificación del título y, no constando ni a los recurrentes ni al Notario autorizante calificación negativa alguna debía inscribirse dicho título de propiedad a favor de los ahora recurrentes (...) De esta forma, teniendo en cuenta que el título de propiedad de D. J. S. F. es de 18 de marzo de 2015, habiendo solicitado el Sr. S. la inscripción con posterioridad a los ahora recurrentes, en virtud del principio “prior in tempore, potius in iure” (artículos 17, 24, 25, y 32 de la Ley Hipotecaria) debemos interesar la inscripción de nuestro título, en lugar de la inscripción de dominio de D. J. S. F.».

IV

Notificada el día 9 de abril de 2016 de la interposición del recurso la notaria sucesora en el protocolo del notario autorizante, no consta alegación alguna.

La registradora emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 418 del Reglamento Hipotecario, y 249 del Reglamento Notarial (en la redacción vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura).

1. La única cuestión que plantea el presente recurso es la denegación de la inscripción de una escritura de compraventa, por haberse adjudicado e inscrito la finca en un procedimiento de ejecución de títulos no judiciales dirigido contra el anterior titular y no haberse inscrito la venta de fecha anterior.

2. El recurso no se puede mantener. En efecto, inscrito un título traslativo del dominio no puede inscribirse otro que se le oponga o sea incompatible respecto de la misma finca. El artículo 17 de la Ley Hipotecaria 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».

3. El Notario autorizante de la escritura en cuestión de fecha 28 de noviembre de 2002, en cumplimiento de lo previsto por el artículo 249 del Reglamento Notarial, en la redacción vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura (Real Decreto 2537/1994, de 29 de



www.civil-mercantil.com

diciembre), remitió el mismo día por fax al Registro de la Propiedad comunicación, suscrita y sellada, de haber autorizado escritura susceptible de ser inscrita, que dio lugar al correspondiente asiento de presentación, de lo que dejó constancia por nota al pie de la misma.

La vigencia de tal asiento de presentación conforme al artículo 418 del Reglamento Hipotecaria es de diez días hábiles, caducando dicho asiento si, en dicho plazo, no se presenta en el Registro copia auténtica de la escritura que lo motivó. Caducado el asiento de presentación pierde la prioridad que hubiese ganado.

En el presente caso no consta que el interesado hubiera procedido a la presentación física de la copia autorizada de la escritura en el referido plazo por lo que, caducado el asiento, no procedía practicar inscripción alguna, sin que, en consecuencia, los adquirentes, hoy recurrentes, puedan beneficiarse de las ventajas y garantía de la inscripción.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 7 de junio de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.