

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23836 *Resolución de 9 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Colmenar Viejo n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. L. S. V. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1, don Ignacio del Río García de Sola, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 21 de diciembre de 2023 ante la notaria de Colmenar Viejo, doña María Victoria Tejada Chacón, con el número 2.930 de protocolo, la mercantil «Electromosa, SL» vendió a la sociedad «Control de Regulación Automatismo e Instrumentación, SL» la finca registral número 35.177 del Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1 fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Número de Entrada / Año: 2360/2024.
Asiento / Diario: 3574 / 133.
Notario: María Victoria Tejada Chacón.
Protocolo: 2930/2023.

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, número uno a su cargo en base a los siguientes:

Hechos:

Con fecha ocho de mayo de dos mil veinticuatro se presenta telemáticamente en este Registro escritura pública de compraventa, por la que la mercantil “Electromosa, SL” vende a la sociedad “Control de Regulación Automatismo e Instrumentación, SL” la finca registral número 35.177 de Colmenar Viejo.

Se observa lo siguiente:

1) Además de los representantes de las partes vendedora, compradora y arrendataria, interviene en la escritura la parte acreedora “Unicaja Banco, S.A.” representada por “Andaluza de Tramitaciones y Gestiones, SA”, ésta a su vez por “Gestoría Oscar Fernández, SL” y ésta por último por don A. T. V. El juicio de suficiencia de la autorizante de las escrituras de poder relacionadas en el título es para “el otorgamiento de esta escritura de préstamo hipotecario”, cuando la escritura es de compraventa.

2) La finca que se transmite se encuentra gravada con la anotación preventiva de prohibición de disponer letra H a favor de la Hacienda Pública, tomada con fecha doce de abril de dos mil veinticuatro.

3) La estipulación 2.ª "Precio" ha sido subsanada por escritura otorgada el 15 de enero de 2024, ante la notaria de Colmenar Viejo doña María Victoria Tejada Chacón, número 120 de protocolo. En esta última, la cantidad restante de pago indicada no coincide lo puesto en letra con la cifra.

4) De dicha escritura de subsanación se ha presentado copia simple y no copia autorizada.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria en cuanto a las facultades de calificación. Los artículos 21 y 9 de la misma Ley en cuanto a circunstancias del título y de la inscripción.

Se deben de subsanar los defectos relacionados bajo los números 2) y 3) y presentar la copia autorizada indicada en el número 4).

En cuanto al indicado bajo el número 2) se debe cancelar la anotación de prohibición de disponer para poder inscribir el título.

Calificación:

Se suspende la inscripción por los defectos expresados que se califican como subsanables.

Queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días desde la última de las notificaciones que se efectúe al Notario autorizante y al presentador, artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento.

No se toma anotación preventiva de suspensión con arreglo a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria por no haber sido solicitada.

Los interesados tendrán (...).

En Colmenar Viejo– Documento firmado electrónicamente (R.D. 1671/2009 Art. 21.c). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Ignacio del Río García de Sola registrador/a de Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo uno a día diez de junio de dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. S. V. interpuso recurso el día 15 de julio de 2024 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Fundamento del recurso:

Si bien el cierre registral por la prohibición de disponer anotada como carga posterior en virtud de resolución administrativa es regla común; en el presente supuesto cabe la excepcionalidad por cuanto la escritura de compraventa se otorgó por acuerdo con el acreedor hipotecario ejecutante a fin de cancelar el importe de los préstamos hipotecarios en ejecución judicial, en trámite de apertura de subasta judicial de la finca y las deudas tributarias de la vendedora ejecutada con Hacienda y la TGSS, reteniéndose el resto del importe abonado por la compradora para su abono. Conforme documentación que se adjunta, el Juzgado de Instancia de Colmenar Viejo, dictó mandamiento de cancelación de las cargas hipotecarias anteriores con la transmisión del inmueble a la nueva titular adquirente de buena fe y se abonaron todas las deudas tributarias anotadas como cargas anteriores conforme certificados de saldo cero de Hacienda y la TGSS a fin de cancelar su anotación.

Entendiendo que el interés público no se ve afectado ni la prohibición de disponer es garantía alguna para el pago de la deuda por el obligado tributario, tercero no titular del

inmueble transmitido, objeto de la carga posterior anotada y supone un perjuicio grave la calificación de suspender la inscripción para la nueva titular de la nave industrial, tercero adquirente de buena fe, y un riesgo para el buen fin del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria resuelto con la transmisión perfeccionada.

