

# PRIOR IN TEMPORE, POTIOR IN IURE?



Por RAFA MARCH ALCOVER - ICOGAM

Este es el principio inspirador del derecho hipotecario y más en concreto de su vertiente puramente registral. Si a ello unimos la fe pública registral, nos encontramos ante una protección total del sistema. Profilaxis registral y notarial que brinda nuestro ordenamiento para precisamente prevenir y evitar disfunciones de cualquier tipo.

Pero en determinadas ocasiones este doble cerrojo se abre fácilmente, de ahí el interrogante al final del titular.

Como asesores jurídicofiscales que afortunadamente somos cada vez más los gestores administrativos, nuestro cliente nos solicita información para la compra de un inmueble.

El procedimiento se inicia con la solicitud telemática de la nota registral. Libre de cargas y gravámenes, así que todo listo, a punto, revisado y en perfecto estado para comprar. Después acudimos al notario para realizar la compraventa quien da fe, entre otros, de la capacidad de los otorgantes y de la ausencia de cargas del bien objeto de la operación. Se remite copia telemática de la escritura al Registro correspondiente para el asiento, e iniciamos la gestión del pago de impuestos y posterior presentación física de la misma en el Registro correspondiente.

Pero todo esto se desmorona cuando se inscribe con posterioridad a la presentación de la escritura, un auto emitido con fecha anterior al otorgamiento de la

misma donde se declara en concurso al transmitente, pequeño e insignificante detalle que el administrador de la sociedad transmitente había obviado comentar el día del otorgamiento de la escritura pública.

El Registrador, después de que la escritura siguiera estrictamente todos y cada uno de los pasos legales, deniega la inscripción, por falta de legitimación del transmitente y solicita la ratificación del administrador concursal.

Parece que la solución es fácil, solicitamos al administrador concursal que ratifique la escritura de compraventa, inscribimos y punto.

Pero, y qué pasa si el administrador concursal no quiere ratificar porque, por ejemplo, considera que el precio de la transmisión no es de mercado, o que el importe abonado no ha sido ingresado en cuenta alguna de la sociedad? Aquí se nos abren varias vías de reclamación. Nos podemos personar en el concurso como un acreedor más o planteando un incidencia concursal, o probablemente la más efectiva sería plantearse la posibilidad interponer una querrela criminal, tal vez la estafa, aunque puede que no se dé exactamente el tipo delictivo.

Entre tanto, la escritura de compraventa se encuentra entre el cielo y el suelo, en un limbo jurídico, en tierra de nadie, durmiendo el sueño de los justos, con todo el riesgo que ello implica al tratarse de un procedimiento concursal.

Desde mi punto de vista, el adquirente que de buena fe adquiere un inmueble ante notario e inscribe después de haberse solicitado la nota registral sin cargas, debería quedar totalmente protegido por el sistema.

A partir de ahora, mayor cautela que nunca al adquirir un inmueble a una promotora y una advertencia clara al cliente, nada es seguro salvo la muerte.

Y de paso una petición al legislador para que incluya este supuesto dentro del sistema de amparo, garantía y tutela que sin duda debe presidir nuestro ordenamiento jurídico en su conjunto.

