

contencioso administrativo que la Comunidad de Propietarios del Poblado Marinerio Norte, de Alcalá de Xivert, y otros presentaron en el Juzgado Contencioso Administrativo número 2 de Castellón contra el acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Alcalá de Xivert de 9 de junio de 2000 por el que se concedía licencia de obras a la titular de la concesión, la «Sociedad Náutica Las Fuentes, Sociedad Anónima» para la construcción de un edificio de servicios en la citada finca registral 14.591, solicitando que se declarase la nulidad del título concesional, la transmisión de la concesión a favor de la entidad mencionada y la nulidad de la inscripción 6.ª de la finca que recoge dicha transmisión.

## II

Presentada la anterior instancia en el Registro de la Propiedad de San Mateo fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la anotación preventiva de demanda interesada en el escrito que motivó el asiento adjunto, porque para practicar anotación preventiva de demanda es preciso que así sea ordenado por la autoridad judicial, título que en su día habría que calificar para ver si se trata de una acción anotable en el Registro de la Propiedad. Lo que no cabe de ningún modo es pretender la anotación preventiva de demanda en virtud de una instancia privada. Contra la presente nota cabe recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en los términos fijados en los arts.112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. San Mateo, 10 de Julio de 2001. El Registrador». Sigue firma.

## III

Doña Asunción Barral Morán interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación a los solos efectos de que se declara que el defecto señalado por el Registrador tiene el carácter de «subsancable» y que, por tanto, si en el plazo de vigencia del asiento de presentación se subsanara el defecto alegado se mantendría la prioridad que da el susodicho asiento de presentación.

## IV

El Registrador de la Propiedad de San Mateo, don José Luis Gómez-Fabra Gómez, en defensa de la nota informó: Que los artículos 67 a 72 del Real Decreto de 4 de julio de 1997 posibilitan la práctica de anotaciones preventivas ordenadas en un proceso contencioso-administrativo, como consecuencia de su interposición o en un momento procesal posterior, y según el artículo 69 del mismo Real Decreto deben practicarse en virtud de mandamiento judicial en el que se consigne literalmente la resolución dictada y que se ha prestado, en su caso, la caución correspondiente, pero en el presente caso se ordena la práctica de la anotación por medio de instancia, contraviniendo el precepto citado y lo que constituye una constante en nuestro ordenamiento jurídico. Que atendiendo a las formas del título presentado, y según el artículo 65 de la Ley Hipotecaria, el defecto señalado es insubsancable y procede la denegación de la anotación.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dictó Auto confirmando la nota del Registrador y fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de éste.

## VI

La recurrente apeló el Auto Presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que la Resolución de 23 de octubre de 1999 en un caso sustancialmente igual al que es objeto de recurso aceptó la solución propugnada por dicha recurrente.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 65 de la Ley Hipotecaria y 67 a 72 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, así como la Resolución de esta Dirección General de 23 de octubre de 1999;

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro una solicitud privada por la que se pide se tome anotación preventiva de demanda de nulidad de la transmisión de una concesión en un procedimiento contencioso-administrativo.

El Registrador deniega la anotación por falta del mandamiento judicial correspondiente.

La solicitante presenta el recurso «a los solos efectos de que se declare que el defecto señalado por el Sr. Registrador tiene el carácter de «subsancable» y que por tanto, si en el plazo de vigencia del asiento de presentación se subsanara el defecto alegado, se mantendría la prioridad que da el susodicho asiento de presentación.». El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso, apelándose el Auto Presidencial.

