

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13724 *Resolución de 6 de julio de 2011, 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 Oropesa del Mar nº 2, por la que se deniega la inscripción de un acta de manifestaciones.*

En el recurso interpuesto por don R. L. P. en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la zona residencial «Las Playetas», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Oropesa del Mar número 2, don Francisco Molina Crespo, por la que se deniega la inscripción de un acta de manifestaciones.

Hechos

I

El día 27 de enero de 2011 se otorga ante doña Esperanza Quiles Pomares, notaria de Oropesa del Mar, acta por medio de la cual don R. L. P. como representante, en su calidad de presidente de la Comunidad de Propietarios, de la zona residencial «Las Playetas», realiza una serie de manifestaciones con la finalidad de lograr la regularización registral de los terrenos que conforman la zona recreativa de la zona residencial de la Comunidad de Propietarios «Las Playetas», de tal manera que se inscriba dicha zona recreativa tal y como está configurada actualmente a nombre y titularidad de la Comunidad de Propietarios. Según resulta de las manifestaciones contenidas en el acta, la zona recreativa conformada por la relación de fincas descritas en la escritura de agrupación de fincas inscrita con el número 936, es de titularidad de la Comunidad de Propietarios «Las Playetas», por formar parte de los elementos comunes de la zona residencial, en la alícuota parte asignada a cada propietario en cada segregación y venta de fincas realizadas con posterioridad entre el titular de las fincas agrupadas, don G. B. H. (titular registral) y el comprador de la finca que se segregue. Por ello, se manifiesta que una vez comprado por don G. B. H. el enclave más al Sur, éste se debió afectar registralmente a la finca número 936, antes descrita e incorporada a la zona recreativa y no asignarle un número de finca registral independiente (número 2672), tal y como se indica en la cláusula cuarta del contrato de compraventa del enclave del cual resulta que la finca adquirida forma el enclave situado más al Este, de los dos que en la escritura de agrupación autorizada por el notario de Valencia, don Joaquín Sapena Tomás, el 22 de mayo de 1963, se señalan como propiedad de tercero y situados al Sur de la Carretera Nacional, y en el plano unido a la misma como dentro de la llamada zona recreativa, por lo que de acuerdo con el apartado C de dicha escritura y el artículo 5.º a) párrafo 2.º, in fine, dicha parcela queda incorporada a la urbanización y al mismo tiempo a dicha zona recreativa y tendrá tal función y consideración.

II

Presentada copia de dicha acta en el Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar número 2 fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Datos documento -Número protocolo: 8 5/2011-Notario: Esperanza Quiles Pomares. Previa calificación del documento antes indicado, conforme al artículo 18 Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 Ley Hipotecaria), el Registrador de la Propiedad que suscribe ha resuelto denegar su inscripción por haber sido presentado, con posterioridad, dentro del plazo para calificación y despacho, una escritura otorgada por el titular registral, que desvirtúa las manifestaciones

contenidas en el mismo y cuyo contenido es incompatible con la presente acta de manifestaciones, según los artículos 17, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre de 2005. Contra dicha (...). Oropesa del Mar a 08 de marzo de 2011. El Registrador. (Firma ilegible, aparece sello del Registro con nombre y apellidos del registrador). Fdo. Francisco Molina Crespo».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. L. P. en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la zona residencial «Las Playetas», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 14 de abril de 2011, en base entre otros a los siguientes argumentos: 1.º Al basarse la calificación recurrida en un título presentado con posterioridad contraviene el artículo 17 de la Ley Hipotecaria; 2.º En contra de lo fundamentado por el registrador, existe tracto por cuanto el derecho de los cotitulares sobre la finca a la que se refieren las manifestaciones dimana de una serie de escrituras protocolizadas junto al acta calificada (artículo 20 de la Ley Hipotecaria); 3.º El registrador debió basar su calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en el acta presentada así como en las escrituras protocolizadas junto a la misma en los términos resultantes del mencionado artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

IV

El registrador emitió informe el día 3 de mayo de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396, 609, 1160, 1257 y 1259 del Código Civil; 1, 3, 8, 9, 17, 18, 19 bis, 20, 21, 24, 25, 65, 66 y 323 de la Ley Hipotecaria; 44, 45, 46, 47 y 98 de su Reglamento; y la Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1981, 7 de junio de 1993, 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001 y 24 de octubre de 2005.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de un acta de manifestaciones dirigida a regularizar la situación registral de una finca que, constando a nombre de un determinado titular, se pretende su pertenencia a la comunidad de propietarios formada por los compradores de diferentes parcelas segregadas por dicho titular registral. Se protocolizan en el acta presentada una serie de escrituras de venta, para justificar la vinculación que el titular registral realizó de dicha finca a las resultantes de segregación objeto de venta. Por el registrador se señala la presentación, en fecha posterior, de un título contradictorio de dichas manifestaciones realizadas en el acta. En el título posterior el titular registral lleva a cabo una serie de afirmaciones diferentes a las que sirven de fundamento a las manifestaciones del presentante.

Para resolver adecuadamente sobre el tema, hay que partir de los siguientes hechos: 1.º la existencia de una finca registral adquirida por don G. B. H., que vendió una serie de parcelas segregadas de la misma; 2.º la pretensión, fundamentada con una serie de documentos protocolizados en un acta, de que dicha finca pertenece a los cotitulares de otras fincas, basándose en la vinculación que el propietario de la primera y vendedor de las otras realizó en las escrituras de venta de éstas; 3.º la existencia de un título de fecha posterior al acta del cual resulta la venta de la finca a la que la misma se refiere, a terceros diferentes de los compradores de las parcelas segregadas, considerando que la finca objeto de dicha venta no estaba afectada por la vinculación pretendida por los compradores de las segregadas.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo 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. Esto significa que 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 con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos, doctrina recogida en las Resoluciones de 2 de octubre de 1981 y 7 de junio de 1993 citadas en los «Vistos».

Así, hay que recordar con la Resolución de 2 de octubre de 1981 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).

3. 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 en el orden de despacho de los mismos (cfr. Resoluciones de 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001).

4. Aplicado al caso concreto la doctrina anterior, y sin prejuzgar ahora por no haber sido objeto de la nota de calificación, si el título reúne formalmente los requisitos necesarios para la inscripción, es evidente que el registrador no puede alterar el orden de presentación por la existencia de títulos incompatibles presentados con posterioridad, respecto de los cuales –por el contrario– debe operar el cierre registral (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

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)».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 6 de julio de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.