

Resolución de 20 de diciembre de 2024, 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 Oropesa del Mar n.º 1, por la que se deniega la inmatriculación de una finca por constar presentado con posterioridad un título contradictorio con la propiedad de los inmatriculantes.

(BOE de 6 de febrero de 2025)

Registro de la Propiedad. Inmatriculación de finca al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Contradicción entre los títulos aportados y otro posterior.

Se solicita la inmatriculación de una finca al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, aportado escritura pública de donación y escritura pública de previa adquisición hereditaria de la finca por la donante. La registradora deniega la inmatriculación porque consta presentado **con posterioridad una sentencia** por la que se declara el dominio de la misma finca a favor de otra persona.

Los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido **presentados con posterioridad** con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos. Una rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad.

La cuestión esencial reside en determinar adecuadamente la especie de conflicto que se produce cuando, a la hora de calificar, existe presentado un documento posterior auténtico que cuestiona la validez o eficacia del primero. Precizando aún más es importante delimitar que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si son compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si son incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha. Este **conflicto de prioridad** no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de **validez** y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo.

En el presente supuesto, procede aplicar estrictamente el principio de prioridad registral, conforme al cual, la calificación y en su caso inscripción de la titulación presentada en primer lugar, no puede ni debe tener en cuenta ni ser obstaculizada por la presentación posterior de un título de dominio contradictorio, ni siquiera tratándose en este caso de una sentencia judicial, ya que ésta última no es «una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado», sino que estamos ante un simple conflicto entre dos **títulos de dominio incompatibles** (según uno de ellos alguien adquiere por donación y según otro alguien distinto adquiere por usucapión), presentados bajo distintos asientos de presentación, de modo que, si son incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha.

En el recurso interpuesto por don J. V. B., en nombre y representación de don D. C. F. y don P. C. A., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Oropesa del Mar número 1, doña María Rúa Rodríguez, por la que se deniega la inmatriculación de una finca por constar presentado con posterioridad un título contradictorio con la propiedad de los inmatriculantes.

Hechos

I

Mediante escritura de donación, otorgada el día 11 de junio de 2024 por el notario de Barcelona, don Miguel Ángel Campo Güerri, con el número 1.552 de protocolo, acompañada del título público previo de adquisición por herencia de la finca por el donante, se solicitaba la inmatriculación de una finca.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En aplicación de los art. 19-bis y 322 LH.

Hechos.

Habiéndose presentado en esta oficina para su despacho el documento con los siguientes datos:

Fecha autorización: 11/06/2024.

Lugar: Barcelona.

Notario: Miguel Ángel Campo Güerri.

Número de protocolo: 1552/2024.

Presentado el: veinte de junio del año dos mil veinticuatro.

Asiento: 212.

Diario: 2024.

De conformidad con lo establecido en el artículo 18 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.”

Y 98 del Reglamento Hipotecario, cuyo tenor literal es el siguiente: “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.”

- Se considera no inscribible lo relacionado a continuación en base a los siguientes:

Argumentos y fundamentos de Derecho:

En el título presentado se solicita la inmatriculación por la vía del art. 205 de la Ley Hipotecaria a favor de Don D. C. A. y Don P. C. A. de la siguiente finca: Urbana. Casa en Torreblanca (Castellón), calle (...) compuesta de planta baja y piso, con superficie construida de ochenta y ocho metros cuadrados (88 m²), planta baja de cuarenta y ocho (48) metros cuadrados y planta piso de cuarenta (40) metros cuadrados. Referencia Catastral: 1562302BE6516E0001JT.

Así, en este asiento se presenta como título inmatriculador una escritura de donación de fecha 11/06/2024 y como antetítulo la escritura de aceptación y adjudicación de la herencia de C. F. S. de fecha 27/06/2023. Pese a no haber transcurrido un año entre la fecha de ambas escrituras, al ser el título previo una escritura de herencia, los efectos de la aceptación de herencia se retrotraen a la fecha del fallecimiento del causante ex. art. 989 del Código Civil, por lo que el requisito de haber 1 año de diferencia entre los títulos se estima cumplido. No obstante, durante el plazo de calificación de este documento, también ha sido presentada en el registro la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Castellón de 28 de febrero de 2024 dictada en el procedimiento ordinario 1330/2023 por la que se declara el dominio de la misma finca a favor de M. S. F., que según la sentencia adquirió esta finca por compra en documento privado de fecha 8 de abril de 1978 a la causante de la herencia y a su hermano y se ordena la inmatriculación de la finca a favor de M. S. F. Por tanto, pese a que el principio de prioridad exige que primero se califique y despache el título presentado en primer lugar (art. 17 LH), a la hora de calificarse esta escritura no puede ignorarse la sentencia que ha tenido entrada en el registro.

