

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 346** *Resolución de 18 de diciembre de 2020, 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 Madrid n.º 55, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adjudicación por permuta de fincas.*

En el recurso interpuesto por el notario del Ilustre Colegio de Madrid don Pablo de La Esperanza Rodríguez, contra la nota de calificación de la Registradora de la propiedad de Madrid 55, doña María Cristina Iribarren Alonso, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adjudicación por permuta de fincas.

Hechos

I

El 10 de septiembre de 2020 se presenta en el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 55 escritura de adjudicación por permuta de las fincas registrales 100.043 y 100.020 por parte de la titular registral, la compañía Glaciar Rock, SLU, a favor de M.S.A.S.L., de 10 de septiembre de 2020, número de protocolo 4237, autorizada por el notario de Madrid don Pablo de la Esperanza Rodríguez, motivando el asiento 1613 de Diario 74 (entrada 1773/2020).

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la propiedad de Madrid número 55 fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Suspendida la calificación del precedente documento por hallarse pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad (que motivó el asiento 1510 del Diario 74), cuya inscripción ha sido denegada, siendo tal calificación objeto de recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. (Arts. 18 y 66 párrafo 111 L.H., y arts. 111, párrafo 111, y 432, 2.º R.H.). Artículo 18 de la 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. El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El Registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del Registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El Registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General. Si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el

Interesado podrá instar del Registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el Registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones. [...] Artículo 66 de la Ley Hipotecaria. [...] En el caso de recurrir contra la calificación, todos los términos expresados en los dos párrafos anteriores quedarán en suspenso desde el día en que se interponga la demanda o el recurso hasta el de su resolución definitiva. [...] Artículo 111 del Reglamento Hipotecario [...] La prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación y, en su caso, de las anotaciones preventivas llevará consigo la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación relativos a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores. El Registrador hará constar esta circunstancia por nota al margen de los asientos de presentación [...] Artículo 432 del Reglamento Hipotecario [...] 2.º La prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación y, en su caso, de las anotaciones preventivas por defectos subsanables llevará consigo la prórroga de los asientos de presentación anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos. [...] Madrid a veintiocho de octubre del año dos mil veinte. La Registradora, Fdo. María Cristina Iribarren Alonso».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Pablo de La Esperanza Rodríguez interpone recurso en virtud de escrito de fecha 5 de noviembre de 2020 en base a los siguientes argumentos: Hechos. Primero: Documentos calificados. Las escrituras de adjudicación por permuta de fincas fueron otorgadas en Madrid el día 10 de octubre de 2020, con los números 4237, 4238 y 4239 de protocolo por las que entidad «Glaciar Rock, S.L.U.» adjudicaba y trasmitía a diversos particulares, determinadas viviendas con sus plazas de garaje. En dichas escrituras, se incorporaron sendas notas simples informativas solicitadas por el Notario, al Registro de la Propiedad. En las notas incorporadas, en lo que aquí interesa, se hace constar: 1. La existencia de una solicitud por un tercero de anotación preventiva de crédito refaccionario. 2. La denegación por parte de la Registradora de la práctica de la anotación solicitada «'por constar ya en el Registro de la Propiedad la terminación de las obras que motivan el crédito cuya anotación se pretende...» 3. Prorrogado de fecha 02/09/2020 con fecha de vencimiento 30/11/2020. Notificada la denegación de la inscripción (debe entenderse de la anotación) del documento al presentante, por comparecencia, se prorroga el asiento por 60 días. Madrid 2 de septiembre de 2020. Segundo: Presentación. Las copias autorizadas de las escrituras reseñada se presentaron en el Registro de la Propiedad 55 de Madrid el mismo día 10 de octubre de 2020, y causaron los asientos 1613, 1614 y 1615 del diario 74. Tercero: Calificación. Las escrituras fueron calificadas negativamente, haciéndose constar lo siguiente: «Suspendida la calificación del precedente documento por hallarse pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad (que motivó el Asiento 151O del diario 74), cuya inscripción ha sido denegada, siendo tal calificación objeto de recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Fe pública (arts. 18 y 66, párrafo III L.H, y arts. 111, párrafo 111, y 432.2 RH). 2.º la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación y, en su caso, de las anotaciones preventivas por defectos subsanables llevará consigo la prórroga de los asientos de presentación o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos.» Cuarto.–Relación de hechos. En el supuesto debatido, los hechos se suceden de la siguiente manera. 1. Se declara una obra nueva, se divide horizontalmente y posteriormente hace constar en el Registro de la Propiedad el fin de obra. 2. La empresa constructora solicita anotación preventiva de crédito refaccionario sobre cada uno de los elementos resultantes de la división horizontal. 3. La Registradora de la propiedad deniega la práctica de la anotación preventiva solicitada porque ya consta en el Registro la finalización de las obras, pero se prorroga el asiento

