

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6878 *Resolución de 9 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don A. G. R. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Torrevieja número 3, don Alejandro María Bañón González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 27 de agosto de 1980 por el notario de Torrevieja, don Salvador Perepérez Solís, con el número 1.666 de protocolo, la entidad «Promotora Central de Edificaciones, S.A.», que era titular de las fincas registrales números 8.480, 8.481, 8.482 y 8.483, y la sociedad «Punta de Miramar, S.A.», que era titular de la finca registral número 7.975, todas ellas del Registro de la Propiedad de Torrevieja número 3, vendieron a don J. O. E. una participación indivisa de cero enteros setecientos veinticuatro milésimas por ciento de las mismas, a la que «corresponde la utilización singular, única y exclusiva, de la plaza de aparcamiento número ochenta y seis».

II

Presentada dicha escritura el día 28 de septiembre de 2017 en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Alejandro María Bañón González, Registrador del Registro de la Propiedad de Torrevieja Tres Calificado el precedente documento suspendo su inscripción por los siguientes defectos que considero subsanables: 1) Observándose que el comprador don J. O. E., se encuentra representado verbalmente, es necesaria para la plena eficacia del precedente documento la ratificación del citado señor, tal como advierte el Notario autorizante del documento. 2) Como ya se hizo constar en la calificación efectuada con fecha 29 de mayo de 2009, según los datos que constan en el Registro, la participación indivisa de cero enteros setecientos veinticuatro milésimas por ciento del local, correspondiente a las fincas registrales números 8.480, 8.481, 8.482, 8.483 y 7975, en lo que respecta al derecho que sobre el mismo ostentaba una de las vendedoras, Promotora Central de Edificaciones S.A., ya no consta inscrita a su favor, por haberse agotado la completa titularidad que ostentaba dicha sociedad sobre las fincas, como consecuencia de otras ventas realizadas e inscritas. Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. I.–Escritura pública de compraventa autorizada por el Notario de Torrevieja, Salvador Perepérez Solís, el día 27/08/1980, número de protocolo 1666/1980, con entrada número 5843 en el Registro de la Propiedad Número Tres de Torrevieja, presentada en el Libro Diario 418 bajo el asiento 163 de fecha 28/09/2017, copia parcial de dicha escritura, solicitándose la inscripción en cuanto a la participación indivisa de 0,724% que se concreta en la plaza de aparcamiento grande número ochenta y seis. Fundamentos de Derecho. Defecto 1) Artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 51-9.ª,c) del Reglamento Hipotecario y 1.259 del Código Civil. Defecto 2) En copropiedad con la entidad Punta de Miramar, Sociedad Anónima, la sociedad Promotora Central de Edificaciones S.A era titular de una

participación indivisa global sobre el local de la que ha ido transmitiendo cuotas, con asignación a cada una de ellas del uso de plazas de aparcamiento y/o de trasteros. Sin embargo, en el momento actual, Promotora Central de Edificaciones S.A., registralmente ha agotado su titularidad, por haber vendido el 100% de su parte en el local. Por ello, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, del que resulta que para inscribir títulos por los que se transmitan o graven el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles debe constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados dichos títulos; y el 20.2, del que resulta que en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de aquella que otorgue la transmisión o gravamen, denegarán la inscripción solicitada, procede rechazar la inscripción solicitada. Ahora bien, como la otra entidad cotitular, Punta de Miramar, Sociedad Anónima sí mantiene todavía participación indivisa sobre la finca, podría obtenerse la inscripción si dicha sociedad, al otorgarse la correspondiente escritura de rectificación, consintiera en detraer de su propia titularidad la participación que al tiempo del otorgamiento de la escritura ahora calificada, pertenecía a Promotora Central de Edificaciones S.A. Contra la presente nota de calificación (...) Torre vieja, veintitrés de octubre del año dos mil diecisiete. El registrador (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. G. R. interpuso recurso el día 13 de febrero de 2018 mediante escrito en el que se limita a alegar lo siguiente: «(...) Suspensión inscripción de la compraventa autorizada por el notario de Torre vieja, Salvador Perepérez Solís, el día 27/08/1980, número de protocolo 1666/1980, con entrada número 5843 en el Registro de la Propiedad 3 de Torre vieja, presentada en libro Diario 418, asiento 163, fecha 28/09/2017, solicitándose la inscripción en cuanto a participación indivisa de 0,724%, que se concreta en la plaza de garaje número ochenta y seis. La vendedora, Promotora Central de Edificaciones, S.A. registralmente ha agotado su titularidad, por haber vendido el 100% de su parte del local. La otra entidad cotitular, Punta de Miramar S.A., sí mantiene participación indivisa sobre la finca. Respecto al defecto 1) se adjunta escritura de ratificación. E) Solicito: Se proceda a la inscripción de la participación indivisa de 0,724%, que se concreta en la plaza de garaje número ochenta y seis».

IV

Mediante escrito, de fecha 20 de febrero de 2018, el registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1, 2, 3, 17, 18, 20, 34, 38, 40, 82, 208 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y de la Sala Tercera de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1993, 9 de abril de 1994, 8 de abril de 1999, 15 de junio de 2001, 9 de enero de 2004, 13 de abril de 2005, 13 de enero 2010, 25 de agosto 2011, 26 de noviembre y 19 de diciembre de 2012, 6 de mayo, 17 de septiembre y 13 de octubre de 2014, 19 de enero, 2 de julio, 18 de septiembre y 13 de octubre de 2015, 7 de junio y 11 de julio de 2016, 3 y 10 de abril y 10 de julio 2017 y 22 de enero, 12 de marzo y 4, 24 y 25 de abril de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa autorizada el día 27 de agosto de 1980 mediante la cual una sociedad, como titular de cuatro fincas registrales, y otra sociedad, como titular de otra finca, venden respectivamente una participación indivisa de setecientos veinticuatro milésimas

de un entero por ciento de las mismas, a la que «corresponde la utilización singular, única y exclusiva, de la plaza de aparcamiento número ochenta y seis».

El registrador suspende la inscripción con base en dos defectos: el primero, la falta de ratificación del comprador, ya que se encuentra representado verbalmente; y el segundo de ellos, la falta de tracto sucesivo respecto de una de las sociedades vendedoras, que ya no es titular de ninguna de las fincas registrales por haber accedido al Registro con anterioridad otras ventas.

2. El primero de los defectos debe ser mantenido. Conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, no puede ahora valorarse si la aportación, con el escrito de recurso, de la escritura de ratificación y adjudicación parcial de herencia que no se presentó en el momento de la calificación impugnada es suficiente para la subsanación del defecto referido, pues, con base en dicho precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. Y es igualmente doctrina reiterada (por todas, Resolución de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

3. Respecto del segundo de los defectos expresados en la calificación impugnada, como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Esta doctrina ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013) al afirmar que «el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial» (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208).

4. En el presente caso, según resulta del historial registral de las fincas, una de las sociedades vendedoras ya no ostenta titularidad registral alguna sobre las fincas

referidas, por haber realizado ya otras ventas inscritas. Por ello, el recurso no puede prosperar habida cuenta del referido principio de tracto sucesivo, y también del principio de prioridad, pues inscritos en el Registro varios títulos traslativos de porciones indivisas de un local, no puede inscribirse un documento, aunque sea de anterior fecha, que afecta a los derechos inscritos sin consentimiento de sus titulares (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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, 9 de mayo de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.