

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**7884** *Resolución de 14 de abril de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Ángel Esteban Quereda Tapia, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Toledo nº 1, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Esteban Quereda Tapia, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Toledo número 1, doña María Rosa Rebollo González, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

**Hechos****I**

Mediante escritura de fecha veinticinco de junio de 1999, autorizada por el Notario de Toledo, don José María Martínez de Artola e Idoy, don Jesús Barco Cepeda vendió a los cónyuges don Ángel Esteban Quereda Tapia y doña María Mercedes Bermejo Rodríguez, una vivienda en Toledo.

**II**

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Toledo número 1 fue objeto de la siguiente nota de calificación: «No puedo calificar ni, por tanto, inscribir, la escritura porque consultado el historial de la finca a que la misma se refiere (...) si bien dicha finca consta inscrita a favor del vendedor «Ediciones LM., S.L.», por notoriedad, dado que la misma escritura, por los pendes que constan en su historial registral, consta que fue presentada sucesivamente bajo los siguientes asientos (...) todos ellos caducados al día de la fecha, emitiéndose notas de calificación negativas respecto a la inscripción solicitada, porque constaban presentados en el Registro –de los que también constan sus pendes– los siguientes documentos. 1.–Mandamiento librado el 11 de diciembre de 2000 por el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Toledo, para cancelación de cargas en el procedimiento de ejecución directa número 200/93, presentado con fecha 20 de diciembre de 2000, al asiento 282.01 del Diario 103. En su día fue suspendida la inscripción de dicho mandamiento, por el defecto subsanable siguiente: Falta aportación del testimonio del auto de adjudicación en dicho procedimiento, de fecha 16 de mayo de 1997, título previo indispensable, en que, según se desprende del mandamiento presentado, se aprobó el remate de la finca a favor de los cónyuges don Mario Mansilla Hidalgo y doña María Dolores Herencia Mendoza. Una vez subsanados dichos defectos necesariamente quedará cancelada la inscripción de dominio 4.ª de indicada finca, extendida a favor de la Sociedad «Ediciones LM, S.L. 2.–Escritura de cancelación de la hipoteca que causó la inscripción 3.ª de dicha finca, otorgada en Madrid el 25 de julio de 2000 ante el Notario don Alfonso Ventoso Escribano, como sustituto de su compañero don Ángel Marqués Perela, con el número 1.540, presentada al asiento 282.02 del Diario 103. En su día en la nota de calificación se le dijo que se denegaría su inscripción, ya que la hipoteca que por dicha escritura se cancela, estaría ya cancelada en virtud del mandamiento librado en el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, número 200/93, a que se refiere el apartado 1 de la presente nota de calificación. Por todo lo expuesto, para la calificación de la escritura de compraventa, necesito que me aporten los siguientes documentos: a) Mandamiento de cancelación de cargas librado el 11 de diciembre de 2000 por el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Toledo, para cancelación de cargas en el procedimiento de ejecución

