

## IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que se deduce que el primer defecto de la nota no es objeto de recurso, siendo la intención de los recurrentes la subsanación del mismo. Que en lo que se refiere al segundo defecto de la nota, los recurrentes confunden el título en virtud del cual se practica la reanudación del tracto interrumpido, que es el testimonio del auto recaído (artículo 201, regla 6 de la Ley Hipotecaria y 283 del Reglamento Hipotecario) y, el título de adquisición en el cual se basa esa reanudación. Que la excepción del artículo 282 del Reglamento Hipotecario se refiere al título formal o documento, pero no al título material o causa de adquisición, respecto al cual es claro lo que determina el artículo 274-2 del citado Reglamento. A este título material también se refiere el artículo 51.10 del Reglamento Hipotecario. Que las Resoluciones de 16 de febrero de 1988 y 5 de julio de 1991, han sido claras en este punto. Que del recurso se deduce que sí ha existido ese título de adquisición (documento privado de compra de fecha 3 de junio de 1985), por lo que no se entiende como no se ha subsanado el defecto. Que en lo que se refiere al tercer defecto, el artículo 286 del Reglamento es determinante a este respecto, al exigir que el auto aprobatorio del expediente debe expresar necesariamente, «que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y la forma en que se han practicado las citaciones de la regla 3.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria», por lo que la legislación hipotecaria, tal como señala la Resolución de 5 de julio de 1991, eleva ésta exigencia a requisito formal del documento judicial, ya que estas citaciones constituyen una garantía esencial de los derechos del titular registral. Que en este punto se debe considerar lo que establecen los artículos 202 de la Ley Hipotecaria y 286 de su reglamento. Que en el auto calificado no se hace alusión alguna a estas citaciones ni a la forma de las mismas. Que el único argumento que esgrimen los recurrentes es la calificación de este Registro de fecha 2 de octubre de 1992 del auto, recaído en el mismo expediente, de fecha 12 de junio de 1992, olvidándose que al tratarse de dos documentos distintos la calificación también será distinta, y se señala que la finca registral 7.429 no se incluía en el auto citado. Que la calificación se ha mantenido dentro de los límites del artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

## V

La ilustrísima señora Juez titular del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Balmaseda informó: Que en lo que se refiere al segundo defecto, primer objeto del recurso, hay que considerar que los recurrentes iniciaron el expediente de conformidad con los artículos 201 de la Ley Hipotecaria y 274 del Reglamento Hipotecario; por tanto, exigir nuevamente que justifiquen su título material o causa de adquisición resulta innecesario dado que tal juicio de valor ya se ha efectuado judicialmente, no correspondiendo al Registrador el control de tales requisitos o expresamente que se acompañe «Título material», al cual ya se alude precisamente en el auto 1 de octubre de 1996, aunque expresamente no se consigne la compraventa. Que en cuanto al tercer defecto, hay que señalar que el expediente fue tramitado conforme a lo preceptuado en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y 286 de su reglamento, si bien no se hizo constar en el auto la realización de las actuaciones ni la forma en que estas se efectuaron, pese a ser un requisito de contenido exigido en el precepto mencionado.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma del País Vasco, revocó la nota de la Registradora en lo referente al segundo defecto de la nota y la confirmó en lo referente al tercer defecto.

## VII

La Registradora de la Propiedad apeló el auto presidencial en lo referente al segundo defecto de la nota, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 59 y 100 de su Reglamento, así como la Resolución de esta Dirección General de 9 de octubre de 2002.

1. Se presenta en el Registro un Auto judicial firme que, a efectos de la reanudación del tracto interrumpido, declara justificado el dominio

a favor de determinadas personas. La Registradora, entre otros defectos no recurridos, suspende la inscripción por el de no expresarse el título material de adquisición. El Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, apelando la Registradora.