En tal sentido se solicita la estimación del presente dada la excepcionalidad del supuesto resolviendo el levantamiento de la suspensión y el cierre registral, procediéndose a la inscripción de la escritura subsanados los restantes defectos apreciados, con la cancelación de todas las cargas anteriores, sin perjuicio de que se arrastre la carga posterior anotada hasta que Hacienda proceda a solicitar la cancelación de la anotación de la prohibición de disponer, a requerimiento de esta parte.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos, en cuanto a las anotaciones preventivas de prohibición de disponer, los artículos 1.3.º, 17, 18, 26, 27, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 145 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1981, 7 de junio de 1993, 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001, 26 de febrero de 2008, 13 de abril de 2012, 31 de enero de 2013, 28 de octubre de 2015, 28 de enero y 5 de mayo de 2016, 21 de julio de 2017 y 24 de enero y 13 de junio de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de marzo de 2022, y, en lo relativo a la extinción de comunidad, el artículo 405 del Código Civil; la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero de 2012, 20 de enero de 2015, 1 de julio de 2016, 25 de julio de 2017 y 19 y 27 de julio de 2018, y la Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de junio de 2020, 5 de enero, 16 de febrero, 10 y 16 de marzo y 22 de junio de 2022, 15 de junio de 2023 y 20 de marzo y 30 de abril de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa a inscribir una escritura de venta de una finca registral sobre la que pesa una prohibición de disponer que consta en una anotación preventiva ordenada por la Hacienda Pública.

El recurrente considera que en este caso se dan circunstancias excepcionales que justificarían la inscripción de la venta, puesto que «la escritura de compraventa se otorgó por acuerdo con el acreedor hipotecario ejecutante a fin de cancelar el importe de los préstamos hipotecarios en ejecución judicial, en trámite de apertura de subasta judicial de la finca y las deudas tributarias de la vendedora ejecutada con Hacienda y la TGSS».

2. Es reiterada la doctrina de esta Dirección General (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») que la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer no es aplicable en los procedimientos penales o administrativos, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas.

Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía, de tutela para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc.

Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva.

En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitado su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la

inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse.

Es esta una solución que se puede denominar ecléctica. Por un lado, se entiende que, en la medida en que el artículo 145 del Reglamento Hipotecario impide el acceso registral de los actos dispositivos realizados posteriormente (salvo los que traen causa de asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación), ello presupone, a «sensu contrario», que no impide los realizados con anterioridad - conclusión que resulta también de la aplicación de la regla general que para las anotaciones dicta el artículo 71 de la propia Ley Hipotecaria-. Sin embargo, por otro lado, se estima que tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que ésta se arrastrará.

Por el contrario, las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar.

Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición.

No cabe duda, por tanto, de que en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto. Y es que en estas últimas la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

3. En el presente caso se trata de una escritura de venta otorgada el día 21 de diciembre de 2023 que se presentó en el Registro el día 8 de mayo de 2024.

Con anterioridad a esta fecha, concretamente el día 12 de abril de 2024, se practicó sobre la finca objeto de venta una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por la Hacienda Pública.

De acuerdo con la doctrina antes expuesta, la compraventa no puede inscribirse, puesto que cuando tuvo entrada en el Registro ya existía sobre la finca una anotación de prohibición de disponer ordenada en un procedimiento administrativo que, aunque de fecha posterior al otorgamiento de la escritura de venta, prevalece el principio de prioridad registral en aras a garantizar el cumplimiento de la legalidad administrativa.

Los argumentos que utiliza el recurrente relativos al destino del precio de la venta y de la conformidad de la Hacienda Pública y de otros acreedores no pueden ser tenidos en consideración.

En primer término, porque se apoyan en una serie de documentos que se aportan con el escrito de recurso y que el registrador no pudo tener en cuenta al tiempo de realizar la calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Y, por otro lado, porque, mientras que la anotación de prohibición de disponer siga vigente, la calificación registral no puede ignorar su eficacia, ya que los asientos del Registro gozan de la presunción de exactitud que deriva del principio de legitimación registral (artículos 1, párrafo tercero, y 38 de la Ley Hipotecaria).

Debe el recurrente, en su caso, instar ante la Administración Tributaria el levantamiento de la prohibición de disponer.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 9 de octubre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.