

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2748 *Resolución de 15 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Orgaz a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Constantino Gómez Mont, notario de Orgaz, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Orgaz, doña Esther Sánchez Velilla, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 14 de agosto de 2024 por el notario de Orgaz, don Constantino Gómez Mont, con el número 1.411 de protocolo, «Unicaja Banco, S.A.», vendió la finca registral número 26.581 del término municipal de Mora a los cónyuges don C. V. G. y doña T. B. C.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Orgaz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Se suspende la inscripción de la escritura de compraventa otorgada en Orgaz ante el notario don Constantino Gómez Mont el 14 de agosto de 2024 con el número 1411 de protocolo, presentada telemáticamente el 14 de agosto de 2024, y aportada la correspondiente liquidación del impuesto el 4 de septiembre de 2024, que motivó el asiento 787 del Diario 2.024, por falta de validez del negocio jurídico instrumentado en la misma.

Hechos:

En la mencionada escritura de compraventa, el titular registral, Unicaja Banco SA, vende la finca registral 26581 del término municipal de Mora a los cónyuges don C. V. G. y Doña T. B. C.

En dicho documento notarial los compradores manifiestan ser arrendatarios de la finca, y que adquieren la misma por ejercicio de su derecho de adquisición preferente, incorporándose a la escritura la notificación que sobre la intención de vender y condiciones de la venta, les ha realizado la parte vendedora.

El pago del precio (37501 euros), se realiza mediante un cheque bancario librado por una persona física que no es ninguno de los dos adquirentes del inmueble, don L. M. T. M.

Figura presentada en el registro escritura autorizada por el mismo notario el mismo día con el número 1412 de protocolo, de dación en pago en la que comparecen los adquirentes de la escritura anterior de compraventa y la sociedad mercantil Teso4investment SL, representada por don L. M. T. M., la misma persona que figura como librador del cheque con el que se paga el precio de la compraventa anteriormente mencionada.

En dicha escritura de dación en pago, don C. V. G. y Doña T. B. C reconocen adeudar a Teso4investment SL una cantidad de 37501 euros, el mismo precio de la compraventa, como consecuencia de un préstamo que esta les ha hecho el mismo día en escritura pública otorgada el mismo día, ante el mismo notario con el número 1410 de protocolo, para la adquisición de la vivienda objeto de la escritura de compraventa.

Los mencionados adquirentes en la escritura de compraventa, ceden y transmiten a la sociedad en la escritura de dación en pago la mencionada vivienda en pago de la deuda, manifestando ellos y la sociedad mercantil, que permanecerán en la misma en concepto de arrendatarios desde ese mismo día.

En la escritura de compraventa la causa del negocio jurídico es la adquisición de un inmueble, causa que se revela como falsa en la escritura de dación en pago otorgada el mismo día con el número siguiente de protocolo donde los adquirentes inmediatamente a la adquisición de la vivienda, la entregan a la sociedad en pago de un préstamo instrumentalizado el mismo día ante el mismo notario por importe equivalente al precio de venta y manifiestan que dicha vivienda se les arrendará ese mismo día. Igualmente puede deducirse la falsedad de la causa del medio de pago empleado para la venta, pues el mismo no es emitido por ninguno de los dos adquirentes, sino por la sociedad que adquiere posteriormente el inmueble como resultado de la dación en pago.

Si el resultado de las dos operaciones recogidas en las escrituras reseñadas es la adquisición del inmueble por parte de la sociedad mercantil, lo propio hubiera sido que dicha sociedad adquiriera el inmueble directamente del titular registral, si bien es cierto que lo tendría que haber hecho una vez finalizado el plazo que para el ejercicio del derecho de adquisición preferente otorga el artículo 25 LAU al arrendatario, y en libre concurrencia con otros posibles terceros interesados. Sin embargo, está adquiriendo el inmueble como consecuencia del ejercicio de dicho derecho de adquisición preferente que no le corresponde pues dicha sociedad no tiene la condición de arrendatario de la vivienda, es más, asume la condición de arrendador de la misma.

Así no se entiende la razón de no vender directamente el titular registral a la sociedad mercantil, si no es para beneficiarse esta última de las condiciones que otorga al arrendatario el derecho de adquisición preferente posibilitándole adquirir el inmueble arrendado con preferencia a cualquier tercero.

