

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17473** *Resolución de 29 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Güímar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago de deuda.*

En el recurso interpuesto por don G. A. K., en nombre y representación de la sociedad «Gak Vertriebs, S.L.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Güímar, don Rafael Linares Linares, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago de deuda.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 5 de diciembre de 2017 ante la notaria de Santa Cruz de Tenerife, doña Beatriz Eugenia Cabello Mestres, con el número 2.958 de protocolo, se formalizó escritura pública de dación en pago de deuda sobre la finca registral número 25.208 del término municipal de Güímar, por la que la sociedad «Gak Vertriebs, S.L.» cedía y transmitía dicha finca registral a la sociedad «Sonnenparadies Immobilien S.L.U.».

Dicha finca registral estaba inscrita en el folio 3 del tomo 1924 al Libro 334 a nombre de «Perito Judicial Inmobiliaria Tenerife S.L.», si bien de la referida escritura resultaba que la sociedad cedente adquirió el dominio de la misma de dicha titular registral por una escritura de dación en pago otorgada el día 4 de julio de 2014 ante el notario de Arona, don Nicolás Castilla García, con el número 2.685 de protocolo. Esta escritura fue objeto de presentación el día 29 de noviembre de 2017 y calificada negativamente el día 15 de enero de 2018, habiendo caducado el correspondiente asiento de presentación tras la oportuna prórroga del mismo.

II

Presentada la escritura de dación en pago de deuda en el Registro de la Propiedad de Güímar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Güímar

Hechos

Primero. En escritura autorizada ante la Notaria de Santa Cruz de Tenerife Doña Beatriz Eugenia Cabello Mestresí [sic], el día 5 de Diciembre de 2017, número 2.958 de su protocolo, se formaliza escritura pública de Dación en Pago de Deuda sobre la finca registral número 25.208 del término municipal de Güímar.

Segundo. Copia autorizada de la citada escritura se presentó en este Registro de la Propiedad de Güímar, por vía telemática, el día 5 de diciembre de 2017, causando el asiento 1868 del Diario 62, siendo aportada copia auténtica en soporte papel en fecha siete de diciembre de dos mil diecisiete –la cual se suspendió de forma indeterminada el día dieciocho de diciembre de dos mil diecisiete por encontrarse el título previo calificado negativamente, dicho calificado venció el día veintidós de mayo de dos mil dieciocho.

#### Fundamentos de Derecho

Se han apreciado, previa su calificación registral –conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria–, los siguientes defectos subsanables:

Primero. Ha de tomarse en consideración los siguientes hechos:

a) consultados los Libros del Registro resulta que la finca registral 25298 de Güímar figura inscrita a favor de la entidad Perito Judicial Inmobiliaria Tenerife S.L, según su inscripción primera de fecha treinta y uno de Marzo de dos mil seis;

b) en cambio, en el precedente documento comparecen G. A. K. como administrador de la entidad mercantil "Gak Vertriebs SL" (antes Bojar of Transylvanea S.L), quienes manifiestan que han adquirido la indicada finca registral por Dación en Pago de Deuda, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Los Cristianos Don Nicolás Castilla García, el día cuatro de julio de dos mil catorce, protocolo número 2685, la cual se presentó en este Registro el día veintinueve de noviembre de dos mil diecisiete, bajo el asiento 1838 del diario 62, la cual se retiró el día dieciséis de enero de dos mil dieciocho y se reintegró aportando nueva documentación el día diecisiete de enero de dos mil dieciocho y se calificó negativamente el día ocho de febrero de dos mil dieciocho, habiendo vencido el plazo de la calificación sin que hayan subsanado ningún defecto el día veintidós de mayo de dos mil dieciocho.

De lo anterior resulta la imposibilidad de proceder a la práctica de la inscripción interesada en tanto no sean objeto de registración la escritura pública de Dación en pago de deuda referida en la letra b) anterior, y ello por imperativo de los principios de tracto sucesivo o continuo, legitimación y fe pública registral.

Son de aplicación los artículos los artículos 17, 20, 34, 38, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 105 y concordantes de su Reglamento; así como, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del notariado de 3, 9 y 13 de marzo de 2012, 4 de abril de 2012 y 22 de mayo de 2012.

Todo ello en cumplimiento del principio de tracto sucesivo, pues el artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone que «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada".

#### Acuerdo

En su virtud, se acuerda suspender la inscripción de la precedente escritura, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación.

Contra la expresada calificación (...)

Güímar, a trece de junio de dos mil dieciocho. El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Rafael Linares Linares».

#### III

Contra la anterior nota de calificación, don G. A. K., en nombre y representación de la sociedad «Gak Vertriebs, S.L.», interpuso recurso el día 31 de agosto de 2018 por escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que me ha sido notificada Calificación del Sr. Registrador de la Propiedad de Güímar de fecha 13 de junio de 2018, en virtud de la cual se acuerda suspender la inscripción de la Escritura autorizada ante la Notaría de Santa Cruz de Tenerife D.<sup>a</sup>

Eugenia Cabello Mestresí [sic], el día 5 de diciembre de 2017, número 2958 de su protocolo, de Dación en Pago de Deuda sobre la finca registral número 25.298, del término municipal de Güímar, y que fue presentada ante el Registro de la Propiedad de Güímar, por vía telemática en esa misma fecha, causando el asiento 1868 del Diario 62, siendo aportada copia auténtica en soporte de papel el día 7 de diciembre, y ello por encontrarse el título previo calificado negativamente, calificado que venció el día 28 de mayo de 2018.

