

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4434** *Resolución de 12 de marzo de 2014, 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 Tegui se, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don C. A. S. L., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de don M. K. G. D., contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Tegui se, don Javier Regúlez Luzardo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, don Manuel Ángel Martínez García, el día 25 de marzo de 2013, doña M. A. M. y don J. R. P., en nombre y representación de «Ercros, S.A.», y don M. K. G. D., en su propio nombre y derecho, formalizaron la compraventa con reserva de dominio y cesión de posición procesal respecto de la siguiente finca: «Urbana: Porción de terreno en El Majo, término municipal de Tegui se, con una superficie de cuatro mil setecientos sesenta y nueve metros cuadrados (4.769 m<sup>2</sup>) después de practicadas varias segregaciones y sin que conste determinado el resto. Se conoce en el Plan Parcial de Ordenación de la Maleza de Tahiche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, como parcela dos mil veintidós (2.022), del estudio de Detalle del Pueblo Marinero. Linda, según su inscripción 1.ª, al Norte, Este y Oeste con resto de finca matriz, y al Oeste con las riberas del Mar».

Mediante escritura autorizada por la Notaria de Arrecife, doña María del Carmen Martínez Socías, el día 22 de agosto de 2013, don M. K. G. D. procede a rectificar la escritura anteriormente citada en el sentido de que la superficie es de cuatro mil cuatrocientos noventa y tres metros cuadrados después de practicadas varias segregaciones. Dicha escritura fue ratificada por doña M. A. M. y don J. R. P., en nombre y representación de «Ercros, S.A.», mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Manuel Ángel Martínez García, el día 13 de septiembre de 2013, con el número 1.614 de protocolo.

##### II

Presentadas las indicadas escrituras en el Registro de la Propiedad de Tegui se fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Tegui se Nota de calificación. Entrada n.º: 988. Asiento n.º: 1236. Diario: 179. Presentado el 25/03/2013 a las 15:52. Notario/Autorizante: Manuel Ángel Martínez García, de fecha 25/03/2013, con n.º Protocolo n.º/expediente: 473/2013. Notificación de defecto. Se notifica que, previa calificación jurídica del documento reseñado y consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa, suspendiendo la inscripción en base a los siguientes: Hechos: Primero: Con fecha 25 de marzo de 2013 fue presentada bajo el asiento 1236 del Diario 179 el documento objeto de la presente calificación («Escritura de compraventa con reserva de dominio y con cesión de posición procesal»). Segundo: Por hallarse presentados previamente los documentos contradictorios causantes de los asientos de presentación 1226 y 1227 fue suspendido el plazo para calificar el documento hasta que aquellos fueron debidamente inscritos una vez subsanados los defectos de que adolecían. Tercero: Una vez practicadas las inscripciones dichas se procedió a calificar el

