

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13552 *Resolución de 19 de octubre 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 Barcelona n.º 27, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de opción de compra, habiéndose presentado con posterioridad un título contradictorio.*

En el recurso interpuesto por don Jaime Calvo Francia, notario del Ilustre Colegio de Barcelona, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 27, doña María García-Valdecasas Alguacil, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de opción de compra, habiéndose presentado con posterioridad un título contradictorio.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día siete de febrero del año dos mil veinte ante el notario de Barcelona don Jaime Calvo Francia, Invercapital Group Co, S.L ejerció la opción de compra –inscrita en el Registro a su favor– sobre la finca registral 29.357. En la escritura comparece el concedente y titular registral, don M.B.G. No obstante, constaba presentada con posterioridad otra escritura de compraventa de fecha anterior en la que el citado M.B.G. vendió la misma finca a otro comprador.

II

Presentada la indicada escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 27, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la propiedad de Barcelona n.º 27. Calificación negativa.

Asiento: 262 Diario: 13; Fecha presentación: 07/02/2020.

Notario: Jaime Calvo Francia; Protocolo: 837/2020; Fecha documento: 07/02/2020.

Presentante: Invercapital Group Co, SL.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento arriba relacionado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro.

I. Hechos.

En la escritura presentada, autorizada por el Notario de Barcelona don Jaime Calvo Francia el día 7 de febrero de 2020, don M. B. G. vende la finca 29.357, a Invercapital Group Co, S.L.

En el registro consta presentada con posterioridad a la escritura que se califica, según el asiento 772 del diario 13, escritura autorizada por el Notario de Santa Coloma de Gramenet don Ignacio Díaz de Aguilar de Roía, el 9 de julio de 2019, en la que don M. B. G. vendió la finca 29.357 a la Asesoría Kurios, S.L.

A la vista de los dos documentos presentados en el Registro se observa que en la fecha de otorgamiento de la escritura que se califica don M. B. G. ya no era titular de la finca 29.357 y por tanto el título es inválido, sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo.

II. Fundamentos de derecho.

Artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria y resolución de la DGRN de fecha 29 de marzo de 2019.

El defecto advertido se estima subsanable. No se practica anotación preventiva por defectos subsanables al no haber sido solicitada.

Sigue pie de recursos. Barcelona, diecisiete de julio del año dos mil veinte. María García-Valdecasas Alguacil».

III

Contra la anterior nota, el notario autorizante don Jaime Calvo Francia interpuso el siguiente recurso:

«Que con fecha 20 de julio de 2020 me fue notificada por la Registradora de la Propiedad de Barcelona número 27, la calificación negativa de la escritura por mi autorizada el día 7 de febrero de 2020 con el número 837 de mi protocolo.

Que entendiendo que dicha calificación no es ajustada a Derecho, mediante el presente escrito y dentro del plazo legal de un mes desde la notificación previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, interpongo recurso gubernativo contra la citada calificación conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos:

Primero.—Que mediante escritura autorizada por el recurrente el día 7 de febrero de 2020, con el número 837 de protocolo, don M. B. G ... vendió y transmitió a la Sociedad "Invercapital Group CO, S.L", ..., que compró y adquirió, para sí, en ejercicio de la opción de compra formalizada en escritura autorizada igualmente por el recurrente, el día 29 de noviembre de 2019, con el número 6514 de protocolo, la entidad número nueve..., y que constituye la finca 29.357 del Registro de la Propiedad de Barcelona número 27.

Se acompaña como documento número uno copia simple de la escritura de opción de compra autorizada por el recurrente el día 29 de noviembre de 2019 con el número 6514 de protocolo.

Se acompaña como documento número dos testimonio deducido por el suscrito Notario de la copia auténtica de la escritura de compraventa autorizada por el recurrente el día 7 de febrero de 2020, con el número 837 de protocolo, número del Libro Indicador 495 B, Sección 2, de fecha 7 de agosto de 2020.

