

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11353 *Resolución de 21 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sabadell n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación de otras.*

En el recurso interpuesto por doña A. S. L., en nombre y representación de la sociedad «321 Impas, S.L.», en liquidación, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sabadell número 4, don José María Pérez Visus, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación de otras.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 20 de enero de 2021 ante el notario de Sant Quirze del Vallès, don Alfonso Carbonell Aguilar, las sociedades «321 Impas, S.L.» y «Sant Quirze Qualitat, S.L.», ambas en liquidación y debidamente representadas, subsanaban dos escrituras otorgadas en los años 2006 y 2007 con el fin de rectificar la participación indivisa que se transmitía de una finca. Constaba presentada con carácter previo en el Registro de la Propiedad otra escritura de compraventa de las participaciones indivisas pertenecientes a las referidas sociedades en ejercicio de un derecho de opción de compra inscrito.

II

Presentada la citada escritura de subsanación en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada 626.
Asiento 201, libro Diario: 87.
Datos documento:

Notario: Alfonso Carbonen Aguilar. Fecha: 20/01/2021.
Protocolo n.º: 134/2021.

José María Pérez Visus, Registrador de la Propiedad, Mercantil y de bienes Muebles de España, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Sabadell número cuatro:

Presentado por 321 Impas Sociedad Limitada, el día 25/01/2021, bajo el asiento número 201, del tomo 87 del Libro Diario y número de entrada 626, documento autorizado por el notario de Sant Quirze del Vallès Alfonso Carbonell Aguilar, con el número 134/2021 de su protocolo, de fecha 20/01/2021. Por la presente le notifico que se ha suspendido la calificación de dicho documento, por cuanto consta presentado con anterioridad un documento contradictorio relativo a la misma finca, escritura de compraventa autorizada el 20.02.2020, por el Notario Sr. Ariel Sultán Benguigui, número de protocolo 1246, que ha motivado el asiento 1849 del Diario 86, por lo que, éste documento será calificado en su momento conforme a lo dispuesto en el artículo 17 y párrafo segundo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, quedando, en su caso, prorrogado el asiento hasta los quince días desde el despacho o caducidad del asiento relativo al título que motiva la suspensión.

Contra la presente se puede (...).

Sabadell, quince de febrero del año dos mil veintiuno. El Registrador de la Propiedad. Fdo: José María Pérez Visus. Asiento 201, Diario: 87. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José María Pérez Visus registrador/a de Registro Propiedad de Sabadell 4 a día veintitrés de Febrero del año dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. S. L., en nombre y representación de la sociedad «321 Impas, S.L.», en liquidación, interpuso recurso el día 22 de marzo de 2021 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Hechos.

I. El día 20 de enero de 2021 fue autorizada escritura de subsanación de error obstativo ante el Notario de Sant Quirze del Vallès Sr. Alfonso Carbonen Aguilar, bajo el número de protocolo 134, al haberse transmitido una participación de cuota indivisa inferior a la que hubiera correspondido en relación a la Finca Registral 11.413 de Sant Quirze del Vallès.

Esto es, la sociedad 321 Impas, S.L. habría transmitido a la sociedad Sant Quirze Qualitat, S.I. la propiedad del 5,446722% de cuota indivisa, cuando en realidad hubiera procedido transmitir el 13,610000%.

II. Constatado el error en la determinación del objeto de transmisión por ambas partes, las mismas han reconocido que se trató de una incorrección involuntaria que no ha desplegado efecto jurídico alguno y que por ello, corresponde su rectificación registral.

III. Presentada en el Registro de la Propiedad número 4 de Sabadell la citada escritura se ha decidido suspender su calificación mediante resolución de fecha 15 de febrero de 2021 al considerar que: “consta presentado con anterioridad un documento contradictorio relativo a la misma finca”.