Como ha manifestado el TS en STS 8 de octubre de 1998 entre otras, “la finalidad del derecho de adquisición preferente arrendaticio es facilitar el acceso a la propiedad de la sede del hogar familiar, cumpliendo con ello una función social de gran trascendencia”.

En el presente supuesto está claro que los adquirentes en la escritura de compraventa van a permanecer en la vivienda, en la misma condición de arrendatarios que tenían, cambiando únicamente la persona del arrendador, y que su acceso a la propiedad de la vivienda es momentáneo, el intervalo de tiempo en que se han autorizado las escrituras públicas en la notaría de Orgaz, mismo día, números correlativos de protocolo.

Fundamentos de Derecho

1. Según el artículo 18 LH “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”.

Según el art. 1261 del Código Civil “no hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes; 3.º causa d [sic] la obligación que se establezca”.

Según el art 1275 del Código Civil “los contratos sin causa o con causa ilícita no producen efecto alguno. Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes”

Según el art 1276 Código Civil “la expresión de una causa falsa en los contratos dará lugar a su nulidad, si no se probase que estaban fundados en otra verdadera y lícita”.

Contra esta calificación (...)

Orgaz, a fecha de firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Esther Sánchez Velilla registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Orgaz a día veintiséis de septiembre del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Constantino Gómez Mont, notario de Orgaz, interpuso recurso el día 25 de octubre de 2024 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que en fecha 26 de septiembre de 2.024 se me ha notificado de la calificación negativa de la titular de este Registro, en relación a la inscripción de la escritura de compraventa otorgada ante mí, n.º de protocolo 1411, en fecha 14 de agosto de 2.024, respecto a la finca registral siguiente:

Urbana, Vivienda unifamiliar, en construcción, en Mora, calle (...), sobre un solar de doscientos metros cuadrados (200 m²), que linda por la derecha entrando y fondo, finca de donde procede, propiedad de F. G.; izquierda, J. D. N., y frente, con la calle de su situación.

Inscripción: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Orgaz, al tomo 1618, libro 383, folio 200, finca número 26.581, inscripción 9.^a

Referencia catastral: "3528630VJ6925N0001QR" (...).

Que, frente a la referida calificación negativa, al amparo de lo dispuesto en los arts. 324, ss. y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpongo recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Motivos:

Primero. Sobre el pago por tercero:

Se trata del pago realizado por un tercero no deudor con el consentimiento del propio deudor, supuesto admitido en el artículo 1158 del Código Civil, deduciéndose del artículo 1159 (a sensu contrario) la posibilidad de subrogarse el "solvens" o pagador en los derechos del acreedor satisfecho, cuando el pago se ha realizado con el consentimiento y aprobación del deudor.

Que, no obstante lo que dice el artículo 1157 del Código Civil, también admite la dación en pago como medio alternativo sustitutorio del mismo.

Que la dación en pago es un negocio convencional y oneroso, atípico, real y traslativo, que tiene efecto solutorio del crédito preexistente entre el deudor y el acreedor. La Registradora califica este pacto de pacto comisario, prohibido por los artículos 1859 y 1884 del Código Civil, y considera que hay causa falsa. Esta calificación no parece correcta dado que hay que tener en cuenta que la registradora no puede declarar la nulidad del acto o negocio jurídico –calificado, por falta de causa, al ser una actuación típicamente jurisdiccional; todo conforme a lo previsto en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 14 de febrero de 2007, interpretando el sentido del artículo 143.4 del Reglamento Notarial.

Producido el incumplimiento de la obligación por acuerdo entre las partes, nada obsta para que acreedor y deudor convengan transmitir la propiedad al acreedor en pago de la deuda; el pacto ex intervalo es admisible en nuestro Derecho (con independencia de que se haya celebrado antes o después del vencimiento de la deuda), siempre y cuando concurren las condiciones de equilibrio entre las prestaciones, libertad contractual y buena fe entre ambas partes, lo que se refuerza al haberse instrumentado en documento público.

La dación en pago es un contrato por virtud del cual se transmiten al acreedor determinados bienes o derechos distintos de los debidos y que éste acepta

voluntariamente como pago de su crédito, transmisión que en cuanto forma de pago puede realizar tanto el deudor como un tercero. En el presente caso existe un título material adecuado para que esa transmisión se produzca –adjudicación en pago de deuda– y un documento público que sirve de fundamento inmediato al derecho de la sociedad en cuyo favor debe practicarse la inscripción, siempre que se deje constancia del importe de la deuda pagado con la adjudicación de la finca.