por sesenta días. 4. Se otorgan, las escrituras de adjudicación y venta de cada uno de los pisos y locales, y cuando se presentan en el Registro tales las escrituras por las que el dueño de las viviendas (el promotor) las entrega a los respectivos adjudicatarios o compradores, la Registradora deniega las inscripciones a favor de los adquirentes por hallarse pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad (la solicitud de anotación de crédito refaccionario) cuya inscripción ha sido denegada siendo la calificación objeto de recurso gubernativo ante la Dirección General de seguridad jurídica y fe pública (la existencia. del recurso gubernativo no consta en la nota registral). Fundamentos de derecho: Primero.–La Registradora se niega a practicar las inscripciones de dominio a favor de los compradores, por existir una solicitud de anotación preventiva previa y se ampara en el párrafo 2.º del artículo 432 del Reglamento Hipotecario que señala que «la prórroga de las anotaciones preventivas por defectos subsanables llevará consigo la prórroga de los asientos de presentación anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos». El artículo 432.2 se refiere a títulos contradictorios o conexos, y, en este caso, los títulos presentados para la inscripción no son contradictorios ni conexos con la anotación previamente solicitada (y denegada). En este caso, las inscripciones a favor de los adjudicatarios o compradores de las viviendas no son títulos contradictorios con la anotación del crédito refaccionario, (en el caso de que llegase a practicarse), ya que pueden coexistir con la anotación, ni conexos, ya que la inscripción de los pisos a favor de los compradores puede para practicarse exista o no la anotación. Es decir, la práctica de las inscripciones a favor de los propietarios de los pisos no depende de que prospere o no la solicitud de anotación preventiva previa, y por tanto tales inscripciones podrían practicarse independientemente de que prospere o no la solicitud de anotación. O sea, el hecho de que la anotación preventiva llegue a practicarse o no llegue a practicarse no impediría la práctica de las inscripciones de dominio a favor de los compradores de los pisos. Lo que ocurre es que, si llegase a practicarse, el hecho de que figurase prorrogado el asiento previo en el Registro, provocaría que los titulares de esas inscripciones de dominio de los pisos, no podrían invocar la protección del artículo 34 de la Ley Hipotecario, y por tanto el derecho del anotante (si prosperase la anotación) sería preferente al de aquellos. Por ello, resulta paradójico denegar la inscripción por la existencia de la solicitud de una anotación preventiva. Y es que si la anotación (en el caso de que llegara a practicarse) no cierra el registro y no impide la inscripción de títulos posteriores, con mayor razón tampoco puede cerrar el registro la simple solicitud (ya denegada por la Registradora) de anotación. El artículo 432.2 del Reglamento Hipotecario, se refiere a títulos contradictorios o conexos, es decir, aquellos, que no podrían acceder al Registro, (o accederían de otra forma), si prosperase el asiento anterior prorrogado, pero no a títulos que no impiden, la inscripción de los anteriores. (por ejemplo, si se suspende la inscripción de dominio a favor del hipotecante, evidentemente debería suspenderse la hipoteca posterior). Tercero. Denegar la inscripción del consumidor final (el comprador del piso) alegando que hay una solicitud de anotación, que no es contradictoria (ya que no cierra el registro), con la inscripción que se pretende supone frustrar la finalidad de protección que el Registro persigue. En su virtud, se solicita que se dicte resolución por la que se revoque la nota de calificación recurrida y se ordene la inscripción de las escrituras en cuanto al punto recurrido.

IV

La registradora emitió informe el día 17 de noviembre de 2020 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 66 y 327 de la ley hipotecaria y artículos 111 y 432 de su reglamento, así como las resoluciones de este Centro Directivo de 26 de julio de 1988, 27 de abril de 2005, 18 de julio de 2011, 18 de junio de 2013, 3 de octubre de 2014, 6 de marzo de 2015, 22 de mayo de 2015, 7 de septiembre de 2017, 29 de enero de 2018 y 29 de noviembre de 2018.

1. Se plantea en este recurso si es inscribible en el Registro de la propiedad una escritura de permuta de fincas cuando está previamente presentada, calificada negativamente y recurrida la calificación de una instancia mediante la que solicita la anotación preventiva de crédito refaccionario en relación a la finca registral dividida horizontalmente de la que han resultado como fincas independientes las fincas que son objeto de permuta en el título ahora presentado y calificado negativamente. La denegación de la anotación preventiva por crédito refaccionario fue objeto de recurso y la registradora prorrogó el asiento de presentación conforme al artículo 432, 2.º del Reglamento Hipotecario, por lo que entiende que no puede despachar la permuta ahora presentada. El notario recurrente, por el contrario, considera que el título ahora presentado no está sujeto a prórroga al no ser un título contradictorio o conexo con el previamente presentado y cuya calificación negativa ha sido recurrida.