2. No es fácil definir reglas generales para la distinción entre faltas subsancables e insubsancables, motivo por el cual la legislación hipotecaria vigente se abstiene de dar criterio alguno. Pero, en el presente supuesto lo que ofrece dudas es si el documento aportado al Registro debió ser objeto de asiento de presentación, pues, si bien es cierto que la falta de una formalidad puede suponer el carácter subsancable de un defecto, en el caso presente lo que falta es el título material esencial de la anotación de demanda, que es el correspondiente mandato judicial, para que se dicte el cual no basta con la solicitud correspondiente del demandante, sino que son necesarios otros requisitos, de apreciación ponderada por el Juez, pues dicha anotación, tomada sin base suficiente, podría causar graves perjuicios al demandado. En definitiva lo que se pretende es retrotraer el mandato judicial, cosa que es contraria a la naturaleza del mismo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 7 de mayo de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

**12585** *RESOLUCIÓN de 8 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Trust Vías y Obras, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de Orihuela número 2, don Fructuoso Flores Bernal, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado, don Juan Vives Cano, en nombre de «Trust Vías y Obras, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de Orihuela número 2, don Fructuoso Flores Bernal, a inscribir una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

El 14 de diciembre de 2001, mediante escritura pública otorgada ante don Luis Martínez Pertusa, Notario de Torreveja, don Antonio P. Q. y su esposa doña María-Dolores M. R., vendieron a la Compañía Mercantil «Trust Vías y Obras, Sociedad Limitada» la finca registral número 3.822 del Registro de la Propiedad de Orihuela número 2. La citada finca figura inscrita en el Registro de la siguiente forma: «Urbana. Parcela F.—Finca descrita en la inscripción 1.ª Cargas: Gravada con la afección que consta al margen de la inscripción 1.ª En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Orihuela se sigue procedimiento ordinario con el número 273/01, a instancias de don Antonio P.Q. contra otros y don Joaquín M.B. y doña Esperanza G.G., dueños de esta finca por adjudicación en reparcelación urbanística a título de compra cual consta en la inscripción 1.ª, en el que se ordena la nulidad de la inscripción 128 de la finca matriz 1.427, que ha quedado a nombre de la parte demandante, don Antonio P.Q. y su esposa doña María Dolores M.R., y como consecuencia de dicha cancelación procedería practicar la cancelación de esta finca, por traer causa de aquélla, pero dado que la finca de este número se origina de una Reparcelación forzosa del Proyecto de Reparcelación del polígono de Actuación número veinte del término de Bigastro, no se practica la cancelación de la misma pero si el cambio de titularidad a favor de la parte actora don Antonio P.Q. y su esposa doña María Dolores M.R. ... a cuyo favor inscribo el dominio de esta finca por adjudicación en la reparcelación urbanística a título de compra, con carácter presuntamente ganancial. Así resulta...».

