

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8161** *Resolución de 18 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación positiva del registrador de la propiedad de Madrid n.º 14, por la que se suspende la práctica de la inscripción de una escritura compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña B. A. J. G. contra la nota de calificación positiva del registrador de la Propiedad de Madrid número 14, don Julio Soler García, por la que se suspende la práctica de la inscripción de una escritura compraventa mientras no se resuelva el juicio verbal contra la calificación negativa de un mandamiento de embargo anterior iniciado ante el Juzgado de Primera Instancia número 37 de Madrid, transferido al Juzgado número 100 y recurrido ante la Audiencia Provincial de Madrid.

#### Hechos

##### I

El día 8 de junio de 2012, se presenta en el Registro de la Propiedad de Madrid número 14 un mandamiento de embargo de la finca registral número 8.747 en un procedimiento dirigido contra una persona física, siendo denegada la práctica de la correspondiente anotación por falta de tracto sucesivo, dado que la finca figura inscrita a favor de una sociedad mercantil desde el año 1989.

El día 1 de agosto de 2012, se notifica en el Registro la tempestiva interposición de juicio verbal contra esta calificación, argumentando el recurrente que se estaba en un supuesto del último párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, pese a que nada se expresaba al respecto en el mandamiento de embargo; lo que produce la prórroga del asiento de presentación de éste hasta que se resuelva el recurso.

Tras una serie de vicisitudes, por auto de 26 de noviembre de 2012, se declara la nulidad de lo actuado en el juicio verbal, dándose un plazo de diez días para remitir las actuaciones al Decanato de Madrid para su correcto reparto entre los juzgados competentes.

Así las cosas, cuando se emite la nota simple informativa para el otorgamiento de la escritura de venta de la finca, quien la emite, estima, erróneamente, caducado el asiento de presentación del mandamiento de embargo, por lo que no aparece en dicha información, resultando ésta incompleta.

La escritura de venta entre la mercantil y el matrimonio formado por don P. G. A. A. y doña B. A. J. G. otorgada el día 14 de enero de 2013, ante el notario de Madrid, don José Enrique Cachón Blanco, con el número 196 de protocolo, se presenta telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Madrid número 14, siendo en el momento previsto para la firma de su inscripción cuando el registrador detecta que está pendiente de resolución el juicio verbal contra la calificación del anterior mandamiento de embargo por lo que ésta no se practica.

##### II

El representante de los compradores de la finca solicita del registrador que le haga una nota señalando que la adquisición es inscribible pero que no se puede despachar hasta la resolución definitiva del procedimiento verbal referido, que éste expide el día 19 de marzo de 2013 con el siguiente contenido: «Nota de calificación de la escritura otorgada el 14 de enero de 2013, ante el Notario de Madrid, don José Enrique Cachón Blanco, número de protocolo 196, presentada en este Registro bajo el asiento 1.550 del

diario 63. Julio Soler García, Registrador de la Propiedad de Madrid número 14, calificado su documento, una vez consultado el Flei para ver su inscripción en el mismo del representante de la sociedad vendedora, comunico que he calificado sin defecto el mismo y se producirá la inscripción del mismo una vez se tenga conocimiento de la situación concreta del procedimiento de juicio verbal 1485/2012 iniciado ante el Juzgado de Primera Instancia número 37 de Madrid, pasado al Juzgado n.º 100 y recurrido ante la Audiencia Provincial de Madrid. Por tanto, suspendo la inscripción solicitada hasta la resolución del recurso de la Audiencia ante citado. De acuerdo con lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación hasta la resolución del recurso presentado. Madrid, 19 de marzo de 2013. El registrador, (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

## III

La compradora, doña B. A. J. G., interpuso recurso contra la calificación en el que, en síntesis, alega lo siguiente: 1.–Que se solicitaron tres notas simples informativas relativas a la finca adquirida (el 26 de noviembre de 2012 y 9 de enero y 7 de febrero de 2013) sin que figurara en las dos primeras la existencia de ningún asiento pendiente de despacho y constando en la última sólo la compraventa del inmueble por los recurrentes, por lo que la primera noticia que tuvieron de la existencia del asiento de presentación del mandamiento de embargo denegado fue el día 14 de marzo de 2013, sin que nadie les hubiese notificado nada antes; 2.–Que, por el principio de prioridad, si dicho asiento se encontraba caducado no cabría suspender el despacho de la compraventa, como reconoció la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 2001; 3.–Que son de aplicación los artículos 1, párrafo tercero, 38 y 97 de la Ley Hipotecaria; 4.–Que siendo los compradores terceros de buena fe, deben ser protegidos en su adquisición, conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y que dicha protección se debería plasmar en la inscripción de su título en el Registro de la Propiedad; y, 5.–Que existe responsabilidad civil.

## IV

Mediante escrito, con fecha de 26 de abril de 2013, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 17, 18, 24, 25, 65, 66, 323, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria; 97, 111 y 432.4.º del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de 10 de enero y 23 de noviembre de 2001 y 8 de abril de 2010.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es la de si cabe exigir del registrador la inscripción de un título perfecto presentado con posterioridad cuando aún no se ha resuelto el recurso interpuesto contra la calificación de otro anterior de cuya pendencia no se había informado en la nota simple que sirve de base al segundo título.

2. Sin perjuicio de ser comprensible el desasosiego de los compradores y del mismo registrador, que asume las consecuencias de un error de un dependiente, la respuesta debe ser negativa.

El registrador, en estricto cumplimiento del principio de prioridad, ha de calificar, despachar y practicar los asientos por el orden cronológico en que han llegado al Registro.

El hecho de que, por error, no se haya informado de la existencia del recurso contra la calificación del título anterior, pese a poder llegar a tener consecuencias sustantivas, no altera este principio; y es que la caducidad del asiento de presentación anterior sólo se puede producir *ope legis*, no por voluntad de nadie, y se producirá cuando se resuelva el procedimiento de juicio verbal contra la calificación del mandamiento de embargo.

3. Por ello, no puede servir a la pretensión de la recurrente la Resolución de 15 de noviembre de 2001, ya que ésta señala que caducado el asiento de presentación del título anterior no se puede demorar la inscripción del título sin defectos presentado con posterioridad, siendo precisamente el presupuesto de caducidad el que falta en este caso.

De hecho, no se le podía siquiera imponer al registrador que calificara la compraventa (Resolución de 8 de abril 2010), lo que enlazaría también con la improcedencia del recurso en caso de que la calificación fuera favorable al recurrente (Resolución de 10 de enero 2001) pues únicamente cabe recurrir aquellas notas de calificación que deniegan o suspenden la inscripción por existir faltas insubsanables o subsanables, no aquéllas en las que se suspende la práctica del asiento por seguir estrictamente el necesario orden de despacho que exige la Ley.

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

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, 18 de junio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.