

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

9076 *Resolución de 2 de julio de 2015, 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 Plasencia, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa de finca urbana.*

En el recurso interpuesto por don J. A. C. L. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Plasencia, don José Mariano Hernández Daniel, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa de finca urbana.

Hechos**I**

Mediante escritura de compraventa otorgada el día 9 de agosto de 2013 ante don Manuel Gómez Moro, notario de Plasencia, don J. A. C. L. adquirió de la mercantil «Basilio Fernández, S.L.» el pleno dominio para su sociedad de gananciales de una nave industrial del Polígono Industrial de Plasencia, finca registral número 44.580. Tal escritura se presentó en el Registro de la propiedad de Plasencia el día 12 de agosto de 2013 generando el asiento 1126 del Diario 117, asiento que, habiéndose practicado mediante una copia telemática, caducó transcurrido el plazo legal de sesenta días sin practicarse operación registral alguna al no haberse acreditado la liquidación y pago de los correspondientes impuestos.

II

El día 21 de abril de 2015, volvió a presentarse la citada escritura correspondiéndole el asiento 377 del Diario 120, acreditando en este caso la presentación y autoliquidación del mismo documento el día 5 de septiembre de 2013 en la Oficina Gestora de Plasencia dependiente de la Dirección General de Financiación de la Junta de Extremadura. Dicha escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, que es la escritura autorizada el día 9/8/2013 por el Notario de Plasencia Manuel Gómez Moro, número de protocolo 947/2013, ha motivado el asiento de presentación número 377/120, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe le comunica la calificación desfavorable de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. 1.º Hechos: En el precedente documento, se dice que la transmitente, la entidad Basilio Fernández, S.L., vende la finca 44.580, a don J. A. C. L., que la compra para su sociedad de gananciales, consultados los índices, la primera de ellas aparece inscrita a favor de don J. J. J. S., en virtud de adjudicación en subasta pública, en procedimiento de apremio número 1002110014031, seguido en la Tesorería General de la Seguridad Social de Plasencia, que motivó la inscripción 6.ª. 2.º Fundamentos de Derecho: El artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para poder inscribir cualquier operación sobre una finca que previamente figure inscrita a su favor, lo que no ocurre en este caso, al no constar previamente inscrita, la citada escritura de reparcelación y parcelación. En base a lo indicado se deniega la inscripción solicitada. El asiento de presentación se prorroga por 60 días a contar desde la fecha de la notificación, de acuerdo con el artículo 322, párrafo 1.º, de la Ley Hipotecaria. Se practica esta calificación, conforme al artículo 18 y siguientes, de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación (...) Plasencia a veintisiete de abril de dos mil quince. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. C. L. interpuso recurso mediante escrito de fecha 29 de mayo de 2015 en el que alega, resumidamente: El día 9 de agosto

de 2013 adquirió, junto con su esposa, la finca registral número 44.580 del Registro de la Propiedad de Plasencia, escritura que se presentó el día 12 de mismo mes y año, quedando en suspenso la calificación hasta la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y al cumplimiento de las obligaciones relativas a la Plusvalía Municipal. Tal autoliquidación se practicó el día 5 de septiembre de 2013 y la comunicación al Ayuntamiento de Plasencia, a efectos de Plusvalía, el día 12 de agosto de 2013. Posteriormente, el día 21 de abril de 2015, acudió la esposa del recurrente a solicitar información relativa a la situación de la finca, si bien no volvió a presentar el documento al Libro Diario instando el procedimiento registral hasta el 21 de abril de 2015 causando el asiento 377/120, si bien en ese momento se encontraba presentado con anterioridad una certificación de adjudicación de bienes inmuebles expedida por el subdirector provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Cáceres generando el asiento 373 del mismo Diario. Tal presentación fue calificada negativamente el día 21 de abril de 2015 conforme a lo anteriormente expuesto, alegando el recurrente que la inscripción derivada de la adjudicación administrativa «debería haber sido denegada, pues el mandamiento administrativo del que dimana es nulo de pleno derecho, y debería haber sido objeto de un riguroso examen por parte del Sr. Registrador, dicho sea con los debidos respetos, pues, teniendo en cuenta que ya existía un título previo, que se había presentado ante el Registro antes incluso de que se acordase la anotación preventiva de embargo inicial, no se me notifica, de ningún modo, ni la existencia del procedimiento de apremio, ni la práctica de anotación sobre la finca de mi propiedad». Por último, entiende el recurrente que, habida cuenta de anterior adquisición, debió prevalecer su inscripción y, por tanto, denegarse la derivada del mencionado título administrativo.