## II

Presentada la anterior escritura por fax en el Registro de la Propiedad de Orihuela, número 2, el 14 de diciembre de 2001, siendo enviados posteriormente el 9 de enero de 2002, por fax del Juzgado de Primera Instancia, número dos, de Orihuela, dos Autos, de fechas 30 de noviembre y 4 de diciembre de 2001, para que «se tome conocimiento» en el Registro de los mismos, por el primero de los cuales se acuerda despachar la ejecución de la Sentencia y por el segundo, que revoca el anterior, la suspensión de la ejecución de la misma sentencia (que fue la que motivó la inscripción que se describe en el Hecho I), fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción que se solicita en la precedente escritura, otorgada el día 14 de diciembre de 2001, ante el Notario de Torreveja, don Luis Martínez Pertusa, número de protocolo 8.329/2001, presentada bajo el asiento 843 del Diario 7; por el defecto de apreciarse en el transmitente una falta de legitimación para disponer, dado que la sentencia de 29 de junio de 2001 dictada en segunda instancia por la Audiencia Provincial de Alicante y en la que funda su derecho de rectificación del Registro de la Propiedad respecto de la finca número 1.427 y en su consecuencia de la finca número 3.822 que trae causa de la anterior, ha sido desestimada su ejecución, por lo que la titularidad y legitimación dispositiva de don Antonio P. Q. y su esposa doña María Dolores M. R., no resulta ser plena y definitiva. Así resulta del Auto de 4 de diciembre de 2001 dado por el Juzgado de Primera Instancia número dos de Orihuela en procedimiento 273/01 de ejecución y presentado el 9 de enero de 2002. El asiento registral practicado en la finca número 3.822, así como el de la finca matriz 1.427 relativos a la ejecución del contenido de la Sentencia de segunda instancia de la Audiencia de Alicante de 29 de junio de 2001, son asientos de rectificación del Registro en vista de actuaciones judiciales por lo que son las correspondientes resoluciones judiciales los que dan causa y fundamento y legitimación el verdadero alcance de los derechos en ellos contenidos pudiendo estas mismas resoluciones ser completas, aclaradas o rectificadas por otras resoluciones judiciales. Toda inexactitud en orden a los derechos inscribibles entre el Registro y la realidad jurídica extraregistrar podrá ser objeto de rectificación (art. 39 y 40 L.H.) y cuando procediese de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento la rectificación podrá hacerse por resolución judicial. Que las últimas resoluciones judiciales relativas a la finca en cuestión, ponen de manifiesto que la Sentencia de 29 de junio de 2001 no se puede proceder en estos momentos a su ejecución y en consecuencia la rectificación del Registro queda pendiente de las actuaciones judiciales. Que el auto judicial de 4 de diciembre de 2001 es anterior a la escritura de compraventa de Notario don Luis Martínez Pertusa de fecha 14 de diciembre de 2001, lo cual quita legitimidad a las actuaciones de la parte vendedora, así como pone en duda la presunción de buen fe que debe presidir la contratación, así como la buena fe en la que se sustenta el principio de legitimación registral del art. 38; lo que hace decaer la protección registral frente actos jurídicos defectuosos o viciados cuando quedan de manifiesto en la calificación una falta de poder de disposición en el transmitente, que es conocida por el mismo y pretender utilizar la institución Registral para en contra de la autoridad judicial consolidar una posición jurídica que no es definitiva. En cuanto a la posición de compradores hay que decir en principio que nadie adquiere de quien no es dueño y que si el poder de disposición del transmitente no se haya plenamente definido, el adquirente «Trust Vías y Obras, Sociedad Limitada» ha realizado una compra sujeta a las mismas limitaciones que tenía el transmitente, por lo que queda pendiente de que en resolución judicial se confirma un carácter definitivo la rectificación del Registro a favor de los vendedores Antonio P. Q. y esposa. Que el comprador aún no ha inscrito su adquisición por lo que no puede considerarse amparado por el Sistema Registral. Que su título de adquisición aparece viciado por los defectos ya señalados por lo que mientras subsistan no puede acceder al Registro ya que este no convalida los actos o contratos nulos (art. 33 L.H.). Que el principio de buena fe tan ampliamente aplicado por nuestra jurisprudencia y tantas veces señalado en nuestro ordenamiento jurídico, es elemento básico para gozar de la protección registral, por ello es que toda documentación que acceda al Registro debe estar depurada en este sentido, y aunque la buena fe se presume, es cierto que admite prueba en contrario, y esa presunción de buena fe no es de momento predicable del acto jurídico de compraventa que ahora calificamos dado el contenido de las resoluciones judiciales que han accedido al Registro. Que en la calificación de los documentos conforme al artículo 18 L.H. han de tenerse en cuenta los obstáculos que puedan surgir de los asientos del Registro, y entre ellos los de presentación o de cualquier clase que guarden relación con los documentos sujetos a inscripción, así como otros títulos que relacionados con tales documentos estén pendientes de despacho, con la finalidad de logros el mayor acierto posible en la calificación y evitar que obtengan la protección del Registro