IV. Como manifestación de disconformidad a dicha suspensión de la calificación se interpone el presente recurso con arreglo a los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

Primero. El Registrador suspende la inscripción al considerar que, la escritura de subsanación de fecha 20 de enero de 2021 formalizada ante el Notario D. Alfonso Carbonell Aguilar bajo el número de protocolo 134 (...), resulta «contradictoria» con la escritura de compraventa de fecha 20 de febrero de 2020 formalizada ante el Notario D. Ariel Sultán Benguigui bajo el número de protocolo 1.246 (...), en base al artículo 17 de la Ley Hipotecaria:

“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.”

Corresponde a esta representación demostrar ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado que existe compatibilidad respecto al contenido de ambas escrituras públicas por cuanto el objeto que se transmite –mediante la escritura de compraventa (...)– y se pretende modificar –mediante la escritura de subsanación (...)–, no responde al mismo derecho real.

Segundo. Que en ambos supuestos, el objeto de transmisión y subsanación se trata de una participación indivisa respecto a la Finca 11.413 inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Sabadell, consistente en un terreno no edificado que resta

pendiente de reparcelación cuyos copropietarios son (según consta en la nota simple [...]):

34,570000% 321 Impas Sociedad Limitada.
0,003278% 321 Impas Sociedad Limitada.
18,610000% Ayuntamiento de Sant Quirze del Vallès.
22,730000% Esquemes i Detalls, Sociedad Limitada.
5,446722% Sant Quirze Qualitat Sociedad Limitada.
3,590000% Sant Quirze Qualitat Sociedad Limitada.
2,870000% Sant Quirze Qualitat Sociedad Limitada.
1,440000%A, Sant Quirze Qualitat Sociedad Limitada.
5,370000% J. F. C.
5,370000% A. M. F. M.

En el presente supuesto, si bien se trata de la misma Finca Registral – número 11.413–, debemos discrepar con el criterio seguido por el Registrador por cuanto consideramos que el porcentaje de cuota indivisa que se pretende transmitir no se sobrepone ni resulta coincidente:

i) En el caso de la escritura de compraventa (...), el objeto contractual que se transmite son las siguientes cuotas participativas titularidad de 321 Impas, S.L. y Sant Quirze Qualitat, S.L. a favor de la sociedad Llar Unió Catalonia, S.C.C.L.:

Total% Cuota Transmitida Comunero/Copropietario
34,5700000% 8,143278% 321 Impas Sociedad Limitada.
0,003278% 0,000000% 321 Impas Sociedad Limitada.
5,446722% 5,446722% Sant Quirze Quautat Sociedad Limitada.
3,590000% 3,590000% Sant Quirze Qualitat Sociedad Limitada.
2,870000% 2,870000% Sant Quirze Qualitat Sociedad Limitada.
1,440000% 1,440000% Sant Quirze Qualitat Sociedad Limitada.

ii) En cambio, en el caso de la escritura de subsanación (...), el objeto contractual que se pretendería transmitir se concretaría en un 8,163278% de cuota participativa titularidad de 321 Impas, S.L. a favor de la sociedad Sant Quirze Qualitat, S.L. por ser este el importe resultante de calcular la diferencia entre el 13,610000% que se debería de haber transmitido y el 5,446722% que erróneamente se transmitió (13,610000% – 5,446722% = 8,163278%).

Tercero. La incompatibilidad a la que alude el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, únicamente podría afectar al porcentaje de cuota indivisa que ostenta la sociedad 321 Impas, S.L. por ser ésta la sociedad transmitente en ambas escrituras (...). Esto es, el hecho que un mismo sujeto pueda transmitir dos veces un mismo bien, podría resultar incompatible al producirse un supuesto de doble venta. En estos casos, nuestro ordenamiento jurídico protege al adquirente de buena fe que solicite la inscripción de su derecho de propiedad con antelación, suspendiendo la calificación jurídica de un documento contradictorio posterior, hasta que no se resolviera la calificación jurídica del primero. Pero nuestro caso es distinto, no se trata estrictamente del mismo bien, sino de una cuota participativa respecto al mismo bien (este matiz no debe puede quedar inadvertido).

