

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8109 *Resolución de 27 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña C. G. G., Abogada, en nombre y representación de «Murilloarbaa, S.L.U.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad del de Marbella número 3, don Ramón Orozco Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada el 9 de enero de 2014 por la Notaria de Marbella doña Amelia Bergillos Moretón, la mercantil «Express Finance, S.L.U.», vendió a la mercantil «Murilloarbaa, S.L.U.», la urbana «chalet de dos plantas, en la calle (...) urbanización (...)» finca registral 22.436 del Registro de la Propiedad de Marbella número 3.

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por Ramón Orozco Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Marbella número tres, provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 97 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos.—1.—Se presenta bajo el asiento 185 del tomo 108 del diario, escritura otorgada en esta ciudad el día 9 de enero de 2014, ante la Notario doña Amelia Bergillos Moretón, con el número 21 de protocolo, por la que la entidad "Express Finance, S.L.U.", vende a la sociedad "Murilloarbaa, SLU", la finca registral 22.436. 2.—En este Registro figura presentado el once de los corrientes, con el número 729 del tomo 116 del diario, mandamiento librado por el Juzgado de Instrucción número dos de los de Marbella, antiguo mixto número cinco, con igual fecha 11 de febrero de 2014 por la que en el procedimiento diligencias previas 3127/2009, negociado MV seguido a instancia de C. M. G. y V. G. W., contra don G. H. T., en cuyo procedimiento a instancia de la acusación se ordena la suspensión de la inscripción de la compraventa efectuada el día 9 de enero de 2014, y se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por lo mercantil "Express Finance, S.L.". Dicho documento ha motivado la prórroga del asiento de presentación reseñado 185 del tomo 115 del diario, hasta la terminación de la causa, de conformidad con el artículo 432 apartado 1.º letra d) del Reglamento Hipotecario. 3.—Calificado el documento, se suspende su inscripción por adolecer de la falta subsanable, en principio, que se contiene en los siguientes, Fundamentos de Derecho: 1.—Al haberse ordenado por la autoridad judicial que no se inscriba la escritura calificada, no puede practicarse su inscripción hasta la terminación de la causa, de conformidad con el artículo 432-1.º-d, del Reglamento Hipotecario, quedando prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta que recaiga la resolución definitiva. La falta se califica de subsanable, en principio, en la forma expresada. Esta

calificación se refiere solo en cuanto a la finca descrita bajo el número 68, única de esta demarcación registral, de conformidad con las artículos 1 de la Ley Hipotecaria y 2 del Reglamento Hipotecario. Contra la presente nota (...). Marbella a 18 de febrero de 2014.– El Registrador (firma ilegible). Fdo., Ramón Orozco Rodríguez».

Solicitada calificación sustitutoria fue confirmada la nota de calificación por la Registradora Mercantil y de Bienes Muebles IV de Málaga.

