

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9889 *Resolución de 30 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. A. D. N. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, don José Ridruejo López, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

En escritura de compraventa autorizada el día 20 de noviembre de 2023, doña María Dolores Conesa Lorenzo, notaria de Jerez de la Frontera, con el número de protocolo 1.559, se transmitió la finca registral número 40.593 del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, fue objeto de la siguiente calificación:

«Entrada N.º: 6259 del año: 2023.
Asiento N.º: 1437 Diario: 163.
Presentado: 20 de noviembre de 2023, 15:18:55.
Presentante: D. N., J. A.
Naturaleza: Escritura pública.
Objeto: Compraventa.
Protocolo N.º: 1559/2023 de fecha 20 de noviembre de 2023.
Notario: Doña María Dolores Conesa Lorenzo de Jerez de la Frontera.

Antecedentes de Hecho.

I.

Presentada la escritura de compraventa en fecha 20 de noviembre de 2023 y aportada la carta de pago del Impuesto el pasado 3 de enero de 2024, se presenta con fecha 22 de noviembre de 2024 mandamiento de la Agencia Tributaria ordenando que se practique anotación de prohibición de disponer sobre la finca transmitida. Se trata de un procedimiento administrativo que pone en entredicho la validez civil de la transmisión efectuada, pues la fecha de la escritura (20 de noviembre de 2023) y por tanto de la transmisión formalizada en ella es posterior al acuerdo (notificado a la sociedad transmitente) de prohibición de disponer (9 de noviembre de 2023) y aunque la presentación de la escritura es anterior a la del mandamiento ordenando la prohibición de disponer, la Dirección General mantiene la posibilidad de tomar en consideración documentos presentados posteriormente si de los mismos resulta que afectada la validez de la transmisión.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, 145 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2012 y 24 de enero y 13 de junio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de marzo y 7 y 22 de junio de 2022 y de 15 junio 2023.

Acuerdo.

El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que precede, ha suspendido la inscripción, por los motivos que constan en los fundamentos de derecho.

Esta nota de calificación se notifica con arreglo a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, entendiéndose prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días contados conforme a dicho precepto.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ridruejo López registrador/a de Registro Propiedad de Jerez de la Frontera 1 a día veinticinco de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. D. N. interpuso recurso el día 26 de febrero de 2024 en base a las siguientes alegaciones:

«Primero.—Finca vendida antes de la prohibición de disponer.

Que si bien en fecha 9 de noviembre de 2023, se recibió por la parte vendedora, acuerdo por parte de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación de la AEAT de Jerez de la Frontera, de prohibición de disponer sobre bienes inmuebles, entre los que se detallaba el inmueble en cuestión objeto de la citada compraventa cuya calificación negativa se viene a recurrir, resulta que con fecha anterior la finca ya estaba vendida, pues obraba sobre ella Contrato de Compraventa formalizado el 4 de octubre de 2023, el cual quedó perfeccionado con Pago de Señal mediante transferencia bancaria de misma fecha por la cantidad de 3.000,00 euros, documento unido a la Escritura de Compraventa y a dicho Contrato (...), gozando de total validez a efectos legales, según dispone el artículo 1278 del Código Civil, plasmando las obligaciones de cada parte tal y como el citado propio Código establece, de manera que el buen fin del mismo no puede verse perjudicado por la acción de un tercero, en este caso por la citada prohibición impuesta, de manera injusta, a la parte vendedora, en aras de una relación que a la parte compradora nada le concierne, y cuya suspensión de inscripción tendría un perjuicio inminente y de gran magnitud.

Segundo.—La prueba de la fecha de los documentos privados.

Cabe destacar la interpretación jurisprudencial, que del artículo 1227 del Código Civil se ha dado en relación a la prueba frente a la Agencia Tributaria de la fecha de los documentos privados, pues si bien según el cual "...la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público....", a nadie se le escapa que la determinación de la fecha de un documento privado resulta capital, entre otros aspectos, para fijar el devengo de muchos tributos, y que si bien las Administraciones tributarias, con frecuencia, vienen efectuando una interpretación rígida y formalista de dicho precepto, sin admitir otros medios de prueba distintos a los establecidos en el referido artículo 1227 del Código Civil para acreditar la fecha de formalización de los documentos privados, no obstante, el Tribunal Supremo en esta materia, ha establecido en diversas sentencias, 3 de

noviembre de 2010, y 13 de enero de 2011 (Recurso de Casación núm. 2207/2007), que lo dispuesto en el artículo 1227 del Código Civil es una presunción “iuris tantum” de que la fecha del documento privado es la que resulta de los hechos indicados, pero que admite prueba en contrario, que si es suficiente, plena y convincente, puede demostrar que la fecha fue la que figura en el documento. Lo anterior significa que, si una persona adquirió mediante documento privado un inmueble, pudiendo acreditarse por ejemplo pagos a cuenta, puesta a disposición del adquirente, etc., etc. (artículo 1462 código civil), la fecha de la firma del documento privado debería ser la que debería de tener eficacia o validez “frente a terceros”.