La sociedad 321 Impas, S.L. podría perfectamente solicitar la inscripción secuencial –incluso simultánea– de ambas escrituras, por cuanto ostenta un porcentaje de un 34,573278% de cuota (34,570000% + 0,003278%): superior al 8,143278% comprometido con Llar Unió Catalonia, S.C.C.L. y superior, a su vez, al 8,163278% comprometido con Sant Quirze Qualitat, S.L.:

+ 34,5700000A. 321 Impas Sociedad Limitada.
+ 0,003278% 321 Impas Sociedad Limitada.

- 8,143278% 321 Impas Sociedad Limitada (inscripción de la escritura de compraventa).
- 8,163278% 321 Impas Sociedad Limitada (inscripción de la escritura de subsanación).
- = 18,266722% 321 Impas Sociedad Limitada.

Por tanto, la inscripción de la escritura de subsanación (...) no produce perjuicio alguno, respecto a la sociedad Llar Unió Catalonia, S.C.C.L. –al ser ésta la parte adquirente de la escritura cuya incompatibilidad se desprende–, que afecte o se sobreponga con sus derechos de propiedad, los cuales quedarían intactos.

Cuarto. La naturaleza jurídica de «la cuota participativa indivisa» respecto a un terreno que se encuentra en una fase previa al proceso de reparcelación y adjudicación del proindiviso, se trata de bien indistinto, etéreo y homogéneo que permite a cualquier propietario fragmentar su derecho real en cuantas divisiones o subdivisiones estime oportuno, de forma que pueda enajenarlas o gravarlas parcialmente. La sociedad 321 Impas, S.L. habría fragmentado su derecho real de propiedad respecto a la Finca 11.413 en tres divisiones:

- 18,266722% lo mantendría en propiedad 321 Impas, S.L.
- 8,143278% lo transmitiría a favor de la sociedad Llar Unió Catalonia, S.C.C.L.
- 8,163278% lo transmitiría a favor de la sociedad Sant Quirze Qualitat, S.L.

La subsanación cuya inscripción se pretende –la transmisión del 8,163278% a favor de Sant Quirze Qualitat, S.L.–, no se opone ni resulta incompatible con la anterior transmisión –la transmisión del 8,143278% a favor de Llar Unió Catalonia, S.C.C.L.–, por cuanto la sociedad 321 Impas, S.L. dispone de un porcentaje de cuota participativa suficiente para garantizar ambas transmisiones.

Quinto. La sociedad Sant Quirze Qualitat, S.L. en liquidación es la única parte que resulta perjudicada con la aplicación del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, por cuanto se ha visto privada registralmente de la inscripción de su derecho de propiedad respecto al 8,163278% de cuota indivisa, susceptible de ser transmitido o gravado a favor terceros. Aunque sea de forma temporal, esta suspensión afectará a su proceso de liquidación, el cual se verá paralizado hasta que se alce la suspensión de la calificación acordada por el Registrador de la Propiedad número 4 de Sabadell.

Por lo expuesto solicito:

Se admita el presente escrito, teniendo por interpuesto recurso frente a la suspensión de la calificación, procediendo, previos los trámites correspondientes, a dictar resolución por la que se alce la suspensión acordada y se ordene la inscripción de la escritura».

IV

El registrador de la Propiedad de Sabadell número 4 emitió informe, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 20, 66 y 327 de la Ley Hipotecaria; 111 y 432 del Reglamento Hipotecario; la Resolución de la Dirección General de derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña de 22 de octubre de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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 y 22 de mayo de 2015, 7 de septiembre de 2017 y 29 de enero y 29 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de noviembre y 18 de diciembre de 2020 y 14 de enero de 2021.

1. Se discute en este expediente si, de acuerdo con el principio de prioridad registral y como ha entendido el registrador, resulta procedente suspender la calificación de un título cuando consta presentado con anterioridad otro documento relativo a la misma finca, cuya calificación negativa ha sido recurrida.