documento, dando lugar a la calificación negativa de fecha 23 de julio de 2013, cuyo contenido se da aquí por reproducido para evitar innecesarias repeticiones (en resumen, falta de identidad entre la finca descrita en el título y la resultante del Registro tras varias segregaciones, y falta de acreditación de la no invasión del dominio público marítimo terrestre). Cuarto: Recibido el acuse de la última de las notificaciones de la calificación negativa el día 30 de julio de 2013 quedó prorrogada la vigencia del asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles. El documento fue retirado ese mismo día 30 de julio de 2013. Quinto: El documento fue devuelto el día 23 de septiembre de 2013 junto con nueva documentación complementaria; en concreto: A) Certificación expedida por la Demarcación de Costas de Canarias con fecha 2 de septiembre de 2013. B) Escritura de rectificación autorizada el 22 de agosto de 2013 por la Notario de Arrecife doña Carmen Martínez Socías, n.º 1491 de protocolo. C) Escritura de ratificación autorizada el 13 de septiembre de 2013 por el Notario de Barcelona don Manuel Ángel Martínez García, n.º 1614 de protocolo. Sexto: En cuanto al primero de los documentos aportados, esto es, la Certificación expedida por la Demarcación de Costas de Canarias, en el apartado «asunto» se señala «solicitud de certificación de porción de terreno en el majo, término municipal de Teguiise, referencia catastral 7487001FT4078N0001HL» y sin embargo en el contenido de la certificación se señala en su parte final «referencia catastral 6782001FT4068S0003WW, identificada por la peticionario en el plano que se acompaña, no se encuentra afectada por las limitaciones establecidas en la Ley de Costas». La primera de las referencias catastrales aludidas, esto es, aquella a la que se refiere la solicitud (apartado asunto) se corresponde con la referencia catastral manifestada en el documento; sin embargo la segunda de las referencias catastrales, esto es, la que se recoge en el contenido de la certificación se corresponde con otra finca distinta que nada tiene que ver con la finca objeto del documento, al encontrarse en otra zona de Costa Teguiise. Séptimo: En cuanto los otros dos documentos ahora aportados, esto es, la Escritura de rectificación autorizada el 22 de agosto de 2013 (otorgada por el adquirente don M. K. G. D.) y Escritura de ratificación autorizada el 13 de septiembre de 2013 (otorgada por la entidad transmitente Ercros, S.A.): \* En la primera (la escritura de rectificación), en el apartado otorgamiento se señala: «Don M. K. G. D. manifiesta su conformidad con la modificación de la descripción de la parcela objeto de transmisión en la escritura referida [...]» y «[...] la finca de que era titular la sociedad Ercros, S.A., y que fue transmitida al Sr. G. D. [...]»; del mismo modo, en el apartado «V» de la parte expositiva se señala «[...] la descripción de la parcela objeto de transmisión [...]»; y en el apartado «II» se señala «[...] la finca objeto del contrato [...]»; de todo ello parece inferirse que lo que fue objeto de transmisión fue la finca o parcela. Sin embargo en el apartado «III» de la parte expositiva se señala «[...] parcelas en su día enajenadas por el Señor R. D. a terceros [...]», «[...] Ercros (en tanto que titular registral [...]», «[...] el Sr. R. D. (como vendedor de tales parcelas, en su calidad de comprador [...]», y «[...] Sr. G. D., sustituye a la sociedad vendedora en cuantas obligaciones y derechos puedan derivarse de su titularidad registral respecto los mismos [...]», de lo que parece inferirse que el Sr. R. D. compró la finca y que la vendedora (Ercros, S.A.), sólo ostenta la titularidad registral. \* En la segunda (la escritura de ratificación), se señala «[...] prestan el más amplio consentimiento para la inscripción a nombre del indicado comprador de la referida finca que le fue vendida, con la nueva descripción [...]»; de lo que parece inferirse de nuevo que el objeto de la compraventa es la finca. Octavo: vistos los documentos ahora presentados, debido a la dudas que generan en relación al negocio jurídico, y debido así mismo a la diferente terminología utilizada en relación a la del documento principal, surgen dudas en cuanto a cuál sea el objeto de la transmisión cuya inscripción se solicita, que por su trascendencia se entiende que deben ser aclaradas, y ello teniendo en cuenta que en la escritura principal de fecha 25 de marzo de 2013, autorizada por el Notario don Manuel Ángel Martínez García se señala, por ejemplo: \* En el apartado «II» de la parte expositiva «[...] la compraventa de dicha finca que en esta escritura se formaliza [...]»; y «[...] Ercros, S.A, había vendido a R. D. y su esposa [...] dicha finca se corresponde hoy a la 17.915 [...]». \* En el apartado «III» de la parte expositiva «Que don M. K. G. D., está

