

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23614 *Resolución de 2 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 Melilla a denegar una inscripción ya practicada por dicho registrador de la Propiedad.*

En el recurso interpuesto por don J. D. D. F. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Melilla, don Juan Pablo García Yusto, a denegar una inscripción ya practicada por dicho registrador de la Propiedad.

Hechos

I

Se presentó el día 27 de julio de 2024 en el Registro de la Propiedad de Melilla instancia suscrita por don J. D. D. F. por la que solicitaba la denegación de la inscripción de la escritura de compraventa otorgada el día 20 de junio de 2023 ante el notario de Melilla, don Pedro Antonio Lucena González, con número 1.233 de protocolo.

II

Presentada la indicada instancia en el Registro de la Propiedad de Melilla, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 2599 del año: 2024.

Asiento N.º: 483 Diario: 2024.

Presentado el 27/06/2024 a las 10:47:08.

Presentante: D. F., J. D.

Naturaleza: Documento Privado Objeto: Denegación de inscripción.

Calificado el documento que antecede conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, no puede practicarse y se deniega lo solicitado en la misma por:

Hechos:

Se presente instancia solicitando la denegación de la inscripción de escritura de compraventa otorgada el 20 de junio de 2023 ante el Notario don Pedro Antonio Lucena González, protocolo 1233 que ha causado la entrada 2501/2024, asiento 440/2024; vamos a tratar de dar una solución coherente con las pretensiones reales. “No hay ninguna posibilidad de acceder a lo solicitado en instancia particular pues no recoge esa decisión del órgano judicial, pues ello debe ser ordenado judicialmente”.

Partiendo de que lo solicitado es la abstención de inscribir solo puede quebrar por una causa: la decisión judicial de paralizar la inscripción en base a la obligación de todos los funcionarios públicos de atenerse a los pronunciamientos judiciales. Así puede aplicarse el artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil aunque sigue sujeta la decisión a la calificación registral de los obstáculos que puedan surgir del Registro.

Así dispone: “Todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros Públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias

constitutivas y antenerse [sic] al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica”.

Fundamentos de Derecho:

Del Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción el artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Con respecto a acatamiento y cumplimiento de las sentencias constitutivas y solicitud de actuaciones judiciales necesarias el artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Pablo García Yusto registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Melilla a día diez de julio del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. D. D. F. interpuso recurso el día 22 de julio de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Tal y como se adelantó en su momento la prescripción adquisitiva permite adquirir la propiedad de bienes inmuebles a través de la posesión continuada durante el tiempo que marca la ley, pero en contextos donde hay sentencias en rebeldía, es imperativo legal que haya transcurrido suficiente tiempo para que dicha adquisición sea firme y reconocida legalmente.

En el presente supuesto tenemos que esa prevención legal, que no tiene excepciones, ha sido obviada, ya que sin esperar a ese término de dos años, la finca ha sido registrada a nombre de un tercero, y no hay constancia en la nota simple de que dicha titularidad esté sujeta a esa espera legal de dos años, es decir que si no han transcurrido dos años desde que se obtuvo la sentencia de usucapión adquisitiva en rebeldía, la titularidad no está suficientemente consolidada para ser objeto de una transmisión mediante compraventa.

Esta alegación ha de ser íntimamente relacionada por lo invocado en la propia resolución que se impugna en el sentido de lo que previene y regula el artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, referido a la obligatoriedad de todas las personas encargadas de los Registros Públicos de acatar y cumplir lo que se imponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, resultando que en el presente supuesto se ha omitido esa limitación a la titularidad derivada de esa espera de dos años para que la sentencia de prescripción adquisitiva obtenida en rebeldía se haga firme, que es una situación legal que debe ser necesariamente observada y cumplida por las partes y en no menor medida por el Registro de la Propiedad, que con esa omisión ha incumplido uno de los postulados que se derivan de esa sentencia judicial.