Tercero.—Aportación de pruebas en contrario.

Además del citado Contrato de Compraventa, y del justificante de Pago de Señal, ambos del 4/10/ (...) se aporta la siguiente documentación:

1. Justificante de pago de otra cantidad de 3.000,00 euros, realizada por la compradora mediante transferencia de fecha 17 de octubre de 2023, pago al que la parte compradora quedó obligada en el citado contrato (...) y forma a su vez parte de la Escritura de Compraventa.

2. Justificantes de pago para las cuotas de préstamos personales a los que se subroga la compradora, según se obliga en la propia Escritura Pública, como parte de pago del precio de la compraventa (...)

– Ingresos realizados en la cuenta que la parte compradora mantiene en la entidad Bankinter, de fechas 4 de diciembre de 2023 y 31 de enero de 2024, de 640'00 euros y 650'00 euros, respectivamente.

– Transferencias realizadas en la cuenta que la parte compradora mantiene en la entidad La Caixa, de fechas 4 de enero de 2024 y 2 de febrero de 2024, de 617'00 euros cada una.

3. Documento CIF de la sociedad compradora (...) emitido por Hacienda como provisional el pasado 29 de septiembre de 2023, en el que como puede verse obra como sede de la social la dirección del local adquirido mediante la escritura de compraventa que tenemos en cuestión, C/ (...), que justifica aún más los acuerdos entre las partes de llevar a cabo la citada compraventa, que se materializa con el Contrato de fecha 4 de octubre de 2023 y elevación a público el 20 de noviembre de 2023.

Cuarto.—Prioridad registral.

El día de la firma de las escrituras Públicas cuya correcta inscripción se está apelando en la presente, fue solicitada por la Notaría la oportuna información registral, cuya copia obra en las mismas (...), y nada aparece con respecto a la citada prohibición de disponer de la finca, por lo que consecuentemente, atendándose al principio de prioridad en el sistema registral español, que conocerá esa Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y que determina que en los sistemas modernos actuales este principio establece la preferencia absoluta del derecho que accede al Registro frente al que no ha accedido, aunque éste último sea de fecha anterior, por lo que el Registro de la Propiedad N.º 1 de Jerez Fra deberá llevar a cabo tal inscripción.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria; 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 145 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la

Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2012 y 24 de enero y 13 de junio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de marzo y 7 y 22 de junio de 2022 y 15 de junio de 2023.

1. Son hechos relevantes para la resolución los siguientes:

En escritura de compraventa, de fecha 20 de noviembre de 2023, número de protocolo 1559, autorizada por la notaria de Jerez de la Frontera, doña María Dolores Conesa Lorenzo, se transmite la finca registral 40.593. Presentada la citada escritura en el Registro de Jerez de la Frontera número 1 el día 20 de noviembre de 2023, y aportada la carta de Pago del Impuesto el día 3 de enero de 2024, se presenta con fecha 22 de noviembre de 2023, y por tanto durante la vigencia del asiento de presentación, mandamiento de la Agencia Tributaria ordenando que se practique anotación de prohibición de disponer sobre la finca transmitida.

El registrador suspende la inscripción de la compraventa por entender que la prohibición de disponer se acuerda en un procedimiento administrativo que pone en entredicho la validez civil de la transmisión efectuada, pues la fecha de la escritura, 20 de noviembre de 2023, y por tanto de la transmisión formalizada en ella es posterior al acuerdo de prohibición de disponer, que fue notificado a la sociedad transmitente el día 9 de noviembre de 2023, y aunque la presentación de la escritura es anterior a la del mandamiento ordenando la prohibición de disponer.