interesado en adquirir cuantos derechos corresponden a Ercros S.A. sobre dicha finca [...]»; «Adquirir la titularidad formal de la misma que se deriva de la inscripción registral [...]»; y «[...] el momento de adquisición de dicha plena titularidad formal [...]». \* En la estipulación «primera»: «[...] Don M. K. G. D. que lo compra y adquiere: A. - Su titularidad registral y catastral sobre la finca [...]». \* En la estipulación «tercera»: «[...] y sin perjuicio del traspaso de la posesión jurídica que se deriva de la transmisión instrumental efectuada por esta escritura, la sociedad vendedora Ercros, S.A., se reserva el dominio y su titularidad formal de la finca vendida [...]»; «[...] la sociedad vendedora mantendrá como propio, de forma irrevocable, el dominio de la finca vendida»; «[...] además de permanecer en la sociedad vendedora la titularidad dominical en los mismos términos que ahora tiene [...]». En definitiva, se utilizan términos confusos y contradictorios al referirse a la transmisión (titularidad formal, titularidad registral, transmisión instrumental, titularidad dominical, finca vendida, compraventa de finca, etc) que generan dudas en cuanto a cual sea la verdadera intención de las partes –y sobre todo en quién es el titular «real» de la finca– que deben ser aclaradas a los efectos de poder determinar si lo convenido en el documento puede tener acceso al Registro de la Propiedad. Fundamentos de Derecho: Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. El documento calificado adolece de los siguientes defectos de los cuales los dos primeros se estiman subsanables: 1.º–Incongruencia en el contenido de la certificación de la Demarcación de Costas de Canarias de 2 de septiembre de 2013 presentada a los efectos de acreditar la no invasión del dominio público marítimo terrestre, toda vez que mientras que en el apartado «solicitud» se cita la referencia catastral 7487001FT4078N0001HL que coincide con la manifestada en el documento calificado, mientras que en el contenido del informe se cita otra distinta, en concreto la 6782001FT4068S0003WW que se corresponde con otra parcela que nada tiene que ver con la finca objeto del documento. Téngase en cuenta que lindando la finca por el oeste con Riberas del Mar, surgen dudas de si la finca pudiera invadir el dominio público marítimo terrestre, y estas dudas deben ser desvirtuadas mediante la aportación de una certificación concluyente que sea congruente en su contenido no dejando lugar a dudas de la no invasión, pues en otro caso no puede procederse a la inscripción (artículos 132 de la Constitución, 7, 8, 9, 10, 11 y 15 y siguientes de la Ley 22/1988, de Costas, 31 y siguientes, 35 y 43 y siguientes del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de diciembre de 1991, 8 de enero de 1993, 15 de marzo de 1993, 15 de febrero de 2005, 6 de octubre de 2008, y 18 de agosto de 2010, y Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 1998 y 17 de julio de 1996). A pesar de acompañarse un plano a la certificación que parece corresponderse con la finca objeto del documento, esto por sí sólo no es suficiente para entender que la contradicción es un mero error material en cuanto a la referencia catastral, toda vez que el error podría ser no sólo en cuanto a ésta, sino también en cuanto al resto de la frase empleada al referirse a la no afección, por haberse podido tomar de otro modelo. Es por ello que es necesaria una nueva certificación que subsane la incongruencia y que despeje las dudas acerca de si el posible error sólo afecta a la referencia señalada o también al resto de la frase cambiando por tanto el sentido de la misma. 2.º–Infracción de los principios de especialidad y determinación, así como el de rogación, al no resultar claramente del documento y documentación complementaria presentada si la entidad transmitente, esto es, la entidad Ercros, S.A., es la «titular real» o «verdadero dueño» de la finca, y lo que transmite por tanto es el dominio de la misma (sujeto a la reserva de dominio), o si lo que se pretende transmitir –además de la situación procesal que luego se dirá– es la mera condición de «titular registral» o «titular formal» –sin ser el transmitente el «titular real»– no siendo esto último susceptible de inscripción, por lo que se solicita