Tal y como ya alegamos en nuestra solicitud, de todo lo anteriormente expuesto se colige que para que la adquisición por usucapión sea oponible a terceros, debe estar plenamente consolidada y registrada, lo cual incluye el cumplimiento estricto y sin excepciones de todos los plazos legales post-sentencia. Dado que es más que notorio y evidente que no han transcurrido dos años desde la firmeza de la sentencia de usucapión en rebeldía, la propiedad no cumple con los requisitos de consolidación definitiva para su transacción y además dado que la sentencia no ha sido inscrita correctamente, con todos estos requisitos y prevenciones legales, en el Registro de la Propiedad, su efectividad frente a terceros es muy cuestionable y entra en directa colisión con la legislación registral y con la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Es decir, al inscribirse la propiedad a nombre de un tercero, sin ninguna limitación o prevención en la titularidad nos encontramos que se ha obviado esa realidad de que la propiedad aún puede ser objeto de acciones judiciales que afecten o impugnen su titularidad, como una apelación tardía o una revisión del fallo si surgieran nuevas

pruebas o circunstancias excepcionales, precisamente con amparo en esa declaración de rebeldía de los demandados en la demanda de prescripción adquisitiva.

En este contexto, no es ajustado a derecho inscribir una compraventa basada exclusivamente en una usucapión no consolidada plenamente ya que introduce un riesgo razonable y significativo de litigio posterior, especialmente si la sentencia de usucapión es cuestionada o revocada. Por ello cualquier transacción que se realice, como la que nos ocupa y que posteriormente se inscriba basada en una titularidad que no es definitiva debe ser declarada nula si la sentencia original de usucapión es anulada o modificada.

La concurrencia de circunstancias anormales y atípicas, no sólo las establecidas por imperativo legal, sino también las que surgen de esta compraventa justifican la rigurosidad en la espera del término de dos años después de la firmeza de la sentencia para realizar y anotar una transacción sobre la propiedad y garantizar que la titularidad no esté sujeta a cambios o impugnaciones adicionales.

Tampoco se debe obviar que la pretensión de una inscripción condicionada a las particularidades de la firmeza de la sentencia colisiona con el artículo 207 de la Ley Hipotecaria que preceptúa que los asientos en el Registro de la Propiedad están sujetos a la condición de que las resoluciones judiciales que afecten a la propiedad o los derechos reales sobre bienes inmuebles deben ser firmes y además establece dicho requisito sin excepciones.

Obviamente este precepto significa que no deben existir recursos pendientes que puedan alterar la decisión, y aparte de ello y para mayor abundamiento el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, enfatiza la importancia de que todos los títulos que se presenten para su inscripción en el Registro de la Propiedad deben estar libres de cualquier defecto que impida su inscripción, y es evidente que un término de espera de dos años para la firmeza de una sentencia que reconoce una titularidad es una eventualidad legal que no puede omitirse o incumplirse bajo la apariencia de una compraventa posterior.

Igualmente debemos reiterar lo ya apuntado en la solicitud, ya que no ha sido objeto de atención en la resolución que impugnamos, ya que la doctrina del Tribunal Supremo ha establecido que la función del Registro no es sólo proporcionar publicidad a los actos jurídicos sino también proteger el tráfico jurídico inmobiliario, evitando la inscripción de derechos que no estén plenamente consolidados o que presenten vicios que puedan dar lugar a litigios futuros.

Ello nos conduce nuevamente a hacer propia, en su parte necesaria esa doctrina y reclamar que los efectos de esta sentencia de usucapión deben ser absolutamente firmes para ser oponibles a terceros, lo que también refuerza la necesidad de esperar a que transcurran los plazos de apelación y otros recursos o procedimientos impugnatorios, y con ello apoya la necesidad de garantizar que todos los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad estén bien fundamentados y sobre todo que sean definitivos para proteger tanto a los actuales titulares como a futuros adquirentes y en no menor medida asegurar el tráfico jurídico seguro de bienes inmuebles.

Apelar a la no inscripción en el Registro de la Propiedad sobre estas bases no sólo es una medida de prudencia legal sino también un mecanismo de protección para todos los involucrados, garantizando que la propiedad sólo cambie de manos cuando todos los requisitos legales estén plenamente satisfechos y reconocidos por la ley, y se garantice que no hay fraude, y sobre todo, como ya se ha adelantado más arriba, es una forma de llevar a su estricto cumplimiento todo lo postulado en el artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Segundo. Como segunda motivación de este recurso tenemos, como ya se desarrolló amplia y pormenorizadamente en nuestra solicitud, que el precio de venta ha sido notoriamente inferior al precio de mercado, e incluso ha sido muy inferior al valor catastral, que no es sino un indicativo administrativo del valor de los bienes inmuebles y juega un papel crucial en la determinación del valor más inferior en el cumplimiento de las obligaciones fiscales.