Ya la Resolución de la Dirección General de 2 de octubre de 1981 afirmó que una rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad. Por tanto, en la calificación de este documento deben tenerse en cuenta los asientos registrales existentes sobre la finca – incluyendo los asientos de presentación de los títulos presentados en el Diario–, evitando así la práctica de inscripciones no conformes al ordenamiento de modo que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad.

Por ello, de un examen conjunto de ambos títulos se deduce la existencia de dudas fundadas en cuanto a quien es el verdadero propietario de la finca, y si ésta debía o no incluirse en el inventario de los bienes de la causante –C. F. S.–, pues según la sentencia la finca había sido vendida en documento privado por ésta y su hermano. No obstante, tampoco la sentencia deja claro quien es el titular de la finca, pues la demanda no se ha dirigido contra los otros implicados sino contra los herederos desconocidos de V. F. G.

Por otro lado, teniendo en cuenta la naturaleza gratuita de ambas transmisiones y el, la [sic] existencia de un pleito sobre la titularidad de la finca, y el pequeño lapso de tiempo transcurrido desde la fecha del antetítulo hasta la fecha de la escritura de donación (título inmatriculador) surgen dudas fundadas de si esta escritura de donación ha sido otorgado a los solos efectos, instrumentales, de obtener la inmatriculación. Puesto que no puede admitirse la documentación elaborada “ad hoc” con esa finalidad. Si bien es cierto que la mera sospecha de simulación no puede servir para denegar una inmatriculación, no lo es menos que las circunstancias del caso que nos ocupa (la existencia de una sentencia en que se declara el dominio a favor de una persona distinta de la compareciente y el hecho de que en el título previo de herencia se indique que le pertenecía a la causante “por justos y legítimos títulos”, cuando en la sentencia se dice que dicha finca fue vendida por la causante y su hermano y el breve plazo de tiempo transcurrido entre ambos títulos y el carácter gratuito de los mismos) sirven como indicios para creer que nos hallamos ante una documentación puramente instrumental, elaborada ad hoc para lograr la inmatriculación, y que no cumple la finalidad que el legislador perseguía cuando estableció el requisito de la doble titulación fehaciente para inmatricular. En este mismo sentido podría citarse la Resolución de la Dirección General de 1 de diciembre de 2014. Todas estas circunstancias hacen dudar, por tanto de la titularidad de los señores C. A., y por ello se procede a rechazar la inmatriculación de la finca por esta vía, a la espera de que se acredite con intervención de todos

los posibles interesados (los señores C. A. y el señor S. F.) quien es el verdadero propietario de la misma. Tampoco sería admisible la inmatriculación de la finca por la sentencia presentada pues dicha titularidad aparece contradicha en las escrituras aquí calificadas sin que los comparecientes de las escrituras hayan sido parte del procedimiento judicial.

Por todo ello, al no tener claro quién es el verdadero titular de la finca y teniendo en cuenta los importantes efectos de la inmatriculación y la protección que el registro concede a quien figura como titular registral (art. 34, 38 LH) se decide denegar la inmatriculación solicitada a la espera de que se acredite quien es el auténtico propietario de la finca. De esta manera se evita un posible resultado antijurídico, así como costosos trámites a los dueños (extrarregistrales) de la finca cuya titularidad ha quedado contradicha.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 6.4 del Código Civil. Artículos 1, 38, 199, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria. Artículos 298, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

Por todo ello, en aplicación de los art. 19-bis y 322 de la Ley Hipotecaria, acuerdo suspender la inscripción del documento.