aclaración (artículos 147, 148, 173 y 176 del Reglamento Notarial, 1, 3, 9, 13, 20, 21, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de 26 de mayo de 1997, 24 de octubre de 1998, 30 de septiembre de 2005, 1 de diciembre de 2008, 15 de junio de 2010, 2 de febrero de 2012, 2 de abril de 2012, 30 de mayo de 2012, 18 de septiembre de 2012). Todo documento que en virtud del cual se pretenda practicar una inscripción debe cumplir los requisitos de claridad, especialidad y determinación, necesarias de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias; y son precisamente esos principios de claridad y de especialidad o determinación, junto con el de rogación los que llevan al registrador a la hora de calificar cualquier documento cuyo acceso se pretenda al Registro, a exigir una perfecta determinación de lo que se presente inscribir de tal manera que ese documento pueda ser considerado como título por el cual se constituya, reconozca, modifique o extinga el dominio o demás derechos reales sobre bienes inmuebles, y por tanto basamento del asiento registral a practicar. En efecto, en un sistema registral como el español en el que los asientos registrales no son transcripción de los actos o contratos, sino un extracto de los mismos, que ha de reflejar la naturaleza y extensión del derecho que se inscribe, sin más concesión a la reproducción de su contenido que la necesidad de copiar literalmente las condiciones en su caso pactadas, es evidente que la claridad en la redacción de los documentos presentados es presupuesto de su fiel reflejo registral. Tratándose de documentos notariales, el cuidar de que esa claridad se logre es tarea que el artículo 176 del Reglamento Notarial encomienda al Notario autorizante, si bien el apreciar si se ha conseguido, a los exclusivos efectos de proceder o no a su inscripción, compete a la calificación del registrador, que ha de comprobar si se expresan con la claridad suficiente, todas las circunstancias que según la Ley Hipotecaria y el propio Reglamento debe contener la inscripción. En efecto, se dan una serie de circunstancias que hacen surgir la duda acerca de cuál sea la intención de las partes y que –al menos a lo que se pretende que acceda al Registro– ponen de relieve la indeterminación del negocio jurídico efectivamente realizado por los otorgantes del documento, que debe constar forma indubitada, por exigencias –entre otros– de los artículos 1261 y 1271 y siguientes del Código Civil, en relación con los artículos 1, 2, 9, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria: \* Se cita una venta en documento privado de fecha 18 de diciembre de 1981 a favor de R. D. y su esposa doña J. M. D., que si bien inicialmente se dice referida a la finca 14.277, posteriormente se dice que dicha finca se corresponde hoy a la 17.915, esto es, la finca a la que se refieren las escrituras ahora presentadas. No queda suficientemente claro cuál ha sido el resultado de esa venta y de los procedimientos judiciales que ha motivado, esto es, no queda suficientemente claro si en el momento del otorgamiento los «dueños» o «titulares reales» de la finca son don R. D. y su esposa en virtud de ese contrato privado de 1981, o si por el contrario el «titular real» es la entidad Ercros. Estas dudas se ven además incrementadas al citarse en primer lugar como objeto del documento privado dicho la finca registral 14.277, y sin embargo señalando posteriormente que hoy se corresponde con la 17.915 que es la que es objeto del contrato, sin relacionar adecuadamente como la finca 14.277 pueda haber pasado a ser hoy la finca 17.915 y todo ello teniendo en cuenta además que registralmente aparecen como dos fincas diferentes: \*\*\*\* La finca 14.277 descrita de la siguiente manera: «Suerte de tierra en la costa de Tesequite, del término municipal de Teguiise, con una extensión superficial de ciento seis mil ochocientos ochenta y nueve metros cuadrados, no constando descripción del resto; que linda: norte, don F. C. C.; este, hermanos A. L. P.; oeste, con la sociedad compradora Unión Explosivos Río Tinto S.A.; y sur, con el mar, resto de la finca segregada y porción que fue vendida a don F. T. C. Se encuentra atravesada de este a oeste, por la parte sur, por la carretera de Arrecife a los Charcos». De esta finca fue titular según el folio registral la entidad Unión Explosivos Río Tinto, después, en virtud de fusión por absorción, la entidad Ercros S.A., y actualmente el Ayuntamiento de Teguiise por cesión gratuita en el año 2003. Por otra parte y según su propio historial registral sólo ha habido una segregación en el año 1981 de 875 metros cuadrados, que han pasado a ser la finca 17.154 inscrita al folio 76 del tomo 772, y descrita de la siguiente manera: «Urbana.–Tierra en “Costa de Teguiise” o “Costa