Segundo.—Copia autorizada electrónica de dicha escritura de compraventa fue presentada telemáticamente al Registro de la Propiedad el mismo día de su otorgamiento y que con el número de entrada 387, causó el asiento 262 del Diario 13.

Tercero.—Que dicha escritura de compraventa fue calificada negativamente por la Registradora el 17 de julio de 2020 y notificada al recurrente el día 20 de julio de 2020 con los siguientes defectos:

"En el Registro consta presentada con posterioridad a la escritura que se califica, según el asiento 772 del Diario 13, escritura autorizada por el Notario de Santa Coloma de Gramanet, don Ignacio Díaz de Aguilar de Rois, el 9 de julio de 2019, en la que don M.B.G vendió la finca 29.357 a la Asesoría Kurios, S.L.

A la vista de los dos documentos presentados en el Registro se observa que en la fecha de otorgamiento de la escritura que se califica don M.B.G ya no era titular de la finca 29.357 y por lo tanto el título es inválido, sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo.

Fundamentos de Derecho: Artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la DGRN de fecha 29 de marzo de 2019."

Se acompaña como documento número tres nota de la calificación negativa de fecha 17 de julio de 2020.

Cuarto.—Esgrime la Registradora que el título relativo a la escritura de compraventa autorizada por el recurrente es inválido ya que en la fecha de su otorgamiento el vendedor no era titular de la finca, sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo, alegando como fundamento de derecho los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria.

Esta parte no está de acuerdo con dicha afirmación pues con alcance general, es claramente errónea y desnaturaliza el principio básico de prioridad registral, pilar básico del derecho hipotecario y de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

Que el principio de prioridad registral consagrado por el artículo 17 de la Ley Hipotecaria determina como es sabido que el título que primero accede al Registro de la Propiedad produce el cierre de cualquier otro título, que de igual o anterior fecha, sea incompatible con el presentado; además, en el presente caso, la compraventa viene definida por un precontrato también válido y eficaz, que es la propia opción de compra que causó en fecha 14 de enero de 2020 la inscripción 1a, de tal manera que la posterior compraventa en cuanto a su causa, objeto, precio, plazo y forma de ejercicio viene configurada por aquella ya inscrita.

Segundo.—Interpreta la Registradora también de forma errónea la resolución de la Dirección General de fecha 29 de marzo de 2019, pues objetivamente uno y otro caso tienen causa diferente.

Que la relacionada resolución del Centro Directivo con que la Registradora fundamenta su calificación negativa se limita a un negocio contenido en una escritura de herencia (negocio con causa gratuita) otorgado por el heredero de la titular registral y presentado en primer lugar, es incompatible con el negocio con causa onerosa otorgado por la causante, aunque presentado después y, por tanto, distinto al negocio jurídico que, con carácter oneroso, ahora se pretende inscribir. Pues, en aquel caso, el heredero —que no siendo tercero— está situado en la misma posición que la causante y, por tanto, no puede ignorar y en consecuencia, inventariar un bien que la causante ya transmitió en vida a otra persona en virtud de un título anterior, aunque se haya presentado después.

Entendido así, hace razón la reiterada doctrina del Centro Directivo acerca de la calificación conjunta del Registro de la Propiedad al tener en cuenta los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad.

Que las tres reglas básicas de prioridad registral (artículo 17 de la LH), legalidad de títulos conexos (artículo 18 de la LH) y de tracto sucesivo (artículo 20 de la LH) no puede, desde un punto de vista sustantivo, aplicarse a todos los negocios jurídicos, como si ello se tratara de una misma dimensión. No puede tener el mismo tratamiento un negocio jurídico con causa onerosa que otro con causa gratuita, más en el presente caso que viene ya predeterminado con una opción de compra inscrita, y, por tanto, oponible al que ahora pretende inscribir un título anterior.

Que la parte compradora, confiado en la publicidad registral del historial del dominio y derecho reales inscritos sobre dicha finca, conviene en formalizar una opción de compra que una vez inscrita procede a ejercitar bilateralmente con la parte vendedora, aparentemente éste protegido por el Registro de la Propiedad, y presumiéndose la buena fe de conformidad con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Que como regla general la Registradora ha de despachar los títulos por riguroso orden de presentación por aplicación del principio básico de prioridad registral, y que de inscribirse el título autorizado por el recurrente en ejercicio de la opción de compra ya inscrita permitiría al presentante del título de fecha anterior imponer su rectificación, en su caso, por decisión de la autoridad judicial.

