

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4557** *Resolución de 10 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Úbeda n.º 1, por la que se acuerda denegar la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. S., en nombre y representación de la entidad «Patrimonial Jonimar, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Úbeda número 1, doña María del Pilar Ramos Agustino, por la que se acuerda denegar la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autoriza por el notario de Úbeda, don Pedro Femenia Gost, de fecha de 23 de abril de 2014, con el número 457 de protocolo, don J. M. H. H. vendió a doña M. A. S. el pleno dominio de la finca registral número 35.290 del Registro de la Propiedad de Úbeda número 1.

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Úbeda número 1 con fecha 23 de noviembre de 2016, bajo el asiento número 95 del tomo 191 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Antecedentes de hecho Con fecha veintitrés de noviembre de dos mil dieciséis, se presentó en este Registro de la Propiedad número 1 de Úbeda, bajo el asiento 95 del Diario 191, copia de la escritura otorgada en Úbeda el día veintitrés de abril de dos mil catorce, ante el notario don Pedro Femenia Gost, número 457 de protocolo, por la que Don J. M. H. H., en nombre y representación de la entidad mercantil “Inverar JH, S.L.”, vende a la mercantil Patrimonial Jonimar, S.L., representada por Doña M. A. S., la finca registral 35290.–Fundamentos de Derecho y calificación Vistos los artículos 1, 18, 19, 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria, 98, 100, 101 y siguientes y 140-1.<sup>a</sup> de su Reglamento y 24 de la Constitución española, se deniega la inscripción del precedente documento, por el defecto, que se estima insubsanable, de aparecer la finca de que se trata, inscrita a favor de entidad distinta de la transmitente, por lo que se detalla a continuación: Dicha finca figura inscrita a favor de la entidad “Frahilasa, S.L.” por anulación de escritura pública de compraventa, en virtud de Sentencia firme, dictada en Jaén el día seis de Julio de dos mil dieciséis, por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Jaén, que causó la inscripción décima de dicha finca, obrante al folio 131 vuelto del libro 904, tomo 1940, fechada el día catorce de Diciembre de 2016.– Contra esta nota de calificación (...) Úbeda, dieciséis de Diciembre del año dos mil dieciséis. La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).–Pilar Ramos Alaminos [sic]».

##### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. S., en nombre y representación de la entidad «Patrimonial Jonimar, S.L.», interpuso recurso el día 18 de enero de 2017 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «Alegaciones Primera.– Antecedentes. 1.º.–Con fecha 23-04-2014, se otorgó escritura pública de compraventa de la finca registral n.º 35290, ante la fe del Notario Sr. Femenia Gost, bajo el nº 457 de su