actos o contratos que puedan resultar ineficaces (Rs. D.G.R.N. de 11 de diciembre de 1.991). Que con fecha nueve de enero de dos mil dos, bajo el asiento de presentación número 1.325 del Diario 7, se presentó por fax del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Orihuela, conteniendo Providencia de fecha ocho de enero de dos mil dos, en la que apreciando la situación de publicidad registral en que se encuentran las fincas registrales 1.427 y la finca 3.822, se acompañan los Autos de 30 de noviembre de 2001 y 4 de diciembre de 2001 a fin de que por el Registro de la Propiedad se tome conocimiento de la verdadera situación jurídico-procesal, a la vez que da parte al Ministerio Fiscal por si hubiese una posible delito. Que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1) y a las ordenes de los mismos ya que el amparo efectivo de los derechos inscritos es realizado por los tribunales y con el alcance que en sus resoluciones judiciales se determina. El Registro de la Propiedad no puede instrumentalizarse para evitar la aplicación efectiva de las decisiones de los jueces pues esto nunca está amparado por el ordenamiento jurídico. Por lo que se suspende la inscripción de la compraventa de 14 de diciembre de 2001, ante el Notario de Torreveja, don Luis Martínez Pertusa, número de protocolo 8.329, hasta quedar definitiva la ejecución de la sentencia de 29 de junio de 2001. Contra la presente calificación se podrá interponer recurso gubernativo dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha de la notificación de la calificación; el recurso se presentará en esta Oficina para la Dirección General de los Registros y del Notariado. Mediante escrito conforme a los art. 326 y concordantes de la L.H. redactados conforme a la Ley -24/2001, de 27 de diciembre, «Boletín Oficial del Estado» de 31 de diciembre de 2001. Orihuela, 23 de enero de 2002. El Registrador. Firma ilegible.»

## III

El Letrado don Juan Vives Cano, en representación de «Trust Vías y Obras, Sociedad Limitada» interpuso recurso gubernativo, contra la anterior calificación, y alegó: que es extraño, equívoco e inconcebible que se inscriba a favor de una persona el pleno dominio de la finca en virtud de un mandamiento judicial (el Registrador en su calificación no dice que se equivocase al inscribir), que posteriormente (según calificación) se diga que se debe rectificar dicha inscripción conforme con lo ordenado judicialmente y no se inscriba a favor de la compradora el inmueble, cuando compró de quien figura en el Registro, como propietario, creyéndose amparado por lo que es fin esencial del Registro, la protección del tráfico jurídico y cuyos pronunciamiento tiene eficacia «erga omnes», tienen carácter de «ius cogens» y que a ellas debe atenderse el Registrador en el desenvolvimiento de su actuación, sin vulnerar el principio de seguridad del tráfico jurídico y la institución registral de publicidad en que se basa. Que como fundamentos de derecho se citan: I. Que la calificación registral vulnera el principio de publicidad material (desde su dimensión negativa y positiva) y formal. II. Que en el caso que se trata, se desprende que en un mismo procedimiento existen dos resoluciones contradictorias y, por tanto, son de aplicación las consecuencias que derivan del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y en concreto, el hecho de que no puede afectar a la compradora cuestiones que no constan en el Registro de la Propiedad. En este sentido son claros y contundentes los artículos 32 y 69 de la Ley Hipotecaria. III. Que en los supuestos de colisión de derechos, la preferencia se soluciona jurídicamente por el principio de prioridad en su sentido cronológico, conforme al cual, el rango o preferencia se adquiere en el momento de presentación del título en el Registro, lo que se fundamenta en el superior principio de seguridad del tráfico jurídico y la institución registral de publicidad en el que se basa que a estos fines es de esencial la importancia del asiento de presentación, regulado en los artículos 248 y 24 y 25 de la Ley Hipotecaria. IV. Que la causa alegada en la calificación para suspender la anotación no es causa de suspensión. V. Que en la Resolución de 30 de septiembre de 2000 se resuelve un supuesto de hecho casi idéntico.

## IV

El Registrador en defensa de la nota, informó: Que respecto a la finca 1427 de Bigastro, inscripción 8.ª, tomo 753, folio 2, y en cuanto a actuaciones derivadas de una ejecución hipotecaria y sus consecuencias posteriores se inician procedimientos judiciales varios que por distintas instancias, y afectando a distintos titulares registrales vienen a declarar la nulidad de la ejecución hipotecaria de la hipoteca de la inscripción 8.ª, y como consecuencia la nulidad de todo lo actuado con posterioridad, es decir adjudicación de acreedor, venta posterior y demás actos que traigan causa de ellos. Con lo cual la hipoteca que en el Registro se halla cancelada debe cobrar vida, así como realizar los correspondientes asientos de cancelación a fin de dar cumplimiento a las resoluciones judiciales,