Teseguite”, del término municipal de Teguiise, con una superficie de ochocientos setenta y cinco metros cuadrados y conocida como parcela treinta y seis, del Plan Parcial Especial de Ordenación La Maleza de Tahiche, Cortijo el Majo y Llanos del Charco. Linda: Norte, en línea de veinticinco metros, zona verde que la separa de carretera de la Urbanización; Sur, en igual línea, zona verde que la separa de la parcela 39; Este, en línea de treinta y cinco metros, zona verde de protección que la separa de calle de la Urbanización; y Oeste, en igual línea, zona verde que la separa de la parcela 222. Esta finca es parte segregada de la número 14.277, inscrita al folio 34 del Tomo 653.» \*\*\*\* La finca 17.915 descrita de la siguiente manera: «Urbana: Porción de Terreno en el Majo, término municipal de Teguiise con una superficie de cuatro mil setecientos sesenta y nueve metros cuadrados después de practicadas varias segregaciones y sin que conste determinado el resto. Se conoce en el Plan Parcial de Ordenación de la Maleza de Tahiche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, como parcela dos mil veintidós (2022), del estudio de Detalle del Pueblo Marinero. Linda, según su inscripción 1.ª al norte, este y oeste con el resto de finca matriz, y al oeste con las riberas del mar». Esta finca (17.915) según los libros del Registro viene por segregación de la finca matriz 6.114 que se describía inicialmente de la siguiente manera: «Rústica.–Cortijo denominado El Majo compuesto de ciento setenta y tres fanegas y seis celemines de tierra, en su mayor parte montuosa, con casa, aljibe y accesorios, equivalente dicha medida a doscientas treinta y siete hectáreas, cincuenta y nueve áreas y ochenta y dos centiáreas. Linda al Naciente con los Llanos del Charco, propiedad de doña M. E. P., don E. U., herederos de don V. C., don E. L., don F. B. y herederos de don P. C. F.; Poniente, don J. C., Don D. C., el C. H., propiedad de doña M. E. P. y el cercado de la B. C. también, de la propiedad de la misma señora; Norte herederos don P. C. F., y el barranco llamado de Hurón y Sur, riberas del mar, y sus salinas». \* Por otra parte a pesar de que de la documentación complementaria ahora presentada (escritura de rectificación y escritura de ratificación) parece inferirse -sin bien con dudas al citar al Sr. R. D. como comprador de la parcela 2022 como ya se ha expuesto por más extenso en los hechos- que lo que se transmite es la finca o parcela, sin embargo, en el documento principal se señala: - Que don M. K. G. D. está interesado en adquirir la «titularidad formal», si bien estableciendo un pacto de reserva de dominio vinculado al pago del precio, por lo que se difiere el momento de la adquisición plena «titularidad formal» al pago de la totalidad del precio (así en el apartado «objeto del presente contrato»). – Que Ercros, S.A., transmite a don M. K. G. D. que lo compra y adquiere su «titularidad registral y catastral» (así en la «estipulación primera»). – Que lo efectuado en la escritura es una «transmisión instrumental» (así en la «estipulación tercera»). – Que Ercros se reserva «el dominio» y «la titularidad formal». Debe por tanto aclararse si la entidad Ercros, S.A., es la titular dominical («titular real») de la finca 17.915 en el momento del otorgamiento, y que lo que transmite por tanto es el derecho de dominio sobre la misma (sujeto a reserva de dominio), o si bien son terceros (don R. D. y su esposa) los verdaderos titulares dominicales de la finca 17.915 («titular real») y por tanto lo que se pretende transmitir es su mera condición de «titular formal» o de «titular aparente», lo que no pude tener acceso al Registro, adoleciendo en este último caso el documento de defecto insubsanable, al no ostentar el transmitente la cualidad de propietario de la finca y por tanto de poder de disposición sobre la misma. Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (así en Resolución de 19 de diciembre de 2012) que: a) el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que establece el requisito del tracto como modo de concatenar las titularidades registrales, y ello al margen de lo que ocurra en la esfera extrarregistral, y por ende al margen de la virtualidad civil de aquellas titularidades; b) que por ello, para el desarrollo de este principio, será indiferente la realidad extrarregistral; c) que 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, pues tan solo establece la exigencia de que tal derecho conste inscrito a su favor; d) que el registrador sólo califica desde la titularidad formal, la aparente que resulta del Registro; e) que esta consideración se halla en 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 que 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 y f) que 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 real. Pero lo anterior no obsta, a que si es el propio titular registral el que en el documento a calificar manifiesta que lo que transmite no es el dominio por no ser el titular real (no ser el auténtico dueño de la finca), sino la mera condición de titular aparente o formal, el registrador debe rechazar la inscripción pues otra cosa sería ir en contra de la propia esencia del Registro, que tiene por objeto -como señala el artículo 1 de la Ley Hipotecaria- la inscripción de los contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, teniendo en cuenta además que el Registro y la función calificadora del registrador debe tender a la adecuación de la titularidad formal a la realidad y no precisamente todo lo contrario, esto es, a favorecer la persistencia de una apariencia de titularidad distinta de la real. Interesa incluso al orden público y tal y como ya señalaba la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1955 «que el Registro refleje la realidad de lo inscrito en absoluta concordancia». Y en esta misma línea, se debe tener en cuenta que si bien es cierto que la legitimación registral sitúa al titular según el Registro en la posibilidad de producirse como si fuera dueño o titular verdadero del derecho registrado, pues el artículo 38, párrafo 1º de la Ley Hipotecaria lo presume tal iuris tantum a todos los efectos legales, cuando el titular registral no sea «titular material o real» del derecho inscrito, si dispone de él, procederá indebidamente y deberá responder de su actuación, puesto que la facultad de disponer es privativa del «verus dominus». Y es que estar legitimado registralmente para disponer no equivale de ningún modo a estar facultado para hacerlo, puesto que a pesar de que no faltan quienes sostienen que la legitimación registral del titular registral inviste al mismo según el Registro de un poder o facultad de disposición del derecho registrado, por estar legitimado para la disposición del derecho inscrito a su nombre, prescindiendo de si en la realidad jurídica extrarregistral es un no titular de tal derecho, esto -tal y como señala R. S.-es inadmisibles, pues todo se reduce a una apariencia registral de titularidad, con toda sus consecuencias. Téngase en cuenta además en cuanto a la posible existencia de una previa venta en documento privado, manifestada por el propio titular registral, la doctrina de los actos propios que tiene su último fundamento en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, que impone un deber de coherencia y limita la libertad de actuación cuando se ha creado una situación o relación de Derecho que no podía ser alterada unilateralmente por quien se hallaba obligado a respetarla, pues constituye un presupuesto necesario para la aplicación de esta doctrina que los actos propios sean inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer sin ninguna duda una determinada situación jurídica que afecte a su autor, y que entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una incompatibilidad según el sentido que, de buena fe, hubiera de atribuirse a aquélla. En definitiva, debe aclararse de manera indubitada si la entidad transmitente es la «titular real», esto es, la auténtica dueña de la finca y si lo que transmite es el dominio sobre la misma, lo que parece incompatible con la existencia de una venta en documento privado en el año 1981, extremos que deben ser objeto de aclaración, o si lo que se pretende que se inscriba es la transmisión de la mera titularidad aparente «titularidad formal» lo que no puede tener acceso al registro por los motivos expuestos. 3º.-No acceden al registro por su falta de trascendencia real las siguientes cláusulas del contrato: La estipulación primera «B» (crédito y pretensión pendiente en ejecución procesal), así como el último párrafo de dicha estipulación (derechos de terceros), el párrafo tercero de la estipulación tercera (obligación de satisfacer gastos), el párrafo quinto de la estipulación tercera (solicitud unilateral de cancelación), la estipulación cuarta (pactos acerca de la situación procesal) y la estipulación quinta (manifestaciones complementarias) (artículos 1, 2 y 98 de la Ley Hipotecaria, y 7 y 9 del Reglamento Hipotecario). Acuerdo: En su