protocolo, y en la que figuraba como vendedora la sociedad mercantil Inverar JF S.L., y como compradora Patrimonial Jonimar S.L.; desde esa fecha, Patrimonial Jonimar S.L., tomó posesión material de la finca (...) copia de meritada escritura pública, dejando expresa constancia como de la nota simple registral inserta en la misma, de fecha 23-04-2014, figura como legítimo propietario registral la sociedad Inverar JH S.L., y sin que conste anotación preventiva alguna respecto de meritada finca. 2.º.—A finales del año pasado, mi mandante decide proceder a la inscripción registral de su título de dominio, presentado el mismo en el Registro de la Propiedad de Úbeda N.º 1, con fecha 23-11-2016, denegándose esta inscripción por la resolución que recurrimos, por consecuencia de una inscripción previa proveniente del Juzgado de lo Penal N.º 3 de Jaén, por la que en cumplimiento de sentencia, acordaba la nulidad de la compraventa concertada previamente a la adquisición de mi mandante, entre Frahilasa S.L. e Inverar JH S.L., motivando la cancelación de la inscripción registral de la misma, y por ende, figurando como titular registral de la misma la sociedad vendedora Frahilasa S.L. Como consecuencia de esa cancelación, se deniega la inscripción interesada por Patrimonial Jonimar S.L., y que se deja fundada en el defecto de aparecer la finca de que se trata, inscrita a favor de entidad distinta a la que en su día transmitió a mi mandante. Dejamos expresa constancia como mi mandante no ha tenido conocimiento en ningún momento de la citada causa penal (...) Segunda.—Fundamento del recurso. En primer lugar, venimos en considerar como desde la fecha 23-04-2014, en que se otorgó la escritura pública de compraventa a favor de Patrimonial Jonimar S.L., y toma posesión material de la finca 35290, mi mandante es legítimo propietario de esa finca, habiendo válidamente adquirido su titularidad dominical efectiva y material sobre la misma en esa misma fecha, (título y modo). Siendo además, como adquiere la finca de quien ostentaba la condición de legítimo propietario registral, (Inverar JH S.L.), tal y como consta en la nota simple registral de fecha 23-04-2014, inserta en la propia escritura pública. Y resaltando además, como en meritada nota simple registral no existe anotada ningún tipo de anotación preventiva respecto a ninguna circunstancia que pueda afectar a la finca adquirida, y limitar los efectos de esta adquisición. En resumidas cuentas, mi mandante es un tercero de buena fe, protegido por la fe pública registral al momento de su adquisición del dominio, ya que el vendedor de la finca es quien figura como titular dominical registral, y no consta ninguna «advertencia» o anotación preventiva que pueda afectar o limitar el dominio de la finca que mi mandante adquiere a la fecha de otorgamiento de la escritura pública. Y por otro lado, mi mandante era absolutamente ajeno y desconocedor del proceso penal, cuya sentencia definitiva, viene en anular la compraventa anterior, (concertada entre Frahilasa S.L. e Inverar JH S.L.), de la que traía causa quien figuraba como propietario y vendedor de la finca a Patrimonial Jonimar S.L. Es decir, cuando mi mandante adquiere la propiedad de la finca, lo hace en virtud de compraventa concertada con quien figuraba como legítimo propietario en los libros del Registro, por lo que, venimos en entender que cualquier causa sobrevenida a la válida adquisición de mi mandante, ajena a mi mandante, que anula un título anterior, no debe afectar al dominio de mi mandante, siendo que a la fecha de adquisición el tracto era correcto, y por ende, consideramos que debe procederse a su inscripción, sin perjuicio de los derechos de terceros a instar las acciones que consideren oportunas».

## IV

La registradora suscribió informe el día 30 de enero de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 20, 34, 38 y 255 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1993, 9 de abril de 1994, 8 de abril de 1999, 15 de junio de 2001, 9 de enero de 2004, 13 de abril de 2005, 13 de enero 2010, 25 de agosto 2011, 26 de noviembre y 19 de diciembre de 2012, 2 de julio y 18 de septiembre de 2015 y 7 de junio de 2016.

1. Se plantea en este recurso la posibilidad de inscribir una escritura de compraventa otorgada por el anterior titular registral y presentada en el Registro después de que se inscribiera sentencia que declaraba la nulidad de la compraventa previa a la adquisición por parte de la recurrente.

2. 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 las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona jurídica distinta del anterior titular registral, no podrá accederse a la inscripción del ahora calificado sin consentimiento del actual titular registral, por más que haya sido otorgado por titular anterior de quien trae causa el actual (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Solo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución Española, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

En base 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».

En efecto, 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.

Según resulta del informe de la registradora, el documento se presentó telemáticamente por primera vez el día 24 de abril de 2014, pero se suspendió la calificación el mismo día por falta de acreditación de la autoliquidación del impuesto, dejando caducar el asiento de presentación y sin que durante su vigencia se haya presentado el documento justificando dicha autoliquidación en los términos que exige el artículo 255 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, caducado el asiento de presentación pierde la prioridad que hubiese ganado y no procedía practicar inscripción alguna, sin que, en consecuencia, la adquirente, hoy recurrente, puedan beneficiarse de las ventajas y garantía de la inscripción.

Finalmente, no se puede considerar que la recurrente sea un tercero protegido por la fe pública registral y ello porque uno de los requisitos que exige el principio de fe pública registral es que el tercero de buena fe haya inscrito su derecho conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, hecho que no ocurre en el presente caso como se ha indicado anteriormente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 10 de abril de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.