Segundo. Sobre el derecho de adquisición preferente:

Las normas que regulan el derecho de adquisición preferente del arrendatario en materia de arrendamientos urbanos han de ser objeto de interpretación estricta en cuanto limitan las facultades dispositivas inherentes al dominio de los bienes arrendados (vid. artículo 4 del Código Civil; y las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 febrero 1991, 8 de junio de 1995 y 27 de mayo de 2000; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 5 septiembre 1991, 24 de julio de 1995 y 16 de octubre de 1999). En la regulación vigente queda patente que la Ley especial no se propone tanto que los inquilinos lleguen a ser propietarios, como la defensa de su condición de arrendatarios (el mismo Preámbulo expresa que “También se mantiene el derecho de adquisición preferente en favor del arrendatario para el supuesto de enajenación de la vivienda arrendada durante la vigencia del arrendamiento aunque referido a condiciones de mercado, por entenderse que constituye un instrumento que sin suponer una grave onerosidad para el arrendador incrementa las posibilidades de permanencia del arrendatario en la vivienda”), lo que, por lo demás, resulta coherente con la posición jurídica que en la Ley se atribuye al arrendatario respecto del plazo de duración mínimo y prórroga del contrato (cfr. artículos 9 y 101 frente a la mayor duración y posibilidades de prórroga forzosa contemplados en la Ley de 1964), así como con el mantenimiento del arrendamiento en caso de enajenación de la vivienda, conforme al artículo 14 de la Ley.

Tercero. Sobre la falsedad de la causa:

Cuestión distinta es que la compraventa celebrada constituya un negocio simulado o se trate de un negocio indirecto con propósito de aparentar externamente una realidad jurídica distinta a la venta directa realmente perseguida por las partes. Pero la apreciación de tales circunstancias excede del ámbito de competencias del Registrador en el reducido marco del procedimiento registral (cfr., por todas, la Resolución de 22 de junio de 2006).

Aclarar en este sentido las dificultades de negociación con la entidad bancaria, la cual se negó a una venta directa a la sociedad con subrogación en el contrato de arrendamiento (como suele realizarse), pero no así a recibir el pago por tercero (teniendo que justificar el comprador el origen del dinero empleado a través de un préstamo civil previo) y a dar por extinguido por confusión de derechos el arrendamiento en la primera escritura de compraventa, a través de una minuta bancaria donde se refería al ejercicio del derecho de adquisición preferente y la comunicación al arrendatario; se demuestra que quería liberarse directamente de un inmueble que ya se adjudicó por dación en pago el día 11 de agosto de 2.017, y en cuya fecha se celebró simultáneamente el contrato del arrendamiento; por ello las partes decidieron otorgar este negocio intermedio a pesar de los sobrecostes, fiscales, notariales y registrales (existía la alternativa de haberse celebrado dos compraventas consecutivas, con los mismos costes y con la dificultad añadida de que existía un solo pago). Se otorgó por un valor acordado libremente desde el origen y sin desequilibrio de las prestaciones, garantizando al adquirente inicial la continuidad en uso del inmueble con un nuevo contrato de arrendamiento (por un plazo mínimo de otros siete años –puesto que el actual arrendador también es persona jurídica), y a la sociedad acreedora la posibilidad de adquirir la propiedad del inmueble que, de otra manera, no hubiera podido materializar el adquirente inicial por falta de financiación, conduciendo a la terminación del arriendo y a la consiguiente pérdida del uso del inmueble, lo cual colisionaría frontalmente con la

posibilidad de "tener un hogar familiar para cumplir una función social' de gran trascendencia" que alude la señora –registradora en su calificación.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación.

Concurre legitimación en el compareciente, en su condición de Notario autorizante del documento, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado b), de la Ley Hipotecaria.

III. Requisitos.

El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, en particular de la notificación de las calificaciones sustitutorias solicitadas, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente que figura en el encabezamiento.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación a la escritura de compraventa a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la compraventa instrumentada a través de la escritura pública cuya copia autorizada –se ha adjuntado a este recurso, en los términos interesados en el mismo».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el que mantuvo su nota calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 1157, 1158, 1159, 1261, 1275, 1276, 1301, 1859 y 1884 del Código Civil; 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 1, 2, 3, 9, 18, 20, 21, 38 y 66 de la Ley Hipotecaria; 33, 34, 51, 98 y 101 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1997, 8 de octubre de 1998, 15 de junio de 1999, 5 de junio de 2008 y 10 de junio de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril y 5 de septiembre de 1991, 24 de julio de 1995, 16 de octubre de 1999, 22 de junio de 2006, 14 de febrero de 2007, 17 de octubre de 2012 y 29 de marzo de 2019 (1.^a).