directa número 200/93. b) Testimonio del auto de adjudicación en dicho procedimiento, de fecha 16 de mayo de 1997, por el que se aprobó el remate de la finca a favor de los cónyuges don Mario Mansilla Hidalgo y doña María Dolores Herencia Mendoza. c) Escritura de cancelación de la hipoteca que causó la inscripción 3.ª de dicha finca, otorgada en Madrid el 25 de julio de 2000 ante el Notario don Alfonso Ventoso Escribano, como sustituto de su compañero don Ángel Marqués Perela con el número 1540. En relación a los documentos relacionados es muy importante tener en cuenta las fechas del auto de adjudicación, 16 de mayo de 1997 y la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa de 25 de junio de 1999, y que, conforme a la vigente ley hipotecaria, la inscripción no convalida los actos nulos conforme a las leyes. Al día de la fecha, la única carga vigente sobre la finca 30.018 sería la hipoteca objeto del procedimiento relacionado, dado que, las demás cargas que gravaban la finca –anotaciones de embargo– o bien han sido canceladas o serían canceladas por caducidad al practicar cualquier operación registral sobre la finca citada o al expedir certificación de la misma. Relativo a dicha hipoteca, según el historial registral de la finca, consta con fecha 15 de enero de 1994, nota al margen de la misma, de la expedición de la certificación de cargas del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, regla 4, en relación con el procedimiento de autos 200/93 tramitado en el juzgado de Primera Instancia número 3 de Toledo a instancia de la Caja Postal de Ahorros, por el que se adjudicó la finca según lo expuesto anteriormente. En relación con la finca a que la escritura se refiere, registral 30.018, existe presentada bajo el asiento 854 del Diario 143, una escritura de hipoteca, sobre la cual no puedo pronunciarme por estar retirada, al día de la fecha, por su presentante. Dicha escritura fue también presentada, sucesivamente, en unión de la escritura de compra, con el número 2 de los citados asientos (...). Fundamentos de Derecho. A. En cuanto a la forma, se extiende la presente nota por la registradora competente por razón de situación de la finca, dentro del plazo legal a que se refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en el ámbito de sus funciones calificadoras, conforme al artículo 19 de la Ley Hipotecaria y artículo 98 y siguientes de su Reglamento y con la forma prevista en el artículo 19 bis de la misma. B. En relación a los defectos, artículos 1445, 1461, 1462 y 1506 en relación con el 1124 y 1156 del Código Civil; artículos 33, 9, 18, 19, 19bis, 20, 21, 65 y 66 de la Ley Hipotecaria; 126, 127, 333, 426, 429, 434, y 436 del Reglamento Hipotecario, y correlativos de los textos legales citados; y las siguientes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado: 11 de octubre de 1985; 22 de diciembre de 1956; 17 de febrero de 1986; 11 de mayo de 1959; 30 de septiembre de 2000; 23 de febrero de 2006; 20 de septiembre de 2005; 30 de noviembre de 2005; 12 de enero de 2006; y 11 de marzo de 2006. Dada la calificación negativa precedente, le informo que de conformidad con la modificación de la legislación hipotecaria vigente, a partir del 2 de enero del año 2002, su asiento de presentación quedará prorrogado 60 días más a partir de la fecha de la recepción de la notificación. Usted puede: a) subsanar el defecto indicado; b) solicitar anotación de suspensión; c) solicitar otra calificación del Registrador de la Propiedad competente según el cuadro de sustituciones establecido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 1 de agosto de 2003; d) interponer en el plazo de un mes a contar desde hoy recurso gubernativo que podrá presentar en este Registro o en cualquier otro, o en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Procedimiento Administrativo. Toledo a 15 de septiembre de 2008. Firmado. María Rosa Rebollo González».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Ángel Esteban Querada Tapia interpone recurso en virtud de escrito de fecha 16 de octubre de 2008, en base entre otros a los siguientes argumentos: que con carácter previo a la firma de la escritura de compraventa se solicitó del Registro de la Propiedad de Toledo número 1 nota simple informativa de dominio y cargas, en la que se informó que la finca estaba inscrita a nombre de Ediciones LM sociedad limitada, por título de compraventa; que la señora registradora considera que la propiedad del inmueble objeto de la compraventa es de los cónyuges Mario Mansilla Hidalgo y María Dolores Herencia Mendoza, por haberlas adquirido mediante auto de

remate; pero tal documento no está amparado por la legitimación registral; es más ni tan siquiera la registradora conoce el contenido jurídico del mismo; lo que se pretende ahora es la inscripción de la escritura de compraventa y no debe entrar la registradora a valorar documentos no inscritos relacionados con la escritura de préstamo hipotecario y las cargas del inmueble; la registradora sólo debe tener en cuenta la escritura pública que se presenta y los propios asientos del Registro; con su actitud la registradora está sorprendentemente invirtiendo la presunción de dominio, pasando a tenerla quien no ha inscrito su propiedad en el Registro; no es jurídicamente admisible que la registradora informe mediante nota simple que el dominio del inmueble pertenece a Ediciones LM, S.L., y ahora cuando se presenta a inscripción la compraventa, venga a sostener que en aquélla fecha el otorgante de la escritura ya no era el propietario del inmueble; la principal función de un registrador debe ser la de dar información fiable al ciudadano; y no se puede obligar a presentar el auto de adjudicación, ya que la inscripción es voluntaria; finalmente alegan que si bien es cierto que los cónyuges Mario Mansilla Hidalgo y María Dolores Herencia Mendoza fueron en su día propietarios del inmueble, no es menos cierto que se la transmitieron a Ediciones LM, S.L., como así consta en el Registro, aunque se arrastrara una hipoteca ya ejecutada.