con lo cual se produce una rectificación del Registro que contempla el artículo 40, párrafo 6.º de la Ley Hipotecaria, es decir, se efectúa por resolución judicial. Que registralmente se practican asientos de cancelación, así como otras notas marginales de cancelación. Que tales asientos de cancelación tienen por finalidad restablecer la realidad física y realidad jurídica existente en el momento anterior a la ejecución hipotecaria, pues así es lo acordado en las sentencias judiciales que dan lugar a las actuaciones, y así la hipoteca que se encontraba cancelada registralmente, recupera su fuerza como consecuencia de anularse la cancelación que en su día se efectuó y ello sin necesidad de practicar una nueva inscripción de hipoteca o llamamientos especiales en tal sentido, pues los asientos practicados son de cancelaciones de otros asientos y reflejan la causa de lo actuado y el alcance que tiene, y de su interpretación recta se desprende la compleja situación jurídico-registral en que se halla envuelta la finca 1427. Que respecto a la realidad física de la referida finca, también es exigencia restablecerla, de modo que se encuentra afectada por la misma situación jurídica que cobra nuevamente vigencia, como consecuencia de las sentencias judiciales. En este sentido, existen sendas segregaciones que deben anularse a fin de conseguir esa unidad física originaria. Pero resulta que una de las segregaciones dio lugar a la finca 3.641 que ha pasado a titularidad a favor de persona no demandada en los procedimientos judiciales origen de las sentencias por lo que no procede su anulación física, ni tampoco restablecer sobre ella la realidad jurídica que en su día afectó a la finca matriz 1427. Que otra de la segregación dio lugar a la finca 3.822, cuyo titular si resulta parte demandada y afectado por las sentencias, por lo que tal finca debe integrarse en la realidad física y jurídica de la finca matriz 1427, pero dado que la segregación es de origen forzoso por proceder a una Reparcelación de Bigastro, no se cancela la realidad física de la finca, pero sí se restablece la realidad jurídica de la finca matriz 1427 y se refleja el cambio de titularidad. Que en la escritura calificada se indica como la finca registral 3.822 procede de la finca 1427, que existe una rectificación de la titularidad producida como consecuencia de sentencia en Juicio Ordinario n.º 273/01. Que por lo tanto, la parte vendedora conoce perfectamente la situación jurídico-procesal en que se encuentra su titularidad y así conoce perfectamente que no se encuentra libre de cargas y que no tiene libre disposición del derecho de propiedad de dicha finca, pues aunque la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante le da la razón frente al demandado, esta sentencia se encuentra en recurso de casación, de lo cual tiene conocimiento el Registrador cuando el Juzgado de Primera Instancia, número dos, de Orihuela en Auto de 4 de diciembre de 2001 acuerda denegar la ejecución de la Sentencia de 29 de junio de 2001 de la Audiencia de Alicante, en base a existir recurso de casación, lo que es comunicado por fax el 9 de enero de 2002. Que todo lo cual pone de relieve una falta de poder de disposición de los vendedores, que aunque no reflejada en los libros registrales si existe en la realidad jurídica extraregistral y tiene acceso al Registro antes de practicarse la inscripción de la venta. Que en relación a las actuaciones realizadas en el Registro respecto a la finca matriz y a la finca segregada 3.822, se practicaron en virtud de la Sentencia del Tribunal Supremo Casación número 743/92 Sentencia número 749/96 en la que se declare la nulidad del procedimiento judicial sumario y, por tanto, la nulidad de la inscripción registral producida en virtud de auto de adjudicación de bienes, también Sentencia de la Audiencia de Alicante de 29 de junio de 2001 en la que se declara la nulidad de la escritura de compraventa y nulidad de la inscripción practicada. Que posteriormente se presentó el 9 de enero de 2002 mandamiento del Juzgado citado en el que se acompañan los dos autos a los que se ha hecho referencia anteriormente que son anteriores a la escritura de compraventa calificada. Que el Registro y sus pronunciamientos registrales están bajo la salvaguarda de los Tribunales y son éstos los que tienen que decidir quien es tercero hipotecario o sobre la validez de los asientos del Registro. Que el adquirente no se puede considerar tercero hipotecario porque no ha inscrito su derecho y no puede interpretar los pronunciamientos registrales, pues hasta que no se practique la inscripción de toda la documentación presentada en el Registro de la Propiedad y relacionado con la finca en cuestión ha de ser tenida en cuenta para la adecuada calificación (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y el asiento de presentación es un asiento que está vigente y se debe tener en cuenta lo que dice el artículo 33 de la Ley Hipotecaria. Que el formalismo registral no puede interpretarse en sentido que nos conduzca a negar registralmente una realidad jurídica extraregistral. Que la prioridad registral supone un orden formal de despacho en la documentación, pero está supeditada al principio de validez jurídico de lo actuado. Que se citan el fundamento segundo C de la Resolución de 30 de septiembre de 2000 y Resolución de 2 de enero de 1992.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1.3, 17, 24, 25 y 32 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de esta Dirección General de 23 de octubre de 2001.