virtud, se suspende la inscripción del documento y se deniega la inscripción de las cláusulas señaladas en el defecto 3º, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Puede no obstante el interesado o el Notario o funcionario autorizante del documento presentado, durante la vigencia del asiento de presentación, y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los defectos subsanables. Notifíquese al presentante y al Notario o funcionario autorizante del documento calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados de esta fecha. La presente calificación (...) Tegui se, nueve de octubre del año dos mil trece. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Javier Regúlez Luzardo registrador/a de Registro Propiedad de Tegui se a día nueve de Octubre del año dos mil trece».

Solicitada calificación sustitutoria, se aporta nueva certificación de la Demarcación de Costas de Canarias, entendiéndose subsanado el primer defecto. Se confirman los otros defectos por la registradora de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 1, doña Aitana Hernández García, con fecha 14 de noviembre de 2013.

### III

Contra la anterior nota de calificación, don C. A. S. L., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de don M. K. G. D., interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 17 de diciembre de 2013, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) II.–De los efectos de las sucesivas calificaciones registrales. Primero.–Según lo previsto en los artículos 258.5 de la Ley Hipotecaria y su correlativo 127 del Reglamento Hipotecario, la calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria. En lo que refiere a tal obligación, es criterio constante de la Dirección General de los Registros y Notariado (en lo sucesivo DGRN) que si el asiento de presentación continua vigente, no cabe emitir una nueva calificación del título, salvo que se refiera a la subsanación del defecto de que se trate. Respecto del defecto identificado a la letra A), la segunda calificación es admisible y se subsana el defecto con la documentación complementaria. En lo que refiere al defecto apuntado con la letra B), nada dice la nueva calificación (con la consiguiente falta de seguridad jurídica para el presentante). Pero resulta totalmente inadmisibles realizar una segunda calificación del título indicando nuevos defectos. Las calificaciones tienen carácter unitario e íntegro y deben de incluir todos los defectos existentes, no siendo admisibles calificaciones sucesivas cuando el asiento de presentación está vigente. Tal es la doctrina constante de la DGRN, criterio confirmado en sede judicial, por lo que la actuación de Registrador sustituido y Registradora sustituta es reprobable en Derecho. Segundo.–A título meramente ejemplificativo, que no exhaustivo, procede la cita a las siguientes Resoluciones de la DGRN a la que se dirige este recurso: (...). III.–De la extralimitación en sus funciones de los Registradores intervinientes. Primero.–Es cierto que el artículo 18 de la ley Hipotecaria atribuye a los Registradores la función de calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas. Pero esta calificación ha de hacerse, como el mismo precepto señala «por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». Ello viene a significar que la función de calificar tiene un carácter instrumental en orden a constatar el cumplimiento de los presupuestos y requisitos necesarios para que el documento tenga acceso al Registro, pero no puede convertirse en una tutela de la legalidad de la actuación notarial, que ha de presumirse legítima, gozando de la fe pública y de la presunciones de veracidad e integridad que le otorga el artículo 143 del Reglamento Notarial (Decreto de 2 de junio de 1944). Como

señala la Resolución de la DGRN 1/2005, de 15 de Octubre (...). Segundo.—Los supuestos defectos invocados por ambos registradores no son tales: ni existe infracción de los principios de especialidad y determinación, ni infracción del principio de rogación. La lectura comprensiva de título presentado a inscripción permite determinar con total claridad cuál es la voluntad de los contratantes y las convenciones a las que han llegado, siendo conforme tanto con la norma civil como con la hipotecaria la inscripción del título, sin perjuicio de que no tengan acceso al registro las cláusulas que carecen de trascendencia real. El problema parece estar en las dificultades de comprensión por parte de las personas encargadas de realizar la calificación del título de cuál es el significado y alcance de las convenciones en él reflejadas. (...). IV.—De la inscripción del título. Primero.—Las convenciones autorizadas en el documento público presentado a inscripción son legítimas y legales. Concurren todos los elementos prototípicos del contrato, para que sea válido y alguna o algunas de sus convenciones son inscribibles (así se refleja en la escritura que señala que en caso de no resultar inscribible cualquiera de los pactos contenidos en la escritura, tenga a bien inscribir el resto de su contenido) por lo que ha de accederse a ello (...) Segundo.—En la escritura pública presentada a inscripción se ha reflejado con transparencia la situación registral, catastral y contractual de los bienes y derechos que constituyen su objeto. El horizonte sería necesariamente distinto si los otorgantes hubieran optado por reflejar única y exclusivamente la situación registral y realizar una venta de un bien inmueble sin condición alguna diferente del aplazamiento del precio y sin referir la existencia de un procedimiento judicial. Podría entonces cuestionarse en sede judicial la existencia de buena fe por los contratantes o la validez de su protección registral, aun cuanto la transmisión se hubiera operado limpiamente con total coincidencia con las inscripciones registrales. E incluso hubiera sido posible que no pudiera ponerse ningún defecto a tal título por cuanto el Sr. R. D. no ha presentado documento alguno a inscripción. Las sucesivas calificaciones registrales han venido a poner en peor situación jurídica y registral tanto a mi representado como a Unión de Explosivos Riotinto, S.A., cuando ambos han respetado escrupulosamente tanto la legalidad como los derechos de tercero. El título que se ha presentado a inscripción puede y debe tener acceso al Registro en aquellas convenciones que sean inscribibles. Y el derecho de mi representado no puede desmerecer ni excluirse por la tutela a los derechos de un tercero que, habiendo incumplido con sus obligaciones contractuales, y no habiendo ejercitado las vías que el ordenamiento jurídico pone a su alcance, obtiene mayor protección registral que quienes han actuado formal y materialmente conforme a Ley. El ordenamiento jurídico y el sistema registral español facilitan al Sr. D. disponer de diversas vías para que los derechos que pudiera ostentar sobre la parcela accedan al Registro de la Propiedad. Pero son procedimientos que no pueden ser instados por la vendedora, como tampoco por mi representado. Y así como el Sr. D. incumplió su obligación de pago del precio de la parcela adquirida, tampoco ha mostrado una mínima diligencia desde 1981 hasta la actualidad para que sus supuestos y sucesivos derechos sobre la parcela tuvieran acceso al Registro. Y lo cierto es que, no ha realizado en ningún momento ninguno de los actos previstos por el ordenamiento para regularizar su situación, no ha presentado a inscripción ninguno de los posibles títulos habilitantes, y ha obligado a quienes adquirieron edificaciones por él construidas sobre la finca, a tener que acudir a procedimientos judiciales para poder inscribir sus derechos. Pese a todo ello, el reflejo en la escritura pública del documento privado existente entre Unión de Explosivos Riotinto, S.A., y el Sr. D., hace a este último de mejor condición que a mi representado, a los efectos registrales con una clara contravención de lo dispuesto en el artículo 32 de la L.H. El examen de las sucesivas presentaciones y calificaciones lleva a constatar que, en abierta contracción con lo que dispone la precitada norma, un título de dominio o de otro derecho real sobre bien inmueble (como se conceptúa al documento privado de compraventa del Sr. D.) que no está inscrito ni anotado en el Registro de la Propiedad, perjudica a un tercero al mismo, como es mi representado. Tercero.—Pese a las opiniones vertidas en las calificaciones registrales, no constituye una verdad absoluta que el Registro de la Propiedad se erija en el momento actual en trasunto de la realidad. Y la