La presente calificación lleva consigo la prórroga del asiento de presentación de conformidad con lo que dispone el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta decisión (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Rúa Rodríguez registrador/a titular de Oropesa del Mar n.º 1 a día veinticuatro de julio del dos mil veinticuatro».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Castellón de la Plana número 4, doña Sheila Arroyo Grau, quien confirmó, el día 4 de septiembre de 2024, la calificación de la registradora de la Propiedad de Oropesa del Mar número 1.

IV

Contra la nota calificación sustituida, don J. V. B., en nombre y representación de don D. C. F. y don P. C. A., interpuso recurso el día 8 de octubre de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«I. Que la titular catastral y real de la finca durante toda su vida fue la difunta Doña C. F. S. Es decir, de acuerdo con el art. 609 CC, dispuso pacíficamente de la ocupación efectiva sin que nadie le reclamase en vida dicho derecho de propiedad (estuvo empadronado en la finca, si bien en realidad vivía en Barcelona). El heredero (su hijo) no tuvo en vida conocimiento de una vulneración de este derecho.

II. Sin entrar en la aparición sorpresiva de un contrato privado antiguo que ella no firmó según consta en la calificación, que alega una prescripción adquisitiva en favor del esposo, en la que el Registrador no entra a valorar, pero si dispone de él para poner en duda la inscripción de la donación, lo que, sí es cierto, en un caso así, es que no nos queda más remedio que aceptar como válido el principio *prius tempore potior iure*, como viene a regular el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

III. Por tanto, cualquier valoración interpretativa no está en manos del Registrador, sino de los tribunales o en todo caso. No hay que olvidar que la inscripción pretendida no surtirá efectos

frente a tercero hasta transcurridos dos años de su inscripción. Plazo más que suficiente para que el reclamante alegue su mejor derecho.

IV. Cabe recordar en este caso los principios hipotecarios materiales existentes, siendo su primero y principal el de prioridad, mediante el cual los derechos reales tienen preferencia entre sí atendiendo al orden de inscripción. Todo lo demás son valoraciones que no competen a mi modo de ver al Registrador, sino al Juzgado que lo determine, si se da el caso.

V. El donante y los donatarios desconocían ese documento que se presenta con posterioridad, pero aun así debe seguirse ser el orden cronológico legal establecido (la prioridad), sin entrar en valoraciones interpretativas que habría que ver si son aplicables a este caso concreto».

V

Mediante escrito, de fecha 30 de octubre de 2024, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 34, 40, 42, 66, 82, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1981, 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013 y 31 de enero de 2014, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2024.

1. Se solicita la inmatriculación de una finca al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, aportado escritura pública de donación y escritura pública de previa adquisición hereditaria de la finca por la donante.

La registradora deniega la inmatriculación porque consta presentado con posterioridad una sentencia por la que se declara el dominio de la misma finca a favor de otra persona. Y «de un examen conjunto de ambos títulos se deduce la existencia de dudas fundadas en cuanto a quien es el verdadero propietario de la finca, y si ésta debía o no incluirse en el inventario de los bienes de la causante (...) Por otro lado, teniendo en cuenta la naturaleza gratuita de ambas transmisiones y el, la [sic] existencia de un pleito sobre la titularidad de la finca, y el pequeño lapso de tiempo transcurrido desde la fecha del antetítulo hasta la fecha de la escritura de donación (título inmatriculador) surgen dudas fundadas de si esta escritura de donación ha sido otorgado a los solos efectos, instrumentales, de obtener la inmatriculación».

Confirmada la calificación negativa inicial en virtud de calificación sustitutoria, los donatarios y solicitantes de la inmatriculación a su favor recurren contra la primera calificación alegando que «el donante y los donatarios desconocían ese documento que se presenta con posterioridad, pero aun así debe seguirse el orden cronológico legal establecido (la prioridad), sin entrar en valoraciones interpretativas» y aplicar «el principio prius tempore potior iure, como viene a regular el artículo 17 de la Ley Hipotecaria». Añade que «cualquier valoración interpretativa no está en manos del Registrador, sino de los tribunales» y que «la inscripción pretendida no surtirá efectos frente a tercero hasta transcurridos dos años de su inscripción. Plazo más que suficiente para que el reclamante alegue su mejor derecho».

2. El principio de prioridad registral, uno de los esenciales de nuestro sistema registral, inspira y se recoge en gran medida en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, conforme al 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».