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. G. G., Abogada, en nombre y representación de «Murilloarbaa, S.L.U.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 16 de abril de 2014, en base entre otros a los siguientes argumentos: «(...) Motivos.– Primera.–Antecedentes. Con fecha 9 de enero del presente año 2014, se remitió telemáticamente por el Notario autorizante al Registro de la Propiedad número tres de Marbella copia de la escritura de compraventa otorgada en Marbella en dicha fecha con número de protocolo 21/2.014 del notario doña Amelia Bergillos Moretón por la que la entidad "Express Finance S.L.U" vende a mi mandante la entidad "Murilloarbaa S.L.U.", la finca número 22.436 de Marbella 3. Dicha presentación motiva el Asiento número 185 del tomo 116 del diario. (...). Segunda.–Con posterioridad al asiento de presentación parcialmente transcrito (...) aparece con número de asiento de presentación 729 del tomo 116 aparece extendido con fecha 11 de febrero de 2014 que literalmente dice así: "Por fax se presenta a las trece horas y trece minutos Mandamiento del Juzgado de Instrucción número dos de Marbella de fecha once de febrero del año dos mil catorce, por el que las diligencias previas número 3127/2.009 (...) se ordena tomar anotación de prohibición de disponer sobre la finca registral número 22.436 cualquiera que sea el titular registral de la finca (...). De la documentación que aparece unida a la certificación (...) es complemento o aclaración de otros anteriores (...). El 9 de enero de 2014, cuando se presentó el asiento de presentación de la escritura de venta por la que mi mandante Murilloarbaa, S.L.U., adquiría la finca 22.436 de Marbella 3, todas las anteriores anotaciones se encontraban canceladas, todas ellas por caducidad, por lo que dicha venta debió ser inscrita sin reservas por el Registrador. Pero en lugar de respetar el principio de prioridad, en el mismo Asiento 185 se califica la venta en función de un documento que tiene entrada en el registro con posterioridad, el Mandamiento del Juzgado de fecha 11 de febrero de 2014 y que da lugar además a un asiento posterior el 729 del tomo 116 del diario. Tercera.– Además de las razones expuestas, y de tratarse de un documento de fecha posterior cuya calificación nunca debió anotarse en el Asiento de la compra perfeccionada por mi mandante, entendemos que el Mandamiento que contiene el Auto del Juzgado de Instrucción n.º 2 de Marbella en las Diligencias Previas 3127/2009 de fecha 11 de febrero no debió ser tenido en cuenta toda vez que contiene los mismos errores y omisiones que han motivado que durante tres años el registrador haya suspendido su anotación por adolecer de defectos (...) No obstante la reiteración de los Autos, en la misma fecha, 11 de febrero de 2014, se dicta Providencia (unida a la certificación) que ordena «la suspensión de la inscripción de la compraventa efectuada el pasado día 9 de enero de 2014 y se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por la Mercantil Express Finance, S.L.". Resulta evidente que lo ordenado en la transcrita Providencia es un nuevo pronunciamiento muy distinto de lo contenido en los Autos y cuyo contenido, a pesar de las aclaraciones, ha permanecido invariable (...). El Juzgado ha utilizado una Resolución inadecuada, a fin de introducir, sin fundamento jurídico alguno, un pronunciamiento novedoso con consecuencias jurídicas distintas y únicamente perjudiciales para un tercero de buena fe que debe gozar de la protección del principio de la fe pública registral. Cuarta.– Improcedencia de la aplicación del artículo 423.1 d) del Reglamento Hipotecario que fundamenta la calificación impugnada (...). Es un supuesto introducido en la reforma de 1982, que no se adapta al principio de prioridad registral, y que crea una prórroga indefinida, que no se adapta a la brevedad del asiento de presentación. Por dicho motivo, la aplicación del apartado d) del artículo 432.1 del Reglamento Hipotecario debe ser restrictiva por ser excepción al principio de prioridad

registral, básico en el sistema hipotecario español y limitarse a los dos supuestos ya señalados en la resolución de DGRN de 27 de mayo de 1999 (...). El mandamiento judicial presentado, según se desprende de su redacción, ordena una prohibición de disponer sobre determinadas fincas (artículos 26 Ley Hipotecaria y 145 Reglamento Hipotecario) y no una prohibición de inscribir (...). Hemos de reiterar el hecho determinante que en ninguno de los cinco mandamientos que han sido presentados ante el Registro de la Propiedad de Marbella, se acordaba la prohibición de inscribir, sino la prohibición de disponer, y que es únicamente en la inadecuada Providencia de fecha 11 de febrero, posterior a la calificación de la escritura cuya inscripción pretende suspenderse, en la que se introduce dicha nueva orden que en absoluto se adecua a lo acordado con anterioridad y a lo establecido en el artículo 214 de la LEC que únicamente permite la aclaración de hechos oscuros, pero en ningún caso pronunciamientos sobre hechos novedosos como es la tan citada escritura pública que obviamente inexistentes en el inicio del Auto de 29 de abril de 2011 que ha provocado tan reiterados e ineficaces mandamientos al Registro de la Propiedad. Adicionalmente, por los motivos expuestos debería rechazarse y ser tenido en cuenta por el registrador con carácter previo a la inscripción del título de mi mandante, el mandamiento de fecha 11 de febrero de 2014 emitido por el Juzgado de Instrucción n.º 2 de Marbella en el procedimiento de Diligencias Previas 3127/2009 y que acuerda complementar el Auto de 29 de abril de 2011 previamente aclarado por los Autos de 9 de junio de 2011, y 26 de septiembre de 2011 y que ocasiona el asiento 729 del tomo 116 por los motivos por los que el propio registrador los rechazó con anterioridad, así como la Providencia de igual fecha que lo acompaña en la que se ordena la suspensión de la inscripción de la compra venta efectuada el 9 de enero de 2014 (...) Fundamentos de Derecho (...). IV.–Indebida aplicación del artículo 423.1 d) del Reglamento Hipotecario.–El precepto citado dice que el plazo de vigencia del asiento de presentación podrá ser prorrogado: "En el caso de que, vigente el asiento de presentación y antes de su despacho, se presente mandamiento judicial en causa criminal ordenando al Registrador que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado. En este supuesto podrá prorrogarse el asiento de presentación hasta la terminación de la causa". Tal y como se establece en la Resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado de fecha 27 de mayo de 1999, publicada en el BOE de 22 de junio de 1999, en su fundamento de derecho 3.º) "Debe resaltarse, como ha hecho la doctrina, el carácter extraño del precepto, pues el mecanismo adecuado hubiera sido la anotación preventiva de demanda o querrela, cuando la sentencia que en su día pueda recaer tenga transcendencia real ('vid.' artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria), y siempre que sea parte en el procedimiento el titular registral, en ese momento, del derecho sobre el que haya de recaer la anotación (artículo 20 de la Ley Hipotecaria); pero no la suspensión del despacho de un título otorgado a favor de un subadquiriente de quien intervino en el negocio que puede ser declarado nulo y que calificado –dicho título– conforme a la situación registral existente al tiempo de la presentación en el Registro (cfr. Artículos 17. 18 y 24 de la Ley Hipotecaria) habría sido inscrito lo que podría convertir a su beneficiario en tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria". En el presente supuesto no se cumplen los requisitos exigidos por la citada doctrina, ni la propia transmisión es un acto delictivo cometido por todos los otorgantes, ni se trata de un procedimiento en que enjuicie la falsedad del documento presentado, toda vez que la posible nulidad del título cuya calificación se solicita no se ha solicitado por las partes del procedimiento penal. A mayor abundamiento, y tal como hemos expuesto en nuestra relación de hechos, el mandamiento judicial tantas veces presentado ordenaba una prohibición de disponer (artículos 26 de la Ley Hipotecaria y 145 del Reglamento Hipotecario) y no una prohibición de inscribir que es lo que está previendo el artículo 432.1 d) del Reglamento Hipotecario indebidamente aplicado por el Registrador. V.–Carácter vinculante de las Resoluciones de la Dirección General del Registro y del Notariado para todos los registradores (...)).