La nota de calificación negativa de la Registradora, en definitiva, desnaturaliza el principio de prioridad registral ya que es doctrina reiterada de la Dirección General que, si se encuentran presentados títulos contradictorios relativos a una misma finca, lo procedente es calificar y despacharlos por riguroso orden cronológico de presentación,

subordinando el despacho del título que se presentó después de ver qué ocurre con el que te precedió.

En conclusión, la Registradora ha calificado de forma errónea y conjuntamente los documentos presentados con la consiguiente alteración en el orden de despacho de los mismos.

Fundamentos de derecho:

1. En primer lugar, calificar por parte de la Registradora de inválido un negocio jurídico considero que a pesar del principio de legalidad del artículo 18 de la ley hipotecaria debe dilucidarse en sede judicial y por consiguiente, es excederse en su función calificadora y por otro lado, no es que un negocio jurídico sea inválido, sino que puede ser nulo o anulable.

Nulo: Es cuando no se dan los requisitos del artículo 1261 del Código Civil Común, esto es, falta de consentimiento, objeto o causa.

Cuando un negocio jurídico es nulo de pleno derecho, no tiene ningún efecto jurídico. También se le conoce como nulidad absoluta o insubsanable.

Anulable: Mientras no se solucione su anulación el negocio jurídico es válido. También se le conoce como nulidad relativa o subsanable.

En el supuesto de hecho ante el que nos encontramos el problema existente es de colisión de derechos incompatibles y no de validez de negocios jurídicos.

2. En base al artículo 17 de la ley hipotecaria se cumple la premisa del principio de prioridad registral, principio rector del derecho hipotecario, y es que en el momento de presentarse en el Registro de la Propiedad la escritura de compraventa autorizada por el Notario de Santa Coloma de Gramanet Don Ignacio Díaz de Aguilar de Rois el día 9 de julio de 2019 ya constaba vigente el asiento de presentación de la escritura de compraventa por mi autorizada.

La idea básica sobre la que opera la prioridad es "la existencia de un conflicto de derechos", que la ley resuelve dando preferencia al titular que inscribe frente al que no lo ha hecho.

Esta (preferencia) eficacia de la prioridad registral puede adoptar dos formas: la eficacia excluyente y la prelativa.

– Eficacia Preferencia excluyente. La eficacia excluyente de la prioridad registral se plantea cuando colisionan derechos incompatibles sustancial y absolutamente entre sí, como es el caso que nos ocupa. Este aspecto excluyente de la prioridad se regula en los arts. 32 LH y 606 C.c., que disponen de consuno que "los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente anotados o inscritos en el Registro de la Propiedad no perjudican a tercero".

De este modo, el derecho que primeramente accede al registro tiene acceso a los libros de inscripciones y excluye al derecho incompatible, que sólo accede al asiento de presentación, pero no a los libros de inscripciones, a virtud del cierre registral del art. 17 LH.

– Eficacia prelativa. La eficacia prelativa de la prioridad se da en aquellos casos de titularidades que pueden coexistir sobre la misma finca, no siendo relevante en este caso concreto.

La regla de preferencia no es absoluta ni opera igual en todos los supuestos, habiendo ciertas excepciones pero que no es conveniente citarlas en este momento al tratarse de supuestos de hecho distintos del que nos ocupa, tales como hipotecas legales tácitas y privilegios/ ineficacia parcial de las anotaciones, /crédito refaccionario.