Que no estando conforme con dicha resolución, por no ser ajustada a derecho, dicho sea con los debidos respetos y en términos de defensa, mediante el presente escrito formulo recurso ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado, en base a los siguientes

#### Motivos

Único. En primer lugar, y amén de las alegaciones efectuadas en su momento, hemos de indicar que el art. 26 de la Ley Hipotecaria distingue las prohibiciones de disponer o enajenar que deban su origen inmediato a alguna resolución judicial de las que obedecen a una prohibición legal.

En el caso que nos ocupa estamos ante una anotación preventiva de prohibición de disponer de fecha 2 de diciembre de 2013, que tiene su origen en una resolución judicial.

Señala el art. 77 de la Ley Hipotecaria que las anotaciones preventivas se extinguen, entre otros motivos, por caducidad.

Por su parte, dice el art. 86 del citado texto legal que, las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma.

Conforme la anterior regulación, la caducidad de la anotación preventiva de prohibición de disponer se produjo el día 2 de diciembre de 2017, al no haberse acordado ninguna prórroga de la misma por parte del Juzgado, de forma que el asiento de presentación de fecha 5 de diciembre de 2017 tuvo lugar cuando ya se había extinguido por caducidad, por lo que considero que el Sr. Registrador de la Propiedad no está facultado para calificar en función de asientos caducados.

Estamos por lo tanto ante un asiento de presentación ya caducado y, siendo la caducidad una de las causas de cancelación de los asientos registrales, producida esa cancelación, el asiento de cancelación de dicho asiento de presentación está bajo la salvaguardia de los tribunales, careciendo el Registrador por imperativo legal de facultades al efecto. Es decir, cancelado el asiento de presentación, todo lo que el mismo pudiera haber publicado queda sin valor ni efecto alguno. Véase en este sentido la Resolución de 24 de septiembre de 2011 de la Dirección General de los Registros y del Notariado

Y como bien señala la Resolución de 8 de marzo de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad a inscribir una escritura de compraventa, la calificación debe tener en cuenta la situación registral en el momento en el que el título se califica, por lo que la presentación para inscripción supone una rectificación tácita.

Por todo lo anterior,

Solicito que se tenga por presentado este escrito, con las alegaciones contenidas en el mismo, se tenga por interpuesto recurso contra la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad de Güímar de fecha 13 de junio de 2018, referida anteriormente, y en sus méritos, dicte resolución por la que, estimando el recurso, se deje sin efecto la suspensión, y se ordene la inscripción de la escritura antedicha».

#### IV

El registrador emitió informe y, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 17, 20, 38, 40, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 5 de septiembre, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015, 6 de julio y 20 de octubre de 2016, 10 de abril de 2017 y 5 de febrero de 2018.

1. Para resolver la cuestión planteada en este recurso son relevantes los siguientes hechos:

– La finca registral 25.298 de Güímar aparece inscrita a nombre de la sociedad mercantil «Perito Judicial Inmobiliaria Tenerife, S.L.» según la inscripción 1.ª de 31 de marzo de 2006.

– El día 29 de noviembre de 2017 se presentó en el Registro de la Propiedad copia autorizada de la escritura de dación en pago otorgada el día 4 de julio de 2014 por la que dicha sociedad transmitió el dominio del mencionado inmueble a la sociedad «Gak Vertriebs, S.L.». Esta escritura fue objeto de calificación desfavorable el día 15 de enero de 2018 y, tras la oportuna prórroga del asiento de presentación, éste caducó el día 22 de mayo 2018.

– El día 5 de diciembre de 2017 se presentó copia autorizada de la escritura de dación en pago otorgada ese mismo día por la que la sociedad «Gak Vertriebs, S.L.» cedió el pleno dominio del referido inmueble a la sociedad «Sonneparadies Immobilien, S.L.U.». La calificación de esta escritura se suspendió por estar pendiente el asiento causado por la escritura anterior, relativa a la misma finca; y, una vez caducado este asiento, la escritura posterior fue objeto de calificación negativa el día 13 de junio 2018 que es impugnada en el presente expediente.

El registrador suspende la inscripción de la escritura calificada, de fecha 5 de diciembre de 2017, en tanto no sea inscrita la escritura de dación en pago de deuda anterior, de fecha 4 de julio de 2014, y ello por imperativo de los principios de tracto sucesivo o continuo, legitimación y fe pública registral.

2. Con carácter previo debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Por ello, el presente recurso queda circunscrito exclusivamente a la segunda de las calificaciones referidas, por ser la que ha sido impugnada, sin poder tomar en consideración las alegaciones que el recurrente expresa respecto de los defectos indicados en la primera calificación la cual, por lo demás, no fue recurrida en plazo, de suerte que una pretendida impugnación de la misma habría de ser inadmitida por extemporánea. Cabe recordar, por otra parte, que el registrador no puede tener en cuenta en su calificación asientos caducados, no vigentes, pues a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estado presentados nunca (Resolución de 5 de septiembre de 2013).

Hechas las anteriores precisiones sobre el objeto del recurso, es la calificación tal y como ha sido formulada en el presente caso la que debe ser objeto de análisis, sin que puedan abordarse las cuestiones planteadas en el escrito de impugnación recurso, que se refieren únicamente a la calificación de la primera escritura, sin alegar nada respecto de la calificación de la segunda. Este motivo es suficiente para desestimar el recurso. No obstante, cabe recordar que como ha afirmado con reiteración esta Dirección General

(vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) 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). La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida, toda vez que la finca se encuentra inscrita a nombre de un tercero distinto del cedente del dominio según el título calificado, siendo por tanto imprescindible la previa inscripción a favor del mismo mediante la nueva presentación del título del que resulta su previa adquisición una vez subsanados los defectos que eventualmente exprese el registrador.

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

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, 29 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.