IV

El registrador emitió informe el día 30 de abril de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 17, 20, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria; 727.5.^a y 6.^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 432 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1944; 18 de octubre de 1955; 18 de diciembre de 1962; 26 de mayo de 1965; 2 de octubre de 1981; 26 de julio de 1986; 1 de junio de 1993; 27 de mayo de 1999; 30 de septiembre de 2000, y 8 de julio de 2010.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de compraventa. Son hechos relevantes en su resolución, los siguientes:

– El 9 de enero de 2014 se presenta telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, escritura en virtud de la cual la mercantil «Express Finance, S.L.U.» vende a la mercantil «Murilloarbaa, S.L.U.», la finca registral 22.436. Se suspende la calificación, de conformidad con los artículos 254 y 255.1 de la Ley Hipotecaria, por no constar acreditada la autoliquidación correspondiente.

– Con fecha 10 de febrero de 2014, se presenta en soporte papel, acreditada la autoliquidación del impuesto correspondiente, la referida escritura de compraventa.

– El 11 de febrero de 2014, se presenta mandamiento librado por el Juzgado de Instrucción número 2 de Marbella de fecha 11 de febrero de 2014, diligencias previas seguidos por don V. W. G. y doña C. M. G., contra don G. H. T., imputado y administrador único de «Express Finance, S.L.U.» en la que se «ordena la suspensión de la inscripción de la compra-venta efectuada el pasado día 9 de enero de 2014 y se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por la mercantil «Express Finance, S.L.U.», sin perjuicio de la prórroga del asiento de presentación de la compraventa de 09.01.14».

El defecto alegado por el registrador es el siguiente: «Al haberse ordenado por la autoridad judicial que no se inscriba la escritura calificada, no puede practicarse su inscripción hasta la terminación de la causa, de conformidad con el artículo 432-1.º-d, del Reglamento Hipotecario, quedando prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta que recaiga la resolución definitiva». La recurrente afirma que el precepto alegado por el registrador ha de ser interpretado restrictivamente, dado el principio hipotecario de prioridad, establecido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria.

2. Como cuestión previa en el presente recurso debe examinarse la naturaleza y efectos de la suspensión de una inscripción establecida en el artículo 432.1.d del Reglamento Hipotecario por la reforma del mismo de 1982. Dicho precepto tuvo por objeto recoger la doctrina de este Centro Directivo citada en el «Vistos», según la cual debía producir efectos registrales el mandamiento judicial ordenando la suspensión de la práctica de la inscripción de un documento presentado, en determinados supuestos excepcionales. Se trata de casos en que, o bien es la propia transmisión presentada la que constituye un acto delictivo cometido por todos los otorgantes, o bien se trata de procedimiento en que se enjuicia la falsedad del documento presentado.