Por consiguiente, la cuestión principal que se plantea en la prioridad registral es determinar el momento en que se adquiere. En el sistema español, al margen de ciertas

excepciones, la prioridad se adquiere en el momento de presentación del título en el Registro. Así lo establecen los artículos:

- 24 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que "se considerará como fecha de la inscripción, para todos los efectos que esta deba producir, la del asiento de presentación", que deberá constar en la inscripción misma".
- Y 25 de la Ley Hipotecaria, que añade que "para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones" de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos"

La prioridad otorgada por el asiento de presentación es simplemente provisional, de modo que:

- puede desaparecer, si caduca tal asiento sin haberse practicado las inscripciones o anotaciones correspondientes.
- o puede consolidarse si, antes de que se produzca esta caducidad, el título obtiene una calificación favorable que permita su acceso definitivo al libro de inscripciones.

Aun en estos supuestos, la fecha de prioridad sigue siendo la del Asiento de presentación. La fecha del libro de inscripciones sólo se exige para comprobar que la inscripción o anotación se practicaron dentro del plazo; y por lo demás, solo tiene relevancia a efectos del cómputo de retractos y de caducidad o suspensión de asientos.

Hay ciertas excepciones en derecho positivo a los dos artículos mencionados pero que no son de aplicación a este supuesto de hecho.

3. Tal y como establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria 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. En este caso, el titular registral era don M. B. G tanto en el momento de otorgar la escritura de opción de compra, como en el momento de otorgarse la escritura de compraventa en el ejercicio de opción de compra y en el momento de presentarse en el Registro de la Propiedad la escritura de compraventa.

El requisito del tracto sucesivo como modo de concatenar las titularidades registrales, al margen de lo que ocurra en la esfera extrarregistral, y por ende al margen de la virtualidad civil de aquellas titularidades. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria no obliga al Registrador a comprobar la preexistencia del derecho de la persona que en el título que pretenda su inscripción figure como transmitente (don M.B.G), tan sólo establece la exigencia de que tal derecho conste inscrito a su favor, tal y como ocurre en este caso concreto.

El Registrador sólo califica desde la titularidad formal, la aparente que resulta del Registro, pues en caso contrario quedaría desvirtuada la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Esta consideración se halla de conformidad con el principio de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria que impone la credibilidad del contenido del registro en tanto no se demuestre judicialmente lo contrario, de suerte como declara la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1962 y la Resolución de la Dirección general de 19 de febrero de 1925, hay que estar al contenido de los asientos del Registro, mientras no sean procedentemente impugnados. El Registrador, ha de estar, pues le vincula a lo que el Registro expresa en orden a los derechos inscritos, incluso aunque a través de un asiento de presentación pudiera conocer que hubo una transmisión de fecha anterior, o que su contenido no refleja la titularidad, supuesto de hecho que nos ocupa.

4. Conforme al artículo 34 de la ley hipotecaria, la sociedad mercantil "Invercapital Group CO, SL" cumple los requisitos del "tercer hipotecario":

– El tercero: La citada sociedad compradora es un tercero ajeno al contrato de compraventa otorgado en virtud de autorizada por el Notario de Santa Coloma de Gramanet Don Ignacio Díaz de Aguilar de Rois el día 9 de julio de 2019 entre don M.B.G y la sociedad mercantil "Asesoría Kurios, SL".

– Buena fe: Tal y como se establece en diversos artículos de nuestro ordenamiento jurídico, de forma sistemática la buena fe se presume, debiendo destruirse en caso contrario, en sede judicial.

Es más, en este supuesto de hecho coincide el titular registral con el titular catastral, por lo que la citada sociedad compradora no tenía por qué conocer que el titular registral no coincidía con el titular dominical.

Tal y como indica el párrafo segundo de este mismo artículo, la buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

– Adquiere a título oneroso algún derecho: Adquiere el derecho real de propiedad por título de compraventa en ejercicio de una opción de compra con causa también onerosa.

– De persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo: Como he indicado en diversas partes de este recurso don M.B.G aparecía como titular registral tanto en el momento de otorgar la opción de compra de la que trae causa la compraventa, como en el momento de otorgar la compraventa, y en el momento de presentarse la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad.

