

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 344** *Resolución de 28 de noviembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Antonio Méndez Vilas, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Badajoz nº 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Méndez Vilas, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Badajoz número 3 don Manuel Álvarez Gómez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa otorgada en Badajoz el 16 de marzo de 2006, ante el Notario don Gabriel Arasa Vericat, número 1.108 de su protocolo, la compañía mercantil «Campomanes Ocio, S.L.» vendió a don Antonio Méndez Vilas una onzava parte indivisa de la porción A-II del lote II, de la dehesa denominada «Campomanes», al sitio del Alcornoque, término de Badajoz, finca registral 40.353- P. Dicho documento fue presentado en el Registro de la Propiedad de Badajoz número 3, a las once horas quince minutos horas del día veintinueve de abril de dos mil ocho, asiento 578, Diario 65 y fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Badajoz n.º 3. Presentado el precedente documento, y calificado tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y concordantes, de su Reglamento, por la presente le notifico que, con esta fecha suspendo su inscripción/anotación, basado en los siguientes: Defectos y fundamentos de derecho. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, dice: «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 virtud de lo anterior, y examinado el Registro, resulta que existe una prohibición de disponer practicada en los términos previstos en el artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria, como consecuencia del expediente sobre disciplina urbanística número SAN 3/6/ B bis seguido por el Ayuntamiento de Badajoz, contra la Sociedad «Campomanes Ocio, S.L.». Tal prohibición afecta al resto de las participaciones indivisas que le quedara dicha Sociedad, es decir, sobre siete onceavas partes indivisas; por lo que hasta que no se cancele citada limitación no se podrá despachar el documento que precede. Tal defecto se considera subsanable. Contra la precedente nota de calificación, que será notificada, conforme a lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y al señor Notario, por medio de telefax. Cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, o ser impugnada directamente ante los Juzgados de Badajoz, siendo de aplicación las normas de juicio verbal, de conformidad con los artículos 324 y siguientes; o bien, instar la aplicación del cuadro de sustituciones, conforme a los artículos 10 bis y 275 bis de la citada Ley, en el plazo de quince días. Los indicados plazos, se cuentan a partir de la fecha de recepción de la notificación, y sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación, que el interesado entienda procedente. De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999, de 13 de diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandatario o representante, presta su consentimiento a la incorporación de sus datos a los ficheros a cargo de este Registrador de la Propiedad y al fichero localizador de titularidades inscritas, sin perjuicio de los derechos de acceso,

rectificación, cancelación y oposición en los términos establecidos en la legislación vigente. Badajoz, ocho de mayo de dos mil ocho. El Registrador, Manuel Álvarez Gómez».

II

Contra la anterior nota de calificación, don Antonio Méndez Vilas, representado por doña Lucía Ortiz Gago, interpone recurso en base al siguiente argumento: que el contrato de compraventa se celebró el 16 de marzo de 2006, la prohibición de disponer se anotó el 31 de enero de 2007 y el contrato se presentó en el Registro de la Propiedad el día 29 de abril de 2008, por lo que el adquirente es un tercero de buena fe a título oneroso conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ya que el contrato tiene efectos desde la fecha en que se celebró y no desde que se solicita la inscripción.

III

El Registrador emitió informe el día 14 de julio de 2008 y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 26 y 27 de la Ley Hipotecaria, y artículos 145 y 198 apartado 4 del Reglamento, así como las Resoluciones de este centro directivo de 8 de mayo de 1943 y 7 de febrero de 1959.

1. Vendida el 16 de marzo de 2006 en escritura pública una onzava parte indivisa de una finca rústica, libre de cargas, cuando se presenta al Registro de la Propiedad, el 29 de abril de 2008, existe sobre siete octavas partes indivisas de la misma finca anotada una prohibición administrativa de disponer como consecuencia de un expediente de disciplina urbanística que se practicó el 31 de enero de 2007. El registrador suspende la inscripción como consecuencia de esta prohibición de disponer; el recurrente entiende que no le debe afectar por ser el contrato de fecha anterior a la anotación de prohibición de disponer.

2. Desde un punto de vista sustantivo, la prohibición de disponer no excluye la validez de las enajenaciones que se efectuaron con anterioridad al asiento registral de la prohibición de disponer. Sin embargo, desde un punto de vista registral el principio de prioridad a que se refiere el artículo 17 de la Ley Hipotecaria impide despachar ningún título de fecha igual o anterior que se oponga o sea incompatible a otro inscrito. Es el caso de prohibiciones de disponer de origen voluntario inscritas en el Registro de la Propiedad, donde la regla debe ser no sólo el cierre registral a los actos dispositivos posteriores a la inscripción de la prohibición de disponer, sino también el de los actos dispositivos de fecha fehaciente anterior a la prohibición.

3. Tratándose de medidas cautelares adoptadas en procedimientos judiciales o administrativos, aunque sean objeto de anotación y no de inscripción, la solución debe ser la misma. La anotación preventiva de prohibición de disponer debe impedir el acceso al Registro de todo tipo de actos de disposición, sean de fecha anterior o posterior a la anotación, criterio que ya sostuvo este Centro Directivo en su Resolución de 8 de mayo de 1943. En esto se diferencian claramente las anotaciones de prohibición de disponer de las anotaciones de embargo o de demanda, que no cierran el Registro a títulos anteriores (cfr. artículos 145 y 198 apartado 4 del Reglamento Hipotecario).

La única excepción que admite nuestro Reglamento es que las anotaciones preventivas de prohibición de disponer no serán obstáculo para que se practiquen inscripciones o anotaciones basadas en asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de anotación (artículo 145 del Reglamento Hipotecario). Esta referido este precepto a las ejecuciones derivadas de asientos anteriores, que lógicamente no van a paralizarse por la existencia de una anotación posterior de una prohibición de disponer.

4. En el supuesto de hecho de este expediente se ha iniciado un expediente de disciplina urbanística y se ha anotado una prohibición de disponer como medida cautelar, que ha ganado prioridad registral, por lo que determina el cierre registral de todo acto dispositivo, anterior o posterior, salvo que en vía administrativa se obtenga la correspondiente

autorización o se levante administrativa o judicialmente la anotación de prohibición, máxime teniendo en cuenta que por vía de enajenación de porciones indivisas puede igualmente estarse contraviniendo la legislación urbanística. Piénsese que la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística y que esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca (artículo 17.2 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo).

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, 28 de noviembre de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.