2. La apelación ha de ser estimada. El Auto presidencial estima que la función de calificación registral no abarca los extremos que, como la expresión del título, sólo atañen al proceso formativo del convencimiento judicial, y se controlan, en su caso, mediante los recursos jurisdiccionales admisibles contra la resolución que las ha consignado u omitido, pues no cabe que, producido el título formalmente válido, la calificación registral se ingiera en una operación agotada y sugiera su extemporánea revisión. Sin embargo, contra dichas aseveraciones deben prevalecer las siguientes: 1) Una cosa es que el título formal exista y sea válido y otra que no exprese el título material de adquisición, que es circunstancia esencial de la inscripción pues tal causa de adquisición determina no sólo la validez de la misma sino sus efectos, que serán los efectos de la inscripción. Si no se expresa tal título material no se puede saber cuáles serán los efectos que la inscripción deba producir, que serán notablemente distintos si se trata de una adquisición onerosa o de carácter gratuito; 2) Ello no quiere decir que la calificación se ingiera en la resolución judicial, pues lo único que exige es que se aclare el título adquisitivo que alegaron los promotores del expediente; 3) Tampoco supone dicha calificación que se sugiera una revisión de la resolución judicial, pues el defecto podrá ser subsanado mediante la certificación que, con vista del expediente, acredite el título alegado, o bien, mediante la presentación de dicho título por los interesados.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Madrid, 17 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

## 4108

*RESOLUCIÓN de 18 de enero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Isabel Durán Eugenio, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrent número 2 don Enrique Solà Palerm, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Isabel Durán Eugenio, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrent número 2 don Enrique Solà Palerm, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

## Hechos

## I

El 3 de noviembre de 1992, mediante escritura pública otorgada ante don Ricardo Taberero Capella, Notario de Alzira, don Francisco Ch. M. vendió a la entidad mercantil «Isabel Durán S.A.» una vivienda sita en Xirivella la cual le habría sido adjudicada por Auto de 13 de febrero de 1992, del Juez de Primera Instancia número uno de Mislata.

El 29 de marzo de 1994, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Valencia, don Alberto Domingo Puchol, la entidad mercantil «Isabel Durán, S.A.» vendió a doña Isabel Durán Eugenio, que había cesado como administradora única de dicha entidad, el referido inmueble. La compradora afirma en la escritura que su estado civil es el de casada bajo el régimen de separación de bienes, acompañando certificado del Registro Civil del que resulta dicho régimen.

## II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Torrent número 2 la escritura últimamente citada, fue calificada con la siguiente nota: «Escritura autorizada por el Notario de Valencia Don Alberto Domingo Puchol, el 29 de marzo de 1994, con el número 684 de Protocolo. Don Ricardo Garrido Victorero, en nombre y representación de la Entidad Mercantil «Isabel

Durán, S.A.», vende a doña Isabel Durán Eugenio la urbana cuarenta y cinco, registral 7.570, en el tomo 1.455, libro 97 de Xirivella, folio 53, inscripción precedente 4.<sup>a</sup>. Presentada el 13 de septiembre de 1999, asentamiento 576 del Diario 21. En orden a la inscripción del documento arriba reseñado, convendría estudiar las dificultades que siguen. Primera.—No queda clara la hoja registral de la mercantil vendedora, toda vez que en la Escritura de venta se consigna como la B-17.300, mientras que en la certificación expedida por la Registradora Mercantil de Valencia doña María del Carmen Pérez López-Ponce de León, en 5 de noviembre de 1999, se enuncia como la V-17.200. Segunda.—La escritura de venta cuyo despacho se pretende, Protocolo 684, datada en 29 de marzo del 94, ante la imposibilidad accidental de don Francisco Alcón Rodríguez, no especifica si se está protocolizando para el Notario sustituyente o para el sustituido. Tercera.—Cerrada provisionalmente la hoja de la Sociedad vendedora, por falta de depósito de cuentas, resultaría oportuno congelar correlativamente las facultades dispositivas de la misma en el Registro de la Propiedad. Cuarta.—Las capitulaciones matrimoniales de doña Isabel Durán Eugenio, otorgadas en 25 de noviembre del 91 pactando el régimen de separación de bienes, e inscritas al parecer en el Registro civil, no se acompañan a la Escritura de venta, pese a que está prevista su presentación en el Registro de la Propiedad. Deberá presentarse igualmente la sentencia de separación de 13 de septiembre de 1993. Quinta.—Del cotejo global de presentaciones en el Diario, resulta que la finca de referencia ha sido vendida tres veces: A doña Isabel Durán Eugenio, en 29 de marzo del 94, ante don Alberto Domingo Puchol/don Francisco Alcón Rodríguez, número 684 de Protocolo; a don José García Torró, en 7 de junio del 96, ante don Ricardo Taberner Capella, número 930 de Protocolo; y a don Emeterio Moreno Fontarosa, el 11 de marzo del 97, ante don José Luis López Rodríguez, Protocolo 667. El precio de la venta se declara confesado recibido, al menos en la primera y la última de las tres escrituras citadas. Para evitar cualquier lesión, en caso de que las tres ventas no se hubiesen celebrado por acuerdo unánime de los interesados, habría que pensar en la aplicabilidad del artículo 104 del Reglamento Hipotecario, comunicándolo a la Autoridad Judicial, para que por la misma se decida la solución pertinente. Torrent de l'Horta, a veinticinco de noviembre de 1999. El Registrador. Firmado.: Enrique Solà Palerm».