#### IV

La Registradora emitió informe el día 21 de octubre de 2008, mantuvo su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de julio de 1988, 23 de octubre de 2001, 8 de mayo de 2002 y 27 de abril de 2005.

1. Se debate en este recurso si es inscribible una escritura de compraventa, en la que la sociedad vendedora es titular registral, existiendo asientos en el Libro Diario ya caducados con relación al mismo inmueble en los que consta la presentación de un mandamiento de cancelación de cargas expedido en procedimiento de ejecución hipotecaria sobre el mismo, que en su día fue devuelto por defectos (entre otros, por no acompañarse el testimonio del auto de adjudicación), y de los que pudiera resultar que los adjudicatarios son personas distintas de la sociedad vendedora.

2. Si se tiene en cuenta que es principio básico de nuestro sistema registral el de legitimación registral, por virtud del cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), y si se tiene en cuenta que el registrador al calificar no puede tener en cuenta sino los asientos vigentes y los títulos presentados –con asiento de presentación vigente, no los caducados que a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estado presentado nunca– (cfr. artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria), no cabe duda de que es inscribible la escritura de venta otorgada por quien figura como titular del dominio según Registro, por mucho que en su día figuraran presentados –ahora con asientos de presentación caducados– mandamientos de cancelación de cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria de los que pudiera resultar que los adjudicatarios son personas distintas de la ahora vendedora.

3. No tiene el Registrador facultad de exigir la presentación de títulos que en su día obraron en el Registro, pero que fueron retirados por el presentante, y que no son título previo ni necesario para el despacho de otros documentos presentados. Pero es que además, como la vendedora otorgante de la escritura objeto de calificación es la sociedad actual titular registral de la finca vendida, según resulta del propio Registro, se cumple claramente al principio del tracto sucesivo (cfr. artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria), sin que la Registradora pueda oponerse a la inscripción mediante apreciaciones como las expresadas en su calificación sobre una eventual ineficacia de dicha venta, que competerían únicamente al Juez, caso de que se planteara contienda sobre el particular, pero nunca al

Registrador, que, además, no puede tomar en consideración títulos no inscritos ni con asiento de presentación caducado.

4. Tiene razón por lo demás el recurrente en que no se sostiene de forma alguna, que se solicite nota simple de titularidad antes de la autorización de la escritura de compraventa, de la cual resulte que el titular registral es una determinada persona, y que luego, una vez otorgada escritura de venta por ésta a favor de comprador que confió en el Registro, la misma registradora, deniegue la inscripción por considerar que el vendedor puede no ser verdadero titular en base a otros títulos no inscritos. Este resultado no sería coherente con el sistema registral vigente, dirigido a dar seguridad jurídica y agilizar la contratación, en la que los títulos no inscritos no perjudican al tercero que sí inscribe (cfr. artículo 32 de la Ley Hipotecaria) y supone obligar al comprador a una investigación de la cadena de títulos anteriores, que es precisamente lo que la institución del Registro de la Propiedad evita.

5. Finalmente hay que tener en cuenta, como ya ha dicho este Centro Directivo (efe-. Resolución de 23 de octubre de 2001), que dado el alcance del principio de prioridad, básico en nuestro sistema registral (efe-. artículos 17, 24, 25 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de ese título y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria), sin que ni siquiera puedan obstaculizar a su inscripción títulos incompatibles posteriormente presentados. Ello no obsta, según doctrina de este Centro que los Registradores puedan y deban tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca, o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad a fin de procurar un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles. Debe advertirse, sin embargo que dicho proceder no se extiende a títulos con asiento de presentación caducados ni puede llevar 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 entre títulos. Esta exigencia de que el Registrador debe regirse por un principio de prioridad en la presentación de los títulos, ha llevado a afirmar a esta Dirección General que ni siquiera en caso de doble venta –que no es el caso presente– puede abstenerse de inscribir la primeramente presentada, aunque la segunda sea de fecha anterior (cfr. Resolución de 14 de julio de 1988).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 14 de abril de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.