3. Debe resaltarse, como ha hecho la doctrina, el carácter excepcional del precepto, diferente del mecanismo de la anotación preventiva de demanda o querrela.

La anotación preventiva de demanda (artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria) tiene como finalidad publicar el ejercicio de una acción real o de una acción personal con eficacia o trascendencia real. La anotación preventiva de querrela ha sido admitida también por este Centro Directivo por analogía con la anotación preventiva de demanda cuando la querrela conlleva una acción de nulidad de títulos u otra civil de trascendencia real.

Incluso, actualmente, el artículo 20.7, de la Ley Hipotecaria, en su inciso final, según redacción dada por la disposición final 3.ª de la Ley Orgánica 15/2003 de reforma del Código Penal, recoge una excepción formal del principio de tracto sucesivo cuando determina que «en los procedimientos criminales podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar en el mandamiento».

En todos estos casos rige plenamente el principio de prioridad registral (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), con el alcance con relación a títulos de fecha anterior a la adopción de la medida cautelar que ya determinara la Resolución de este Centro Directivo de 8 de julio de 2010.

Así por un lado, se entiende que, en la medida en que el artículo 145 del Reglamento Hipotecario impide el acceso registral de los actos dispositivos realizados posteriormente (salvo los que traen causa de asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación), ello presupone, «a sensu contrario», que no impide la inscripción de los realizados con anterioridad –conclusión que resulta también, como se ha indicado, de la aplicación de la regla general que para las anotaciones dicta el artículo 71 de la propia Ley Hipotecaria–; sin embargo, por otro lado, se estima que tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que esta se arrastrará.

4. El mecanismo del artículo 432 del Reglamento Hipotecario sin embargo es distinto. Está basado en la posibilidad legalmente prevista de «otras anotaciones registrales» en casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin del procedimiento (cfr. artículo 727.6.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y consiste específicamente en la suspensión del despacho de un determinado título, que por definición ha sido formalizado antes de la adopción de la medida cautelar. Aquí el principio de prioridad no juega, de manera que la medida cautelar consiste precisamente en que el juez –con las garantías de «bonus fumus iuris», prestación en su caso de caución y audiencia de los afectados- ordena al registrador que se abstenga de calificar y despachar un título ya autorizado incluso ya presentado en el Registro de la Propiedad.

5. En el presente expediente se presenta mandamiento librado por el Juzgado de Instrucción número 2 de Marbella, diligencias previas seguidos contra don G. H. T., imputado y administrador único de «Express Finance, S.L.U.», en la que se «ordena la suspensión de la inscripción de la compraventa efectuada el pasado día 9 de enero de 2014 y se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por la mercantil «Express Finance, S.L.», sin perjuicio de la prórroga del asiento de presentación de la compraventa de 09.01.14».

Como señala el mismo recurrente las anotaciones anteriormente solicitadas de prohibición de disponer procedentes del mismo juzgado, fueron rechazadas y su asiento de presentación caducado, por lo que ningún obstáculo existe para la calificación y despacho de la medida cautelar específicamente adoptada ahora de suspensión de la inscripción.

6. El carácter específico del artículo 432.1.d del Reglamento Hipotecario obliga al registrador a suspender la inscripción aunque el título cuya inscripción se pretende esté presentado con anterioridad. Es la finalidad propia de este precepto y de esta medida cautelar en cierta medida excepcional.

Es cierto que el título cuya inscripción se suspende judicialmente puede haber sido otorgado en favor de un adquirente de buena fe y que de no haberse presentado la medida cautelar, una vez calificado dicho título conforme a la situación registral existente al tiempo de su presentación en el Registro (cfr. artículos 17, 18 y 24 de la Ley Hipotecaria) habría sido inscrito, lo que podría convertir a su beneficiario en tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Pero el registrador, dentro de los márgenes de la calificación registral de documentos judiciales (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100

de su Reglamento), no puede calificar si la propia transmisión presentada constituye un acto delictivo cometido por todos los otorgantes, o si se trata de procedimiento en que se enjuicia la falsedad del documento presentado, como ha quedado expuesto en el fundamento de Derecho segundo, o si por si haber sido otorgado con anterioridad es procedente o no el levantamiento de la medida cautelar por tratarse de un tercero de buena fe. Esto lo tiene que decidir el juez que instruye las diligencias previas, en virtud de los recursos procedentes, en el ámbito del mismo procedimiento en el que la medida cautelar ha sido adoptada.

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, 27 de junio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.