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

– Mediante escritura autorizada el día 14 de agosto de 2024 por el notario de Orgaz, don Constantino Gómez Mont, número 1.411 de protocolo, «Unicaja Banco, S.A.» vendió la finca registral 26.581, del término municipal de Mora, a los cónyuges don C. V. G. y doña T. B. C. (casados bajo el régimen legal de la sociedad de gananciales).

En dicho documento notarial los compradores manifiestan ser arrendatarios de la finca, y que la adquieren la misma en virtud de su derecho de adquisición preferente, incorporándose a la escritura la notificación que, sobre la intención de vender y condiciones de la venta, les había realizado la parte vendedora. El pago del precio (37.501 euros), se lleva a cabo mediante un cheque bancario librado por una persona física que no es ninguno de los dos adquirentes del inmueble, don L. M. T. M.

– Consta presentada en el Registro escritura autorizada por el mismo notario, el mismo día y con el número siguiente de protocolo, de dación en pago en la que comparecen los adquirentes de la escritura anterior de compraventa y la sociedad mercantil «Teso4investment, S.L.», representada por don L. M. T. M., la misma persona que figura como librador del cheque con el que se paga el precio de la compraventa anteriormente mencionada.

En dicha escritura de dación en pago, don C. V. G. y Doña T. B. C. reconocen adeudar a «Teso4investment, S.L.» la cantidad de 37.501 euros, el mismo precio de la compraventa, como consecuencia de un préstamo, para la adquisición de la vivienda objeto de la escritura de compraventa, que la citada mercantil les realizó, formalizado en escritura pública otorgada en la misma fecha y ante el mismo notario (número 1.410 de protocolo). Los adquirentes de la escritura de compraventa ceden y transmiten a la sociedad en la escritura de dación en pago la mencionada vivienda en pago de tal deuda, manifestándose por los otorgantes que los cedentes permanecerán en la citada vivienda, en concepto de arrendatarios, desde ese mismo día.

En su calificación, la registradora indica: «En la escritura de compraventa la causa del negocio jurídico es la adquisición de un inmueble, causa que se revela como falsa en la escritura de dación en pago otorgada el mismo día con el número siguiente de protocolo donde los adquirentes inmediatamente a la adquisición de la vivienda, la entregan a la sociedad en pago de un préstamo instrumentalizado el mismo día ante el mismo notario por importe equivalente al precio de venta y manifiestan que dicha vivienda se les arrendará ese mismo día. Igualmente puede deducirse la falsedad de la causa del medio de pago empleado para la venta, pues el mismo no es emitido por ninguno de los dos adquirentes, sino por la sociedad que adquiere posteriormente el inmueble como resultado de la dación en pago».

Añadiendo: «Si el resultado de las dos operaciones recogidas en las escrituras reseñadas es la adquisición del inmueble por parte de la sociedad mercantil, lo propio hubiera sido que dicha sociedad adquiriera el inmueble directamente del titular registral, si bien es cierto que lo tendría que haber hecho una vez finalizado el plazo que para el ejercicio del derecho de adquisición preferente otorga el artículo 25 LAU al arrendatario, y en libre concurrencia con otros posibles terceros interesados. Sin embargo, está adquiriendo el inmueble como consecuencia del ejercicio de dicho derecho de adquisición preferente que no le corresponde pues dicha sociedad no tiene la condición de arrendatario de la vivienda, es más, asume la condición de arrendador de la misma.

Así no se entiende la razón de no vender directamente el titular registral a la sociedad mercantil, si no es para beneficiarse esta última de las condiciones que otorga al arrendatario el derecho de adquisición preferente posibilitándole adquirir el inmueble arrendado con preferencia a cualquier tercero».

El notario autorizante recurre la calificación con estos argumentos:

– como primera alegación para fundamentar su recurso y en referencia al pago por tercero, alega que se trata de un «supuesto admitido en el artículo 1158 del Código Civil, deduciéndose del artículo 1159 (a sensu contrario) la posibilidad de subrogarse el

“solvens” o pagador, en los derechos del acreedor satisfecho, cuando el pago se ha realizado con el consentimiento y aprobación del deudor», y que «no obstante lo que dice el artículo 1157 del Código Civil, también admite la dación en pago como medio alternativo sustitutorio del mismo», conceptuándola como «un negocio convencional y oneroso, atípico, real y traslativo, que tiene efecto solutorio del crédito preexistente entre el deudor y el acreedor».