### III

Doña Isabel Durán Eugenio interpuso recurso gubernativo contra los defectos a que se refieren los apartados 3, 4 y 5 de la nota de calificación, y alegó: 1. Que se trata de una calificación anómala, por cuanto no se hace constar expresamente, el sentido de la calificación efectuada, ello aunque de hecho y dado el contenido de la misma, se desprende que efectivamente se está suspendiendo la inscripción. Que, por otra parte, se ha omitido por el Registrador la obligación que le impone el artículo 333.4 del Reglamento Hipotecario, lo que supone una indefensión para esta parte. Que hay que tener en cuenta lo que dice la Resolución de 7 de enero de 1999. 2. Que en lo que se refiere a los defectos determinados por el Registrador con los números primero y segundo, hay que remitirse a la escritura de subsanación. 3. Que en cuanto al defecto fijado con el número tercero hay que señalar que si bien no constan depositadas las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios sociales 1995, 1996 y 1997, tal como consta en la certificación aportada, nada afecta a la compraventa que se pretende inscribir, dado que la misma se efectuó el 29 de marzo de 1994, amén de que la obligación que conlleva tal depósito únicamente es exigible de acuerdo con la Disposición Transitoria 5.<sup>a</sup> del Reglamento del Registro Mercantil con posterioridad al 1 de junio de 1995, pero no a las cuentas aprobadas anteriormente, y en este sentido se pronuncia el artículo 378 de dicho Reglamento, estableciendo como sanción para esta omisión el cierre de la hoja registral. Que la calificación del Registrador queda limitada en los términos del propio artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y no procede hacer juicios de valor que no le conciernen. 4. Que en lo concerniente al cuarto defecto, se señala que fue presentado certificado literal del Registro Civil, en donde constan inscritas tanto las Capitulaciones Matrimoniales el 10 de julio de 1992, como la sentencia de separación de 13 de septiembre de 1993. Que las Capitulaciones Matrimoniales han sido corroboradas y certificadas su existencia por el Notario en la escritura. Que en lo referente a la necesidad de aportar la sentencia de separación, se cita la Resolución de 16 de noviembre de 1994. 5. Que en cuanto al quinto defecto señalado por el Registrador, hay que significar que los títulos deben ser despachados por el riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, como dicen, entre otras muchas, las Resoluciones de 22 de octubre de 1998 y 26 de julio de 1988, de modo que los asientos se extienden en el Registro por riguroso orden de entrada como preceptúa el artículo 417 del Reglamento Hipotecario. Que como