IV

El Registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 15 de junio de 2015, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 6, 18, 34, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 609 y 1462 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio y 18 de octubre de 1991, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 de mayo de 1993, 6 de febrero de 1999, 17 de julio de 2000, 17 de enero de 2001, 15 de junio de 2010, 20 de enero y 17 de mayo de 2012 y 5 de septiembre de 2013.

1. Se discute en el presente expediente si puede cuestionarse por vía de un recurso contra la calificación de un título presentado en el Registro de la Propiedad asientos anteriores que forman parte del historial tabular de la finca, al ser considerados por el recurrentes erróneos y por ende perjudiciales a sus legítimas expectativas de obtención de la protección que tal institución ofrece a los titulares inscritos.

En el presente caso, el recurrente adquiere el citado inmueble mediante el otorgamiento de una escritura pública, cumpliendo los requisitos contenidos para completar el iter traslativo dominical regulado en el artículo 609 del Código Civil al contener tanto título como modo. Sin embargo, presentado tal documento a su inscripción registral y practicado el asiento de presentación, el procedimiento caduca al no acreditarse debidamente la liquidación de los correspondientes impuestos devengados, sin llegar a ser calificado registralmente tal título por el funcionario competente al amparo de lo dispuesto en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

2. Una vez se ha producido la caducidad de tal asiento de presentación provocando la pérdida «ipso iure» de cualquier efecto, se presenta otro título relativo a la misma finca que, tras obtener la calificación favorable, concluye el procedimiento mediante la correspondiente inscripción dominical, recayendo sobre tal nuevo titular las presunciones contenidas en los artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria, y vinculando al propio Registrador respecto de las futuras calificaciones que deba realizar en relación a títulos concernientes

a la misma finca, al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria al establecer de manera imperativa que tal calificación se realizará por lo que resulte de las escrituras presentadas «y de los asientos del Registro».

Con posterioridad vuelve a presentarse el título primeramente nombrado dando inicio de nuevo al procedimiento registral y siendo considerado, a juicio del funcionario competente, defectuoso al no respetar el principio de tracto sucesivo contenido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

3. Es doctrina reiterada de este centro directivo que los medios de calificación deben limitarse a los asientos vigentes en el momento de su realización y no caducados, de tal manera que el Registrador no puede tener en cuenta en su calificación títulos cuyos asientos de presentación han caducado, no vigentes, que a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estados presentados nunca (Resolución de 5 de septiembre de 2013). Por tanto debe considerarse correcta la actuación del Registrador en lo relativo a este punto.

4. En cuanto a la pretensión del recurrente de que se acuerde la revocación de la inscripción ya practicada resulta imprescindible recordar el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1.3.º de la Ley hipotecaria) de tal manera que, como resulta de la doctrina reiterada (por todas citaremos la Resolución de 17 de enero de 2001) el recurso no es el medio adecuado para plantear cuestiones relativas a asientos registrales vigentes, debiendo dirimirse tales cuestiones en sede judicial respetando el principio de tutela judicial efectiva de todos aquellos que pudieran ostentar interés legítimo en el mismo.

Consecuentemente, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, inscrito o anotado preventivamente en el Registro 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, señalando además el artículo 20 de la misma Ley que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 2 de julio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.