– Será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro: Este último extremo es el que no se cumple, en estos momentos, al encontrarse pendiente de inscripción registral la escritura pública de compraventa por mi autorizada, vulnerándose uno de los pilares básicos de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

Por todo lo expuesto,

Solicito a esta Dirección General que tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y en sus méritos por interpuesto, en tiempo y en forma, este recurso gubernativo contra la calificación negativa emitida en fecha 17 de julio de 2020 por la Registradora de la Propiedad nº 27 de Barcelona, doña María García-Valdecasas Alguacil, y se sirva dictar resolución, previo los trámites legales oportunos, por la que estimando este recurso acuerde revocar la calificación impugnada acordando practicar la inscripción de la escritura de compraventa autorizada por el recurrente el día de febrero de 2020, con el número 837 de protocolo».

IV

La registradora accidental del Registro de la Propiedad número 27 de Barcelona, doña Aduca Aparicio Sanz, emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 20, 24, 25, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario; 1473 del Código Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007, 5 de mayo de 2008, 13 de noviembre de 2009, 28 de enero de 2010, 27 de junio de 2012, 13 y 30 de mayo de 2013, 14 de mayo de 2014 y 28 de mayo de 2019; y resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de octubre de 1981, 18 de septiembre de 1989, 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013, 31 de enero de 2014, 28 de noviembre de 2017 y 29 de marzo de 2019.

1. Son hechos relevantes para resolver este expediente los siguientes:

En el Registro figura inscrita la finca registral 29.357 a nombre de don M.B.G.

– El día 9 de julio de 2019 se presentó escritura de compraventa otorgada el mismo día por el notario don Ignacio Díaz de Aguilar de Rois, en la que don M.B.G. representado por don M.A.F vende la citada finca a Asesoría Kurios, S.L. Se suspendió

su calificación de conformidad con el artículo 255 de la Ley Hipotecaria y caducó el asiento de presentación por el transcurso del plazo de su vigencia el 7 de noviembre de 2019.

– El día 29 de noviembre de 2019 se presentó escritura de opción de compra en la que don M.B.G constituye sobre la misma finca un derecho de opción de compra a favor de Invercapital Group Co, S.L, según escritura autorizada por el notario de Barcelona don Jaime Calvo Francia, el 29 de noviembre de 2019. Fue objeto de inscripción el día 14 de enero de 2020.

– El 7 de febrero de 2020 se presentó escritura otorgada el mismo día de su presentación, por el notario don Jaime Calvo Francia, en la que don M.B.G vende a Invercapital Group Co, S.L, la finca registral 29.357, en ejercicio de su derecho de opción de compra, suspendiéndose también el plazo para calificar por no acreditarse el pago de impuestos.

– El día 2 de julio de 2020 se presenta nuevamente la escritura de compraventa anteriormente mencionada, autorizada por el notario don Ignacio Díaz de Aguilar de Rois el día 9 de julio de 2019, en la que don M.B.G vendía la finca a Asesoría Kurios, S.L.

– Con fecha 17 de julio de 2020, una vez acreditado el pago del impuesto, se calificó la escritura de compraventa anteriormente mencionada, autorizada por el notario don Jaime Calvo Francia, en la que don M.B.G vende a Invercapital Group Co, S.L. Esta es la escritura que motiva el presente recurso.

La registradora suspende la inscripción del título presentado por entender que éste es inválido al no ser el titular registral dueño de la finca en el momento del otorgamiento de la escritura calificada.

El notario recurre, aduciendo que no es la registradora quien debe decidir si el título es o no válido y que debe primar el principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

Se trata, en consecuencia, de decidir si es inscribible una escritura de compraventa en ejercicio de una opción de compra inscrita, habiéndose presentado con posterioridad una escritura de compraventa sobre la misma finca, a favor de persona distinta, otorgada con fecha anterior.