lema de los Registros establece el artículo 537 del Reglamento Hipotecario el principio «Prior Tempore Potior iure», siendo ésta la línea mantenida por la Dirección General en las Resoluciones de 1, 3 y 5 de junio de 1993. Que, en consecuencia, al incumplirse tal principio elemental se ha privado a esta parte de una de las consecuencias de mayor transcendencia derivadas del principio de prioridad, el cierre registral, consecuencia que así viene reflejada en las Resoluciones de 8 de febrero de 1998 y 23 de marzo de 1993. Que en conjunción con el principio de prioridad, no puede dejarse de lado que la compraventa en cuestión además de ser la primera presentada al Registro, es la primera efectuada en el tiempo, y la sociedad no puede transmitir nuevamente lo que por derecho ya no le pertenece, de modo que las sucesivas compraventas no se han visto consumadas, y en este sentido se pronuncia las sentencias del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 1994 y 1 de julio de 1995. Que hay que señalar las sentencias del Tribunal Supremo de 11 de abril y 17 de noviembre de 1992, 8 de marzo de 1993, 3 y 23 de marzo de 1994, entre otras. Que se considera que por aplicación del artículo 1473 del Código Civil debería el Registrador haber inscrito la escritura, pues ha sido la primera en presentarse en el Registro y es válida por derecho material, lo que invalida las restantes. Que conforme al artículo 104 del Reglamento Hipotecario, la comunicación por parte del Registrador a la autoridad judicial de la posible comisión de un delito es una obligación para el mismo y no una facultad, y en este punto se citan las Resoluciones de 26 de julio de 1998 y 14 de julio de 1988.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1.º Que en cuanto a los defectos primero y segundo, han sido subsanados por la interesada y, por tanto, queda obviada la discusión. 2.º Que en lo referente al defecto tercero de la nota de calificación que se considera subsanable, frente al argumento de irretroactividad absoluta esgrimido por la recurrente, convendría hacer un par de matizaciones; por una parte las formalidades que han de cumplirse en un solo tracto, se considera que no deben exigirse respecto de actos celebrados con anterioridad a la norma que las establece; que los imperativos que no son de tracto puntual, sino de tracto sucesivo o reiterado, como el de presentar cuentas anuales, sí que deberían tener una vigente transtemporal. Que hay que tener en consideración lo que establece el artículo 378.1 del Reglamento del Registro Mercantil. 3.º Que el defecto cuarto se rectifica parcialmente, considerando ajustado a derecho seguir exigiendo las Capitulaciones Matrimoniales y renunciando a los regímenes derivados de la separación y divorcio. Que en efecto se ha aportado una certificación del Registro Civil en la que por nota marginal se registran unos capítulos en 10 de julio de 1992, en la que se acredita la fecha e identificación de la escritura, pero deja incierto el contenido. 4.º Que el último defecto de la nota de calificación es insubsanable, paraliza el despacho de la escritura por haberse producido una triple venta. Que, en este caso, el otorgamiento de escritura no equivale a la entrega, porque hay tres escrituras en pugna y en más de una se declara recibida la contraprestación dineraria. Que la recurrente insiste en la aplicación del principio de prioridad para obtener la inscripción a su favor. No obstante, no es ella la primera presentante y no es, en este momento, la presentante prioritaria. Que el Registrador está obligado a armonizar los principios de prioridad, calificación e inscripción, subordinados siempre a la meta de una tutela judicial efectiva. Que la compradora doña Isabel Durán no será nunca tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este punto hay que citar la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 1996. Que en este caso carecen de buena fe todos los adquirentes que compraron el piso, exigible en la aplicación del artículo 1473 del Código Civil. Que la buena fe en la doble venta ha sido postulada reiteradamente por el Tribunal Supremo en sentencias de 31 de enero de 1985, 30 de junio de 1986, 4 de marzo de 1988, 20 de julio de 1990, 10 de abril y 19 de julio de 1991, 23 de diciembre de 1992 y 27 de septiembre de 1996. Que existe una clara tendencia jurisprudencial a considerar en el caso de venta múltiple que, si se ha consumado la primera venta, la cosa ha pasado a la propiedad y posesión del primer comprador por lo que la venta hecha al segundo comprador es venta de cosa ajena, con todas las consecuencias que ello comporta (sentencias del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 1993, 25 de marzo y 22 de julio de 1994 y 25 de noviembre de 1996). Que el Registrador debe proceder aplicando conjuntamente todos los principios de la legislación hipotecaria y acudir en caso de duda al principio de tutela efectiva enunciado por el artículo 24 de la Constitución Española.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana revocó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones del recurrente.

## VI

El Registrador apeló el auto presidencial en lo referente a los defectos cuarto y quinto, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1473 del Código Civil, 9.4, 17 y 18 de la Ley Hipotecaria, 51.9, 90 a 96 y 104 de su Reglamento, 2 de la Ley del Registro Civil y 266 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 26 de junio de 1986, 14 y 26 de julio de 1988 y 31 de marzo de 2000.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro la compra de un inmueble por una señora casada. En la escritura se afirma que la adquirente se rige por el sistema de separación de bienes, acompañándose a la misma certificado del Registro Civil del que resulta dicho régimen.

El Registrador deniega la inscripción, entre otros defectos no recurridos, por los siguientes:

- a) No acompañarse la escritura de capitulaciones matrimoniales de la compradora.
- b) Resultar, del examen del Diario, que aparecen otras ventas de dicho inmueble (en asientos ya caducados).

La adquirente recurre la calificación, siendo estimado totalmente el recurso por el Presidente del Tribunal Superior. El Registrador apela.

2. El primero de los defectos no puede ser mantenido. El Registro Civil constituye el título de legitimación de las situaciones que se inscriben, por lo que se acredita plenamente por la certificación la existencia del régimen de separación de bienes, sin que sea necesario aportar la escritura de capitulaciones.