1.º Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Una finca aparece inscrita en el Registro en la siguiente forma: «Urbana. Parcela F-Finca descrita en la inscripción 1.ª Cargas: Gravada con la afectación que consta al margen de la inscripción 1.ª En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Orihuela se sigue procedimiento ordinario con el número 273/01, a instancias de don Antonio P.Q. contra otros y don Joaquín M.B. y doña Esperanza G.G., dueños de esta finca por adjudicación en reparcelación urbanística a título de compra cual consta en la inscripción 1.ª, en el que se ordena la nulidad de la inscripción 128 de la finca matriz 1.427, que ha quedado a nombre de la parte demandante, don Antonio P.Q. y su esposa doña María Dolores M.R., y como consecuencia de dicha cancelación procedería practicar la cancelación de esta finca, por traer causa de aquélla, pero dado que la finca de este número se origina de una Reparcelación forzosa del Proyecto de Reparcelación del polígono de Actuación número veinte del término de Bigastro, no se practica la cancelación de la misma pero si el cambio de titularidad a favor de la parte actora don Antonio P.Q. y su esposa doña María Dolores M.R. ...a cuyo favor inscribo el dominio de esta finca por adjudicación en la reparcelación urbanística a título de compra, con carácter presuntivamente ganancial. Así resulta...».

El 14 de diciembre de 2001 se presenta por fax (posteriormente consolidado) escritura por la que los titulares anteriores, don Antonio y su esposa venden la finca a una sociedad.

El 9 de enero de 2002 se presenta un fax del Juzgado correspondiente acompañando dos Autos, de fechas 30 de noviembre y 4 de diciembre de 2001 para que «se tome conocimiento» en el Registro de los dos Autos recaídos, por el primero de los cuales se acuerda despachar la ejecución de la sentencia mencionada y por el segundo, que revoca el anterior, la suspensión de la ejecución de la misma sentencia (que fue la que motivó la inscripción anteriormente transcrita).

El Registrador suspende la inscripción de la venta por no ser definitiva la ejecución de la sentencia que motivó el asiento anterior, por lo que entiende que sus titulares no tienen legitimación para vender, al no ser su titularidad definitiva.

La entidad compradora recurre la calificación.

2. El recurso ha de ser estimado. La entidad adquirente ha realizado la adquisición de un titular registral que, al momento de tal adquisición, así como al de la presentación de su título. no aparecía en el Registro con ninguna limitación para disponer, por lo que no pueden afectarle decisiones contra su transmitente que, por una parte, se han presentado con posterioridad, y, por otra, se han tomado sin que tal adquirente haya intervenido en el procedimiento correspondiente, el cual no le puede perjudicar, pues se daría un supuesto de indefensión proscrito por el artículo 24 de la Constitución Española.

Hay que tener en cuenta, como ya ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 23 de octubre de 2001), que dado el alcance del principio de prioridad, básico en nuestro sistema registral (cfr. artículos 17, 24, 25 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de ese título y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria), sin que puedan obstaculizar a su inscripción títulos incompatibles posteriormente presentados, y si bien es cierto que es doctrina de este Centro 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 a fin de procurar un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, no lo es menos que tal doctrina no puede llevar 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.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, con revocación de la 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, 8 de mayo de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Orihuela.