Como ya se apuntó, un precio de transacción notoriamente inferior al valor catastral es indicativo de una operación para defraudar al fisco; y por ello a tenor de lo previsto y regulado en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dicho indicio razonable de una trama es más que suficiente para argumentar que dicha operación constituye un acto de defraudación fiscal, al margen de que su artículo 9.3 postule que los actos y negocios simulados no producirán efectos tributarios y por tanto la escritura a inscribir carezca del requisito de la autoliquidación tributaria de la operación, lo cual no es sino una extensión del artículo 10 que impone, sin excepciones, la obligación de valoración de los bienes conforme a su valor real, lo cual a su vez sirve de antecedente y fundamento para que el Código Penal, en sus artículos sobre delitos contra la Hacienda Pública y blanqueo de capitales (artículos 305 y siguientes, y 301 y siguientes concordantes, respectivamente), establezca penas para los casos en que se simulan operaciones para defraudar al fisco o lavar dinero, para supuestos como el que nos ocupa en el que el precio de compraventa es notoriamente inferior al valor catastral y claramente desproporcionado a la baja con el criterio de oportunidad del precio de mercado actual y es indicativo de una simulación de operaciones con el objetivo de minimizar la carga tributaria e incluso de ocultar capitales.

En definitiva, una vez más, pero esta vez en vía de recurso, de forma expresa, nos debemos remitir y amparar en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales para exigir la rigurosa aplicación de un estricto control para prevenir operaciones sospechosas de esta naturaleza con un precio de transacción notoriamente muy inferior al valor de mercado, que además para mayor agravamiento no se ha desembolsado, ni tan siquiera parcialmente mediante una señal y que tampoco está avalado o afianzado, lo que a primera vista y pendiente de una ulterior calificación se puede interpretar como una compleja trama de blanqueo de capitales,

Tercero. Para concluir, y en la medida en la que la escueta y sumaria motivación de la resolución que se impugna no ha entrado a discutir ni a interpretar las motivaciones y pretensiones de nuestra solicitud del pasado veintisiete de junio, a los efectos oportunos, y en aras al principio de economía procesal, esta parte quiere dar por reiterada en todos sus extremos y en su parte necesaria, todas las argumentaciones y motivaciones de dicha solicitud, para que en vía de recurso, y por esta Dirección General, sean motivo de una resolución expresa y, ya fuera estimatoria o desestimatoria, lo sea con la debida fundamentación jurídica».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su calificación el día 24 de julio de 2024 ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 38, 40, 324 y 328 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012, 18 de enero y 8 de mayo de 2013, 28 de marzo de 2014 y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de octubre de 2020, 6 de octubre de 2021 y 6 de noviembre de 2023.

1. Se debate en el presente expediente si el recurso ante esta Dirección General es el medio adecuado para solicitar la denegación de una inscripción de una compraventa

que, por otro lado, ya ha sido practicada, como ha quedado debidamente acreditado en el propio expediente.

2. Debe recordarse que constituye una regla básica en nuestro Derecho hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

3. Respecto a las materias sobre las que pueden versar el recurso ante esta Dirección General, se ha manifestado de manera uniforme este Centro Directivo al entender que el recurso tan sólo puede referirse a materias que hayan sido objeto de calificación negativa sin poder referirse a asientos ya practicados pues, encontrándose tales asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), su rectificación precisa bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna sentencia dictada en el juicio declarativo correspondiente (artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria).

Efectivamente, en el presente expediente ha quedado practicada la inscripción cuya denegación se pretende, extremo acreditado.

Por lo tanto, a la luz de esta doctrina, es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los correspondientes asientos registrales los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

En realidad, la indicada instancia ni siquiera debió motivar un asiento de presentación, pues conforme al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria según redacción dada por el artículo 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente (...)».

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, 2 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.