3. Lo mismo hay que decir del segundo de los defectos. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), la sospecha de un hecho delictivo, aparte de los deberes del Registrador de colaborar con la Administración de Justicia, no puede excusar al Registrador de su deber de formular la calificación procedente, como resulta: a) del artículo 104 del Reglamento Hipotecario cuando aclara que la remisión de la documentación de la que se deriva el posible delito no suspende ni prorroga el asiento de presentación; b) de la posible compatibilidad entre la verdadera existencia del hecho delictivo y la validez y eficacia civil del acto calificado; c) de la carencia de potestad jurisdiccional del Registrador, que le impide deducir de una simple sospecha, efectos definitivos, como sería la caducidad del asiento de presentación, al no ser calificado el título ni suspendida ni prorrogada su vigencia, con el riesgo subsiguiente de pérdida de la prioridad registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar la apelación interpuesta.

Madrid, 18 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

**4109**

*RESOLUCIÓN de 20 de enero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Cruz López, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2, de Telde, doña Cristina Casado Portilla, a inscribir un testimonio de auto dictado en expediente de dominio para inmatriculación de una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Cruz López, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2, de Telde, doña

Cristina Casado Portilla, a inscribir un testimonio de auto dictado en expediente de dominio para inmatriculación de una finca.

**Hechos**

## I

Don José C. L. y doña Ana T. G. presentaron escrito ante el Juzgado de Primera Instancia número 4, de San Bartolomé de Tirajana, a los efectos de incoación de expediente de dominio para la inmatriculación de una parcela de terreno denominada «Los Llanos», en término de Santa Lucía.

Por auto dictado el 24 de julio de 2002, se declara justificado el dominio de la finca antes reseñada.

## II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad, número 2 de los de Telde fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente mandamiento, presentado en este Registro bajo el número 728 del Diario 70, en unión de la siguiente documentación: 1. Escritura aclaratoria y rectificatoria de otra anterior, otorgada ante el Notario de Vecindario, don Francisco Javier López Cano, el 28 de agosto de 2002, bajo el número 1.727 de protocolo. 2. Escritura de elevación a público de documento privado de compraventa, otorgado ante el Notario de Vecindario, doña Aurora Ruiz Alonso, el 5 de julio de 2000, bajo el número 1.709 de protocolo, tras examinar los antecedentes del Registro, se suspende el mismo por adolecer del siguiente defecto: La finca cuya inmatriculación se pretende, procede por segregación de la 635 al Tomo 1.309, folio 143, previamente inscrita y cuya matriz tiene una antigüedad de inscripción menos de 30 años, por lo que no se puede proceder a inmatricular la dicha finca (artículo 201 de la Ley Hipotecaria y 274 del Reglamento Hipotecario). No se toma anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada. Esta nota puede ser recurrida en el plazo de un mes, desde su notificación, ante este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado de acuerdo con lo previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes con su Reglamento. Telde, tres de septiembre de 2002. La Registradora. Fdo.: Cristina Casado Portilla.»

## III

Don José Cruz López, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que la Registradora había emitido, con anterioridad al expediente y con la que se inició el mismo, certificación en la que consta que la finca tal y como se describe no esta inscrita, pero que existe otra, que también se describe, de la que podría proceder por segregación la que se pretende inmatricular, constando al final de la misma: «Es de hacer constar que, conforme al Registro, subsiste todavía en la originaria finca una cabida de catorce mil doscientos cincuenta y dos metros con cincuenta decímetros cuadrados...para las segregaciones no inscritas.» Que fueron citados por el Juzgado, en el expediente, todos aquellos que pudiesen ser perjudicados o pudieran tener algún interés en la solicitud. Que se dictó el correspondiente auto. Que la finca registral que señala la Registradora no es la misma que se hizo constar en la certificación que ella expidió. Que en el expediente se observaron todos y cada uno de los requisitos sin formularse oposición alguna (artículos 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria).

## IV

La Registradora de la Propiedad emitió el correspondiente informe, en defensa de su nota alegó lo siguiente: Que el requisito básico para poder instar e inscribir dicho tipo de expediente, es la falta de inscripción registral (artículo 201 de la Ley Hipotecaria). Que la finca cuya inmatriculación se pretende en el expediente, procede por segregación de la que figura en la certificación expedida. Que no es posible acceder a la inmatriculación pretendida (artículo 199 de la Ley Hipotecaria) por mucho que el instante pretenda haberse realizado, en el seno del expediente inmatriculador, notificaciones no pertinentes en un expediente de dominio.