La recurrente considera que no hay motivo para suspender la calificación y niega que haya incompatibilidad entre los documentos. La inscripción del segundo título no impediría el despacho del primero, ya que su representada seguiría disponiendo de suficiente participación indivisa como para poder inscribir la compraventa formalizada en el primer título presentado.

Son circunstancias relevantes en el presente caso las siguientes:

– Mediante escritura autorizada el día 19 de diciembre de 2006 por el notario de Sabadell, don José Antonio García Vila, con el número 4.597 de protocolo, la mercantil «321 Impas, S.L.», vendió y transmitió el pleno dominio de su participación de una finca.

– Mediante escritura de subsanación, autorizada el día 3 de agosto de 2007 por el notario de Sabadell, don Manuel Molins Gascó, con el número 1.700 de protocolo, se dijo que la sociedad «321 Impas, S.L.» en realidad vendió y transmitió el pleno dominio de 13,61% de un 40,02% del pleno dominio de la finca.

– Del historial registral de la finca número 11.413 de Sant Quirze del Vallès resulta que la sociedad «321 Impas, S.L.» es titular de una participación de 34,573278%, como consecuencia de las dos anteriores escrituras, y «Sant Quirze Qualitat, S.L.» de un 13,346722%, habiendo adquirido un 5,446722% en virtud de las dos anteriores escrituras y el resto en virtud de otros títulos.

– Consta, según resulta de la inscripción 15.^a de la repetida finca, inscrita a favor de «Llar Unió Catalonia, S.C.C.L.» un derecho real de opción de compra sobre el pleno dominio de la participación indivisa de 34,573278%, propiedad de «321 Impas, S.L.» y un 13,346722%, propiedad de «Sant Quirze Qualitat, S.L.».

– El día 31 de diciembre de 2020 se presentó en el Registro escritura autorizada el día 20 de febrero de 2020 por el notario de Barcelona, don Ariel Sultán Benguigui, mediante la cual «Llar Unió Catalonia, S.C.C.L.», en ejercicio del derecho de opción de compra, adquiere una participación de 21,49% de la citada finca, que corresponden 8,143278% a «321 Impas, S.L.» y 13,346722% a «Sant Quirze Qualitat, S.L.».

– Esta última escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Ariel Sultán Benguigui, el día 20 de febrero de 2020, fue calificada negativamente. Recurrida la calificación ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, fue desestimado el recurso por Resolución JUS/2618/2020, de 22 de octubre.

– Al margen del asiento de presentación de dicho título, consta la siguiente nota: «Aportado oficio expedido por el Juzgado de primera instancia número 3 de Barcelona, procedimiento Impugnación resoluciones de Registradores 91/02021 E-2, al que le ha correspondido el número de entrada 1599, del que resulta la interposición del recurso de Llar Unió Catalonia, S.C.C.L. contra la resolución JUS/2018/2020 de la DGDEJ de 22 de octubre de 2020 –ver nota al margen asiento 7/85–; a los efectos del artículo 66 de la Ley Hipotecaria, se prorrogue indefinidamente el asiento adjunto, hasta resolución del citado procedimiento. Queda archivada copia del oficio bajo el número 50 en el legado de mandamientos. Sabadell a 22 de febrero de 2021».

– El día 25 de enero de 2021 tiene entrada en el Registro la escritura autorizada el día 20 de enero de 2021 por el notario de Sant Quirze del Vallès, don Alfonso Carbonell Aguilar. En dicha escritura, las sociedades «321 Impas, S.L.», en liquidación y «Sant Quirze Qualitat, S.L.», también en liquidación, rectifican nuevamente las escrituras autorizadas el día 19 de diciembre de 2006 por el notario de Sabadell, don José Antonio García Vila, protocolo 4.597, y la autorizada por el notario de Sabadell, don Manuel Molins Gascó, el día 3 de agosto de 2007, número 1.700 de protocolo, en el sentido de que la participación que «321 Impas, S.L.» cedió y transmitió a «Sant Quirze Qualitat, S.L.» era el pleno dominio de 13,61% de la finca registral número 11.413 de Sant Quirze

del Vallès, y no el 40,02% que se transmitió en la primera de las escrituras rectificadas, ni el 13,61% de un 40,02% como por error se indicó en la segunda de dichas escrituras.