– Que del contrato de compraventa surgen para el vendedor dos obligaciones (entregar la cosa y transmitir el dominio), y para el comprador la de entregar/pagar el precio; si bien dicha obligación del comprador, como una deuda del mismo, puede ser cumplida, en virtud del artículo 1158 en su primer párrafo del Código Civil, por un tercero ajeno al mismo, sin perjuicio del derecho de éste a reclamar del deudor de dicha obligación (en este caso, el comprador) lo que hubiese pagado, a no haberlo hecho contra su expresa voluntad. Algo que parece no ocurrir en el presente caso, puesto que entrega un cheque librado por el tercero, sabedor que dichos fondos proceden de un contrato de préstamo celebrado entre los mismos, y elevado a público ante el mismo notario autorizante.

– Por lo que se refiere al derecho de adquisición preferente del arrendatario, alega que las normas que regulan el derecho de adquisición preferente del arrendatario, en materia de arrendamientos urbanos han de ser objeto de interpretación estricta, en cuanto limitan las facultades dispositivas inherentes al dominio de los bienes arrendados; y que en la regulación vigente queda patente que la ley especial no se propone tanto que los inquilinos lleguen a ser propietarios, como la defensa de su condición de arrendatarios; lo que, por lo demás, resulta coherente con la posición jurídica que en la ley se atribuye al arrendatario respecto del plazo de duración mínimo y prórroga del contrato, «así como con el mantenimiento del arrendamiento en caso de enajenación de la vivienda, conforme al artículo 14 de la Ley». Añade que dicho derecho de tanteo o de adquisición preferente, por parte del arrendatario, no tiene otra finalidad que la de favorecer la permanencia del arrendatario en la vivienda, evitando en lo posible los traslados forzosos a otras viviendas, en caso de enajenación de la finca arrendada a un precio de mercado; sobre todo cuando el propio arrendatario tuviere o pudiese obtener los fondos necesarios para el pago del precio de compra. Además, en el presente caso se observa que se ha procedido a la previa notificación del arrendatario de la voluntad del arrendador de proceder a la venta, y éste decide ejercitar su derecho de adquisición preferente reconocido por la ley (artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

– Y respecto de la alegada (en la nota) falsedad de la causa, entiende que, independientemente que la compraventa celebrada constituya un negocio simulado, o se trate de un negocio indirecto con propósito de aparentar externamente una realidad jurídica distinta a la venta directa realmente perseguida por las partes, la apreciación de tales circunstancias excede del ámbito de competencias del registrador en el reducido marco del procedimiento registral (cfr., por todas, la Resolución de 22 de junio de 2006).

2. Así las cosas, a la vista de los argumentos esgrimidos en la nota y en el recurso, la decisión del presente recurso ha de ceñirse exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación de la registradora; esto es, la apreciación de la existencia de una causa falsa o no en dicha escritura pública de compraventa, que ella deduce de un segundo documento presentado después y que a su juicio desvirtúa el primero, en tanto que pondría de manifiesto la falsa causa de aquel. Pero antes de examinar esta cuestión, que sin duda es la más relevante para resolver este recurso, ha de partirse se la necesaria observancia del esencial principio de prioridad registral, del cual, y para la resolución del supuesto que nos ocupa, se derivan importantes consecuencias.

En efecto, la regla general, recogida en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria en el que se consagra el principio de prioridad, es que los documentos se despachan por riguroso orden de presentación en el Registro: «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo y 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. Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de 60 días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento». Principio de prioridad que también ha de conciliarse con los demás principios que informan el Derecho Hipotecario, y en particular con el principio de legalidad recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el principio de tracto sucesivo que establece el artículo 20 de la misma ley.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013, 31 de enero de 2014 y 28 de noviembre de 2017), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Y la Resolución de 2 de octubre de 1981 afirmó que una rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad. En la calificación del documento deben tener en cuenta los asientos registrales –entre los que se incluyen los presentados en el Diario–, evitando así la práctica de inscripciones en que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado).