El recurrente, si bien reconoce que se recibió por la parte vendedora acuerdo por parte de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Jerez de la Frontera de prohibición de disponer sobre bienes inmuebles, entre los que se detallaba el inmueble en cuestión objeto de la citada compraventa, alega que la finca se encontraba vendida con anterioridad a esta fecha, ya que se suscribió entre la sociedad vendedora y el comprador documento privado de compraventa formalizado el día 4 de octubre de 2023, el cual quedó perfeccionado con pago de señal mediante transferencia bancaria de misma fecha por la cantidad de 3.000,00 euros, documento unido a la escritura de compraventa. Alega la posibilidad de probar la fecha de los documentos privados más allá de lo dispuesto en el artículo 1227 del Código Civil y acompaña una serie de documentos que, a su juicio, prueban la intención de adquisición a la fecha de formalización, y termina señalando que cuando se otorgó la escritura no constaba en el Registro la existencia de la prohibición de disponer.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo la que sólo pueden tener acceso al Registro títulos plenamente válidos (véase artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Es cierto que la doctrina del Centro Directivo 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 evitar asientos inútiles, no puede llevarse 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 obro título, que trasciende de la función que la Ley le encomienda.

Pero la posibilidad de tener en cuenta los asientos presentados posteriormente alcanza su mayor relieve cuando se trata de procedimientos que ponen de manifiesto la posible irregularidad de los títulos presentados anteriormente. En este sentido en la Resolución de 7 de junio de 2022 se mantuvo la posibilidad de tomar en consideración documentos presentados posteriormente y se confirmó la nota de calificación del registrador de denegación de una inscripción de compraventa, existiendo una prohibición de disponer judicial dictada en un procedimiento de estafa, a pesar de estar presentado posteriormente. En tal caso, el mandamiento presentado se había dictado en un procedimiento penal y ponía en entredicho la validez de la venta efectuada.

Igual solución se adoptó por este Centro directivo ante la presentación posterior de mandamientos ordenados en procedimientos concursales que revelaban la falta de

capacidad del transmitente en el momento de la venta (véase Resolución de 26 de enero de 2012).

3. El supuesto de hecho de este expediente es similar al examinado en la Resolución de 15 de junio de 2023, en el que también se trataba de un mandamiento ordenando la prohibición de disponer dictado en sede de un procedimiento administrativo que se presentó después de la escritura de venta.

En aquella ocasión se consideró que el acuerdo adoptado no ponía en entredicho la validez civil de la transmisión efectuada, pues la fecha de la escritura –y por tanto de la transmisión formalizada en ella– era anterior a la resolución administrativa de prohibición de disponer; y la presentación de la escritura también era anterior a la del mandamiento ordenando la prohibición de disponer, por lo que ganó prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Sin embargo, en este caso, la fecha de la escritura y por tanto de la transmisión formalizada en ella, es posterior a la resolución administrativa de prohibición de disponer, resolución que la parte vendedora conocía, como así reconoce el recurrente, con anterioridad al otorgamiento de aquélla. Esta circunstancia pone de manifiesto una posible irregularidad que afecta a la validez de la compraventa efectuada y que habilita la posibilidad de tener en cuenta los asientos presentados posteriormente.

Debe añadirse a este respecto que el asiento posterior es una prohibición de disponer adoptada en un procedimiento administrativo, que al igual que en el supuesto de los procedimientos penales, 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. Estamos ante una de las prohibiciones administrativas de interés general que –al igual que las penales, y a diferencia de las civiles– tienen un componente de orden público.

4. En cuanto a las alegaciones efectuadas por el recurrente, no pueden tenerse en consideración para la resolución de este expediente puesto que, si bien en la escritura de compraventa consta la entrega de una determinada cantidad con anterioridad al momento del otorgamiento y el concepto que figura en el cheque que lo documenta es el de señal, en ningún caso figura la existencia de un contrato privado previo ni este es objeto de elevación a público en el título presentado.

Este contrato, junto con el resto de los documentos con los que el recurrente pretende demostrar el perfeccionamiento del contrato de compraventa con anterioridad a la fecha de la escritura y de la resolución administrativa que acordó la prohibición de disponer, no fueron presentados en su día en el Registro, por lo que no pudo tenerlos en cuenta el registrador a la hora de calificar ni esta Dirección General puede considerarlos a la hora de resolver el recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. No obstante, debe tenerse en cuenta que no corresponde al registrador valorar la admisión de otros medios de prueba distintos a los establecidos en el artículo 1227 del Código Civil para acreditar la fecha de formalización de los documentos privados y en consecuencia la eficacia de la venta, cuestión que corresponderá, en su caso, a la autoridad judicial, pudiendo también discutirse su preferencia en tercería de dominio en vía administrativa frente a la prohibición de disponer acordada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 30 de abril de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.