2. En el presente expediente el registrador suspende la calificación de un título por constar presentado con anterioridad otro documento relativo a la misma finca, cuya calificación negativa ha sido recurrida.

El artículo 432 del Reglamento Hipotecario determina que «el plazo de vigencia de los asientos de presentación podrá ser prorrogado en los supuestos siguientes: a) En los casos previstos en los artículos 97 y 111 de este Reglamento, cuando su aplicación dé lugar a la prórroga del asiento», señalando el último apartado del artículo 111 del Reglamento Hipotecario 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 relativos a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores. El Registrador hará constar esta circunstancia por nota al margen de los asientos de presentación».

El artículo 327.4.º de la Ley Hipotecaria determina que «a efectos de la prórroga del asiento de presentación se entenderá como como fecha de interposición del recurso la de su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre».

Por su parte, el apartado undécimo del mismo artículo 327 señala que «habiéndose estimado el recurso, el registrador practicará la inscripción en los términos que resulten de la resolución. El plazo para practicar los asientos procedentes, si la resolución es estimatoria, o los pendientes, si es desestimatoria, empezará a contarse desde que hayan transcurrido dos meses desde su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”, a cuyo efecto, hasta que transcurra dicho plazo, seguirá vigente la prórroga del asiento de presentación. En caso de desestimación presunta por silencio administrativo, la prórroga del asiento de presentación vencerá cuando haya transcurrido un año, y un día hábil, desde la fecha de la interposición del recurso gubernativo. En todo caso será preciso que no conste al registrador interposición del recurso judicial a que se refiere el artículo siguiente».

3. En el supuesto de este expediente, el documento presentado en primer lugar y cuya calificación negativa se encuentra recurrida es una escritura de compraventa de una participación indivisa en ejercicio de un derecho de opción de compra inscrito. El título posterior, y cuya suspensión de calificación es objeto de este recurso, es una escritura en la que los concedentes de la opción rectifican las participaciones que en su día se transmitieron y que constituyen el objeto del derecho de opción.

La recurrente alega que la subsanación cuya inscripción se pretende no se opone ni resulta incompatible con la transmisión a favor de «Llar Unió Catalonia, S.C.C.L.» a que se refiere el primer título, por cuanto «321 Impas, S.L.» dispone de participación suficiente para garantizar ambas transmisiones.

Aun siendo ello cierto, sin embargo, el derecho de opción de compra inscrito a favor de «Llar Unió Catalonia, S.C.C.L.» recae sobre la totalidad de las participaciones indivisas de las que son titulares registrales las sociedades «Sant Quirze Qualitat, S.L.» y «321 Impas, S.L.». No estamos ante una transmisión de una participación indivisa, sino ante la modificación de la transmisión realizada, teniendo en cuenta que además dichas cuotas se encuentran gravadas con diversas cargas y afectas a un proceso de equidistribución, como consta en la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, por lo que la modificación de dichas titularidades al inscribir el título suspendido, resulta conexas con la opción inscrita y su ejercicio.

Por lo tanto, pueden considerarse títulos cuanto menos conexos 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 en el Registro.

Por ello, debe considerarse correcta la actuación del registrador de suspender la calificación del segundo documento presentado hasta en tanto se resuelva el recurso

planteado respecto del primero, sin perjuicio de la calificación que proceda de ese título una vez resulte firme la resolución del recurso interpuesto frente al título previo.

En consecuencia, el defecto señalado en la nota ha de ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 21 de junio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.