Ahora bien, esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral, de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos (cfr. Resoluciones de 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001). Como indicó la Resolución de 7 de junio de 1993, la doctrina según la cual los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular aunque hayan sido presentados con posterioridad «no puede llevarse 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 de uno u otro título (decisión que tanto por su alcance como por lo limitado de los medios de calificación, trasciende claramente la función que la ley le encomienda al registrador)».

3. Y analizando ahora la –alegada– falsedad de la causa de la compraventa cuya inscripción se suspende (pues parece evidente que no hay ningún otro obstáculo, ni sustantivo ni registral, que se erija en obstáculo para su inscripción derivado de la calificación), hemos de partir de que la jurisprudencia de nuestros tribunales, desde antiguo, ya puso de relieve (Sentencia del Tribunal Supremo 23 de noviembre de 1961) que la disciplina jurídica de la causa es una de las cuestiones más oscuras y llena de equívocas polisemias del Derecho de obligaciones y contratos.

En principio, la jurisprudencia considera como causa del negocio la función económico-social que justifica que un determinado negocio jurídico reciba la tutela y protección del ordenamiento jurídico, de modo que la causa será la misma en cada tipo de negocio jurídico; pero esa conceptualización no permite explicar la posibilidad de que exista una causa ilícita, pues ello es incompatible con el fin típico y predeterminado de cada negocio jurídico.

Es por eso que el propósito ilícito buscado por ambas partes ha sido elevado por la jurisprudencia a la categoría de causa ilícita determinante de la nulidad del contrato conforme al artículo 1275 del Código Civil (Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 760/2006, de 20 de julio, 83/2009, de 19 de febrero, y 265/2013, de 24 de abril), cuando venga perseguido por ambas partes (o buscado por una y conocido y aceptado por la otra) y trascienda el acto jurídico como elemento determinante de la declaración de voluntad en concepto de móvil impulsivo (Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 426/2009, de 19 de junio, y las citadas en ella). Por tanto,

el propósito perseguido por las partes ha de ser confrontado con la función económica y social en que consiste la causa de cada negocio, de modo que, si hay coincidencia, el negocio es reconocido y protegido por el ordenamiento jurídico, pero si no la hay porque el propósito que se persigue es ilícito, tal protección no se otorgará y ese propósito se eleva a la categoría de causa ilícita determinante de la nulidad de pleno derecho del negocio jurídico. Y las consecuencias de dicho defecto de causa son, en caso de falta absoluta de causa, la inexistencia o nulidad absoluta del negocio jurídico y en caso de causa falsa, la anulabilidad de la misma.

Asimismo, este Centro Directivo ha configurado como la causa de los contratos como un elemento esencial de los mismos, habiendo declarado reiteradamente que es necesaria la expresión de la causa en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho, la causa es determinante no sólo de la validez del negocio jurídico sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción; por lo que no juega la presunción que establece el artículo 1277 del Código Civil, porque aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral.

4. Centrándonos ahora en el supuesto que motiva este recurso, la registradora indica que «lo propio hubiera sido que dicha sociedad adquiriera el inmueble directamente del titular registral»; no obstante, hay que partir del hecho de que, por libre acuerdo de los únicos que podían concertarlo (el propietario vendedor y los titulares de un derecho de adquisición preferente), se celebró el negocio jurídico reflejado en la escritura, el cual, prima facie, reúne todos y cada uno de los requisitos necesarios para su inscripción (la calificación no objeta la falta de alguno de ellos).

Aclarado lo anterior, la declaración sobre una posible simulación negocial debe quedar reservada al ámbito judicial, dado lo limitado de los medios de calificación de que dispone el Registrador (títulos presentados y asientos del Registro –tal como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria–). Y ha de ponerse de relieve que la calificación e inscripción de los documentos presentados, no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los tribunales sobre la validez o nulidad del título –la inscripción no convalida actos y contratos nulos conforme a las leyes–; ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento (cfr. artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 101 del Reglamento Hipotecario), toda vez que, como ya se expresara en la Resolución de este Centro Directivo de 12 de septiembre de 1937 (reiterada por otra Resolución de este Centro Directivo de 22 de junio de 2006): «(...) la simulación, el *fraus legis* u otro hipotético negocio de los denominados por la doctrina oblicuos o indirectos son posibles en casi todos los actos jurídicos y en su apreciación la Registradora excede en este caso de la función calificadora».

No se aprecia, por consiguiente, en el ámbito en el que se desenvuelve este recurso y a la vista del título y de la calificación, ningún obstáculo que impida la inscripción de la escritura calificada negativamente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 15 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.