

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6434 *Resolución de 25 de febrero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Navalcarnero n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M.C.J.F., en representación de doña E.R.C., contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Navalcarnero número 1, doña Lucía de Rueda Calvo, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El 9 de junio de 2016, ante el notario de Madrid don Miguel Vicente-Almazán Pérez de Petinto, con el número 1.676 de protocolo, se otorgó escritura por la que don A.P.R. vende a doña E.R.C. una cuarta parte de unas doscientas quinceavas partes indivisas de la finca registral 2007-21 del término de Aldea del Fresno.

II

Dicha escritura fue presentada el 13 de noviembre de 2020 en el referido Registro de la Propiedad y fue calificada negativamente por la registradora interina, doña Lucía de Rueda Calvo, el día 17 de noviembre de 2020, en los siguientes términos:

«Escritura de compraventa otorgada el día 09/06/2016, ante el Notario de Madrid, Don Miguel Vicente-Almazán Pérez de Petinto, número 1676/2016 de su protocolo.

I. Hechos: Presentada a las 10:26 del día trece de noviembre de dos mil veinte, bajo el asiento número 697 del tomo 161 del Libro Diario.

En la referida escritura de compraventa la participación indivisa que se transmite no está actualmente inscrita en este Registro a nombre del titular que transmite. La participación indivisa de Don A.P.R. se transmitió por herencia a doña A.R.C.

II. Fundamentos de derecho:

1.º) Art. 20 LH.

Como consecuencia de dicho defecto el Registrador que suscribe, ha acordado no practicar la inscripción solicitada considerándose el defecto insubsanable.

III. Medios de (...)»

III

Contra la anterior calificación doña M.C.J.F., en representación de doña E.R.C., interpuso recurso el 24 de noviembre de 2020 por escrito que causó entrada en el referido Registro el 3 de diciembre de 2020, en el que se limita a alegar que «se recurre la calificación desfavorable de la solicitud de inscripción de una escritura de compraventa donde don A.P.R. vendió su propiedad y por lo tanto no es posible que se inscriba a nombre de doña A.R. por herencia, máxime cuando la misma era conocedora de que existía dicha escritura de compraventa. Venimos a solicitar la inscripción de dicha escritura de compraventa».

IV

La registradora emitió informe y, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo el 17 de diciembre de 2020. En dicho informe expresa que el 4 de diciembre de 2020 dio traslado del expediente al notario autorizante a los efectos previstos en el artículo 327.5.º de la Ley Hipotecaria sin haber recibido alegaciones. Asimismo añade que, según el historial registral de la finca, don A.P.R. constaba como titular de una cuarta parte de tal participación indivisa según la inscripción 1.ª y según la inscripción 2.ª de herencia de fecha cuatro de junio de dos mil veinte se inscribe tal participación a favor de doña A.R.C. por título de herencia según escritura otorgada en Leganés el día dieciocho de febrero de dos mil veinte otorgada ante la notaria doña María Dolores Peña Peña con número de protocolo 584/2020, no siendo el vendedor actualmente titular registral de ninguna participación sobre tal finca.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 17, 18, 20, 38, 40, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015, 6 de julio y 20 de octubre de 2016 y 10 de abril de 2017; y las Resoluciones de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de febrero de 2020 y 22 de enero de 2021.

1. Mediante la calificación que es objeto del presente recurso la registradora de la propiedad deniega la inscripción de la compra de una participación indivisa de determinada finca por la ahora recurrente en escritura de 9 de junio de 2016 porque dicha participación está inscrita a nombre de persona distinta del vendedor, por haberla adquirido por herencia de éste en escritura de 18 de febrero de 2020.

La recurrente alega que quien figura como titular registral de dicha participación indivisa como heredera conocía que la venta referida.

2. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (*vid.* por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017 y la más reciente de 21 de febrero de 2020 o 22 de enero de 2021) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, estando la participación de finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta del anterior titular registral, no podrá accederse a la inscripción del título ahora calificado sin consentimiento del actual titular registral, por más que haya sido otorgado por titular anterior de quien trae causa por herencia la actual titular (*cfr.* artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Por ello, el recurso no se puede estimar. En efecto, inscrito un título traslativo del dominio no puede inscribirse otro que se le oponga o sea incompatible respecto de la misma finca. El artículo 17 de la Ley Hipotecaria dispone que «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».

Por virtud de este principio, el título que primero accede al Registro determina, por esta sola razón, el cierre registral respecto de cualquiera otro que, aun siendo anterior, resulte incompatible con él. Es indiferente que el título que primero accedió al Registro sea de peor condición que el incompatible, y que, en definitiva, haya de ceder ante él, pues mientras la inscripción de aquél subsista, este otro verá cerrado su reflejo registral y, puesto que aquella inscripción queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), es obvio que será al titular incompatible a quien corresponderá la carga de impugnar judicialmente aquélla.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de febrero de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.