3. No obstante es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013, 31 de enero de 2014 y 11 de junio de 2024), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro.

Esto significa que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos.

Ya la Resolución de 2 de octubre de 1981 afirmó que una rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad. En la calificación del documento deben tener en cuenta los asientos registrales –entre los que se incluyen los presentados en el Diario–, evitando así la práctica de inscripciones en que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado).

Esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral, de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos (cfr. Resoluciones de 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001). Como indicó la Resolución de 7 de junio de 1993, la doctrina según la cual los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular aunque hayan sido presentados con posterioridad «no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título (decisión que tanto por su alcance como por lo limitado de los medios de calificación, trasciende claramente la función que la ley le encomienda al registrador)».

4. La cuestión esencial reside, en consecuencia, en determinar adecuadamente la especie de conflicto que se produce cuando, a la hora de calificar, existe presentado un documento posterior auténtico que cuestiona la validez o eficacia del primero. Precisando aún más es importante delimitar que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si son compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si son incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo.

5. En el caso que nos ocupa, según el título presentado en primer lugar, unas personas (A) adquieren mediante escritura pública de fecha 11 de junio de 2024 una finca por donación de otra persona (B), quien a su vez la adquirió por herencia de una tercera (C), formalizada en escritura de fecha 27 de junio de 2023.

Y según el título contradictorio presentado con posterioridad, que es una sentencia judicial de fecha 28 de febrero de 2024 (es decir, anterior en unos meses a la escritura de donación arriba citada), se declara el dominio de otra persona (D) sobre esa misma finca.

Dicha sentencia recae en procedimiento entablado contra «ignorados herederos de V. F. G.» (persona distinta de todos los anteriores), y la parte demandada consta declarada en rebeldía. La sentencia, ante la falta de contestación a la demanda, la estima íntegramente, y conforme a

lo solicitado por el demandante, declara la propiedad del demandante (D) sobre la finca «en virtud de prescripción adquisitiva o usucapión» y ordena la inmatriculación a su favor.

Se da la circunstancia de que ninguno de los otorgantes de las escrituras de donación y herencia previa, presentadas antes que la sentencia, han sido directamente demandados en el procedimiento judicial que culmina con la sentencia reseñada, pues tal procedimiento, como se ha dicho, consta sólo entablado contra «ignorados herederos de V. F. G.», sin que, además, en dicho procedimiento judicial se hubiera nombrado ni hubiera intervenido un defensor judicial de tal herencia.

Por tanto, la citada sentencia presentada en último lugar no declara la nulidad de las escrituras públicas de donación y herencia presentadas previamente, ni se dicta en procedimiento en el que sus otorgantes hayan sido parte procesal.

6. En consecuencia, en aplicación de la legislación vigente, en particular del principio de prioridad registral (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y de la doctrina de este Centro Directivo reseñada más arriba, procede aplicar estrictamente el principio de prioridad registral, conforme al cual, la calificación y en su caso inscripción de la titulación presentada en primer lugar, no puede ni debe tener en cuenta ni ser obstaculizada por la presentación posterior de un título de dominio contradictorio, ni siquiera tratándose en este caso de una sentencia judicial, ya que ésta última no es «una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado», sino que estamos, pues, ante un simple conflicto entre dos títulos de dominio incompatibles (según uno de ellos alguien adquiere por donación y según otro alguien distinto adquiere por usucapión), presentados bajo distintos asientos de presentación, de modo que, como se ha dicho más arriba, «si son incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha» (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

7. En todo caso, incluso tras la eventual inmatriculación de la finca en virtud de la titulación presentada en primer lugar, se recuerda que los interesados podrán acudir, si quieren, a los tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos y, en consecuencia, rectificar judicialmente la inscripción practicada (artículos 40 y 66 de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso, además, la eventual inmatriculación, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, estaría sujeta a la limitación temporal y parcial de efectos prevista en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, «los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años» desde la fecha de la inmatriculación.

Además, los titulares inscritos no gozarán de fe pública registral ni siquiera pasado ese período de tiempo, al no ser adquirentes a título oneroso en ninguna de las transmisiones formalizadas que dan lugar a la inmatriculación (véase artículo 34 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 20 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.