2. Recurrida la calificación de un título presentado en el Registro, queda prorrogado el asiento de presentación del mismo (véase artículo 327 LH) y por ende se produce la prórroga de los asientos de presentación de los títulos posteriores contradictorios o conexos. Dispone así el artículo 111 párrafo tercero del RH que «la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación y en su caso, de las anotaciones preventivas llevará consigo la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación relativo a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores. El Registrador hará constar esta circunstancia por nota al margen de los asientos de presentación».

Es doctrina reiterada por esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los vistos) que estando vigentes asientos de presentación anteriores con relación a las mismas fincas, más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los artículos 111.3 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, cuando determina que el plazo máximo para inscribir el documento es el de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, pero si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computa desde la fecha de la inscripción del título previo.

También ha señalado la Dirección que, dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, no procede calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Lo procedente, de acuerdo con los artículos 66 y 327.4.º de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, es suspender o aplazar la propia calificación hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento de presentación, quedando entretanto prorrogado el plazo de vigencia del segundo asiento de presentación de forma que se respete el principio de prioridad esencial en nuestro derecho registral y al mismo tiempo quedan debidamente protegidos los derechos de quien presentó con posterioridad.

3. Esta suspensión afecta a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores, según resulta del artículo 17 de la Ley Hipotecaria que, en su párrafo segundo, dispone que, extendido asiento de presentación de 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 durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento, y de los artículos 111 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario antes citados.

El cierre registral a títulos incompatibles, aunque sean de anterior fecha, es una consecuencia del principio de prioridad, esencial dentro del sistema registral español. Y esta incompatibilidad se dará no sólo entre títulos traslativos de propiedad contradictorios (como en el caso de doble venta, ex artículo 1473 C.C. en el que la inscripción del título primeramente presentado cierra el Registro a otros anteriores) sino también se produce esa contradicción entre títulos que se opongan entre sí en la fijación del orden de prioridad de los derechos inscritos.

4. En el supuesto de este expediente, el documento presentado en primer lugar y cuya calificación negativa se encuentra recurrida es una instancia privada por la que se solicita la anotación preventiva de un crédito refaccionario sobre las fincas integrantes de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, entre las que figuran las fincas que son objeto de adjudicación por permuta en escritura presentada con posterioridad y cuya suspensión de calificación es objeto de este recurso.

Aunque es cierto que ambos títulos no son conexos en el sentido de que la inscripción del primero no impediría la inscripción del segundo, ni tienen una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo (como si de un título previo se tratase), no es menos cierto que la suerte del título primeramente presentado va a influir decisivamente en el rango de los derechos inscritos, pues no es lo mismo adquirir una propiedad libre de cargas que una propiedad gravada con una anotación de crédito refaccionario, pues la anotación preventiva de crédito refaccionario, suponiendo que se estimara el recurso, es convertible incluso en hipoteca.

Permitir la inscripción de la permuta de las fincas a favor de terceros, impediría en su caso tomar la anotación preventiva de crédito refaccionario en el eventual caso de estimación del recurso contra la negativa a practicarla. Por lo tanto, pueden considerarse títulos contradictorios o incompatibles y en consecuencia no puede dejar de aplicarse el principio de prioridad en su aspecto formal que impone al Registrador, como norma general, que guarde en el despacho de los documentos presentados relativos a una misma finca el orden cronológico que resulte de su presentación el Registro.

5. La prioridad registral en la fijación del rango de los derechos inscritos es un principio esencial del sistema registral español. En tanto no haya culminado el procedimiento registral del título presentado antes, no puede continuar el procedimiento registral iniciado con la presentación posterior de otro título, por lo que las inscripciones se han de practicar por el riguroso orden de presentación de los respectivos títulos, y ello con independencia de la naturaleza de los documentos en cuestión. En ocasiones el título anterior será irrelevante para la calificación y despacho del segundo. Pero, en otras, no ocurrirá así y ello aun tratándose de títulos que no sean títulos previos uno de otro.

Este es el motivo por el que la calificación y despacho de un documento presentado después, al tener que ser la calificación global y unitaria, ha de aplazarse hasta que se despache el documento presentado con anterioridad o caduque su asiento de presentación tal y como prevé el artículo 18,2º de la Ley Hipotecaria.

Solo quedan excepcionados de la prórroga aquéllos títulos (como pudiera ser una cancelación de una carga anterior o la prórroga de una anotación preventiva previa) que no constituyan documentos conexos, por no guardar relación entre ellos ni tener una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo, ni tampoco de documentos contradictorios o incompatibles por no afectar al rango de los derechos inscritos, lo cual no ocurre en el caso de este expediente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso y la confirmación de 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, 18 de diciembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.