titularidad formal registral y catastral que ostentaba en el momento de la transmisión Unión de Explosivos Riotinto, S.A., sobre la finca registral, le concedía unos derechos reales e inscribibles sobre la parcela que pueden ser objeto de transmisión válida y eficaz. Y pueden y deben ser objeto de inscripción en los Registros Públicos, por ser derecho de sus titulares y por seguridad jurídica de terceros. Cuestión diferente sería tal y como hemos señalado, si los otorgantes hubieran enmascarado, ignorado u ocultado el negocio jurídico preexistente entre la transmitente y el Sr. D. Pero el mismo ha sido reflejado en el título, como también la existencia de un documento público (la sentencia que ha adquirido firmeza hace varios años y que está en proceso de ejecución) que determina con claridad que Unión de Explosivos Riotinto, S.A., es titular de derechos reales sobre la misma. Estos derechos son transmisibles y nada impide a que puedan ser inscritos en el Registro público correspondiente. Mantener un criterio diferente entraría además en abierta contradicción con el despacho de los dos mandamientos presentados a inscripción en el lapso que medió entre la solicitud de la nota informativa por el fedatario y el otorgamiento de la escritura de compra con reserva de dominio y cesión de posición procesal. Inscripción que no ha planteado problema alguno para el mismo registrador calificador».

El Notario autorizante formuló alegaciones mediante escrito de fecha 13 de enero de 2014.

#### IV

El Registrador emitió informe el día 10 de enero de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.273 del Código Civil; 1, 9, 20, 38 y 258 de la Ley Hipotecaria; 127 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 2004, 18 de julio de 2005 y 19 de octubre y 2 de diciembre de 2013.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de compraventa.

De los tres defectos de la nota de calificación, el primero se subsana al solicitarse la calificación sustitutoria, presentando una nueva certificación expedida por la Demarcación de Costas de Canarias, siendo objeto de recurso únicamente el segundo defecto, que resumidamente es del siguiente tenor: «2.º—Infracción de los principios de especialidad y determinación, así como el de rogación, al no resultar claramente del documento y documentación complementaria presentada si la entidad transmitente, esto es, la entidad Ercros, S.A., es la «titular real» o «verdadero dueño» de la finca, y lo que transmite por tanto es el dominio de la misma (sujeto a la reserva de dominio), o si lo que se pretende transmitir —además de la situación procesal que luego se dirá— es la mera condición de «titular registral» o «titular formal» —sin ser el transmitente el «titular real»— no siendo esto último susceptible de inscripción, por lo que se solicita aclaración (artículos 147, 148, 173 y 176 del Reglamento Notarial, 1, 3, 9, 13, 20, 21, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de 26 de mayo de 1997, 24 de octubre de 1998, 30 de septiembre de 2005, 1 de diciembre de 2008, 15 de junio de 2010, 2 de febrero de 2012, 2 de abril de 2012, 30 de mayo de 2012, 18 de septiembre de 2012)».

Como cuestión previa alega el recurrente que por el registrador de la Propiedad de Tegui se no se ha emitido una calificación global y unitaria, puesto que la escritura fue objeto de una primera nota de calificación en la que no se apreció el defecto que ahora se recurre, infringiendo de este modo lo dispuesto en los artículos 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 del Reglamento.

Es verdad que la escritura que motiva el presente recurso fue objeto de una primera nota de calificación de fecha 23 de julio de 2013. Pero debe tenerse en cuenta que ante

dicha nota de calificación se otorga una escritura de rectificación ante la notaria de Arrecife, doña María del Carmen Martínez Socías, el día 22 de agosto de 2013 con el número 1.491 de protocolo, y una escritura de ratificación, ante el Notario de Barcelona, don Manuel Ángel Martínez García, el día 13 de septiembre de 2013, con el número 1.614 de protocolo, lo que determina que el registrador a la vista de la nueva documentación, considere la existencia de nuevos defectos. Pero además, debe tenerse en cuenta, como ha manifestado esta Dirección General (cfr. Resolución 2 de diciembre de 2013), que las exigencias formales sobre la calificación ceden ante el superior principio de legalidad que proscribe el acceso al Registro de los documentos que no reúnan los requisitos prescritos por el ordenamiento por lo que la sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación no afectan a su validez sin perjuicio de las responsabilidades que pueda asumir el registrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento Hipotecario.