2. En relación con la cuestión relativa a la problemática que suscita el supuesto de doble venta y venta de cosa ajena, desde un punto de vista sustantivo, la Sentencia de 27 de junio de 2012, reiterada recientemente en Sentencia 304/2019, de 28 de mayo (Cfr. igualmente STS de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007), se ha manifestado en los siguientes términos:

«Sobre esta cuestión hemos de partir de la doctrina sentada por el Pleno de esta Sala en su sentencia núm. 928/2007, de 7 septiembre. Dicha sentencia pone de manifiesto en su fundamentación jurídica dos grandes períodos en la jurisprudencia en relación con la apreciación de supuestos de doble venta o de venta de cosa ajena. Refiere que, hasta los años noventa, se consideró que el artículo 1473 del Código Civil resultaba aplicable tanto a los supuestos de doble venta estricta, cuanto a los casos de doble venta que a su vez dan lugar a supuestos de venta de cosa ajena, por lo que no se exigía una cierta coetaneidad cronológica entre ambas ventas para su aplicación (SSTS de 6 de diciembre de 1962, 13 de abril de 1988, de 23 de enero de 1989, de 24 de enero de 1990 y de 10 de abril de 1991). A partir de los años noventa, sin embargo, comienzan a excluirse del ámbito de aplicación del artículo 1473 aquellas ventas múltiples que originasen supuestos de venta de cosa ajena, exigiéndose en consecuencia una cierta proximidad cronológica entre ambas ventas para la aplicación de dicha norma (SSTS de 8 de marzo de 1993, de 25 de marzo de 1994, de 6 de mayo de 2004, de 24 de junio de 2004 y de 30 de diciembre de 2005). Es decir, la jurisprudencia a partir de los años noventa introduce un criterio de preferencia de orden cronológico pues parece que la lejanía en el tiempo entre dos ventas constituye un indicio concluyente de la consumación de la primera, y consiguiente venta de cosa ajena. La Sentencia de 7 de septiembre 2007 ha venido a unificar la doctrina sobre la materia, abandonando la última

postura al considerar que el artículo 1473 del Código Civil no exige necesariamente el requisito de «una cierta coetaneidad cronológica» entre dos o más ventas en conflicto, incluyendo así en su ámbito de aplicación a las ventas múltiples que a su vez originen una venta de cosa ajena, como consecuencia de la consumación de la primera de las ventas. Esto es, se afirma que la doble venta y la venta de cosa ajena son figuras complementarias y no excluyentes que entran bajo el ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil. El artículo 1473 dispone que, si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble. Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Como recuerda la Sentencia de esta Sala núm. 73/2011, de 11 febrero, podría parecer que el Código Civil no exige la concurrencia de buena fe cuando se trata de bienes inmuebles, pero no es así. Tal como expresa la de 13 de noviembre de 2009, la exigencia de la buena fe en el caso de doble venta de inmuebles se deduce de los principios generales del derecho –ejercicio de los mismos de buena fe– y de relacionar esta norma con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, lo cual ha sido mantenido por constante jurisprudencia, desde las antiguas sentencias de 13 de mayo de 1908, 29 de noviembre de 1928 y 31 de octubre de 1929 hasta las recientes de 1 de junio de 2000, 24 de julio de 2000 y 11 de junio de 2004, pasando por las de 30 de junio de 1986, 29 de julio de 1991, 24 de noviembre de 1995. En definitiva, la cuestión viene a desembocar en la apreciación de la situación de conocimiento del demandando respecto de la venta anterior realizada al demandante por la misma vendedora sobre el mismo inmueble, en cuanto ello determinará la existencia o no de buena fe por su parte y poder beneficiarse de lo dispuesto por el artículo 1473 del Código Civil, partiendo de que no resulta necesario un conocimiento acabado y preciso de la transmisión anterior sino que basta un estado de duda sobre ello que el propio interesado no intenta resolver con el fin de aprovecharse de tal preferencia, no bastando ni siquiera el error cuando este ha de considerarse como inexcusable, ya que no cabe premiar un comportamiento de grave negligencia».

2. Como norma hipotecaria el artículo 17 de la Ley Hipotecaria 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 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. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

Consecuentemente, el registrador en estos supuestos debe atenerse al estricto criterio de la prioridad registral, sin perjuicio de que pueda cuestionarse judicialmente si concurren en el adquirente los requisitos exigidos en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y en consecuencia revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 19 de octubre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.