2. En cuanto al fondo el recurso debe ser estimado.

La constitución de un derecho real exige una perfecta determinación del objeto sobre el que recae y de los elementos de su contenido, necesarios para el pleno desarrollo o desenvolvimiento del derecho como tal derecho real. Es evidente que si no hubiera en absoluto una determinación del objeto, el negocio jurídico carecería de las condiciones necesarias para crear siquiera una relación obligatoria (artículo 1.273 del Código Civil) y menos una titularidad real inscribible.

Sin embargo, el título presentado a inscripción, que es la escritura de compraventa autorizada por el Notario de Barcelona, don Manuel Ángel Martínez García, de fecha 25 de marzo de 2013, claramente establece el objeto del contrato, que es la transmisión a título de compraventa –con reserva de dominio– de la finca descrita, descripción que se adecúa plenamente a la que consta en el Registro de la Propiedad después de la escritura de rectificación autorizada por la notaria de Arrecife, doña María del Carmen Martínez Socías, de fecha 22 de agosto de 2013, precisamente otorgada para subsanar los defectos puestos en anteriores notas de calificación.

El hecho de que en la escritura de compraventa se haga referencia a procedimientos judiciales en trámite respecto de la finca, derivados de negocios jurídicos que no han tenido acceso al Registro, no puede perjudicar a quien a todos los efectos legales es tenido como verdadero propietario (cfr. artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria). Por eso la afirmación contenida en el título de que además de la titularidad registral sobre la finca se cede determinada posición procesal frente a terceros, al hacer referencia a los procesos judiciales en trámite respecto de la finca, lo único que trata de hacer es perfilar claramente el objeto de la transmisión y no puede impedir la inscripción de la transmisión efectuada, a título de compraventa.

3. Es cierto que el principio de tracto sucesivo no es meramente formal, y que si del título presentado resultara que el titular registral no es verdadero propietario, el negocio no sería inscribible. Pero no es eso lo que ocurre en el presente título, en el que tan sólo se dice que existen determinados contenciosos en los que se cede al comprador la posición procesal, pero sin reconocimiento alguno de la falta de titularidad en el transmitente.

En efecto, tanto en la inicial escritura de compraventa, como en la de rectificación, queda claro lo que constituye el objeto de la transmisión. Lo que se pretende transmitir a título de compraventa es la propiedad inscrita (con la reserva de dominio que la nota de calificación no discute y en la que por tanto no se puede entrar ahora) y «cuantos derechos correspondan sobre la finca» a la sociedad transmitente «Ercros, S.A.» a favor de don M. K. G. D., como consecuencia de una originaria transmisión en documento privado, cuya eficacia transmisiva plena no se reconoce, y que determinó la existencia de un proceso judicial, tal y como se manifiesta en el apartado II de la parte expositiva de la escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, don Manuel Ángel Martínez García, el día 25 de marzo de 2013, número 473 de protocolo, objeto del presente recurso, que

culmina con la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria de 28 de diciembre de 1989, firme según sentencia del Tribunal Supremo de 13 de abril de 1992. En el fallo, según se recoge en la propia escritura antes citada, se dice: «1) Que los demandados don R. D. y doña J. M. D. vienen obligados a entregar y poner en posesión de “Unión Explosivos Río Tinto, S.A.”, viviendas y obras situadas en la parcela n.º 2.022 del Pueblo Marinero de la Urbanización “Costa Teguisse”, en el municipio de Teguisse, Lanzarote, por un valor de 40 millones de pesetas, previa su valoración por tres técnicos en la materia designados en ejecución de sentencia con arreglo a lo prevenido en la estipulación décimo-segunda del contrato de venta celebrado entre las partes; y 2) Que Unión Explosivos Río Tinto está obligada a conectar desde ahora las acometidas de los servicios de agua, energía eléctrica, alcantarillado y canalización telefónica a la parcela n.º 2.022 del Pueblo Canario de la Urbanización Costa Teguisse de Lanzarote, condenando a los demandados y a la actora a estar y pasar por tales declaraciones, con absolución a la vez a aquéllos y a ésta de los restantes pedimentos de la demanda y reconvención respectivamente, sin hacer expresa imposición de costas en ninguna de ambas instancias» (...) Esa parcela 2022 del Pueblo Marinero de Costa Teguisse está identificada actualmente con la nomenclatura de parcela número 4.093 por el Ayuntamiento de Teguisse, y corresponde, según los datos catastrales, a la calle del (...) número (...).

4. Es cierto que no cabe transmisión de una mera «titularidad registral», como ha tenido ocasión de manifestar esta Dirección General (cfr. Resolución de 19 de octubre de 2013) y no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo de vicisitudes anteriores a la venta que desvirtuaran aquella, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente.

Pero debe tenerse presente que se presume a todos los efectos legales que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Y aunque el registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella, lo cierto es que, como ha quedado dicho, no existe contradicción alguna en este caso entre la titularidad formal proclamada en el Registro, y la titularidad real que sigue invocando el transmitente en el título, no desvirtuada al tratarse de procesos judiciales no publicados en el Registro que en nada perjudican aquella.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 12 de marzo de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.