

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18696 *Resolución de 25 de agosto de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Serviproject del Vallés SL contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sant Vicenç dels Horts n.º 1 a la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don P. A. R., en nombre y representación de la mercantil «Serviproject del Vallés, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 1, doña María del Rosario Fernández de Ateca, a la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Corbera de Llobregat, don Francisco de Borja Morgades de Olivar, el día 10 de marzo de 2005, don M. L. G., como dueño del pleno dominio de la parcela número 51 polígono A de la urbanización «Bon Repós», que se corresponde con la finca número 3.514 bis, al folio 77, del libro 167 de Corbera, tomo 2.473 del archivo, la vende a la mercantil «Serviproject del Valles, S.L.», que comparece representada por don P. A. R.

Dicha finca consta inscrita a favor de don J. L. A. S., el cual había adquirido dicha finca por adjudicación a su favor en pública subasta realizada en expediente administrativo de apremio seguido en la Tesorería General de la Seguridad Social, Unidad de Recaudación Ejecutiva número 7, contra el citado don M. L. G., habiendo sido anotados preventivamente los embargos decretados en dicho expediente, con las anotaciones letras D y E., de fechas 29 de enero de 2007 y 3 de abril de 2008, habiendo motivado la posterior adjudicación la inscripción 4ª, con fecha 29 de enero de 2010, practicada en virtud de una certificación expedida por el director provincial de la Seguridad Social, en fecha 29 de diciembre de 2009.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 1 el día 15 de marzo de 2011, fue calificada por la registradora, doña María Rosario Fernández de Ateca, el día 1 de abril de 2011, en los siguientes términos: «Calificado el precedente documento se ha observado: Hechos Primero. Que la escritura otorgada en Corbera de Llobregat, el diez de marzo de dos mil cinco, ante el Notario don Francisco de Borja Morgades de Olivar, fue presentada el día 15 de marzo de 2011 según resulta del asiento 1399 del Tomo 108 del Libro Diario de Operaciones. Segundo. Que en la citada escritura don M. L. G vende a la Compañía «Serviproject del Vallés, S.L.», la finca registral número 3514-bis. Tercero. Que según los libros del registro dicha finca 3514-bis consta actualmente inscrita a favor de don J. L. A.S., el cual la adquirió por adjudicación que a su favor se efectuó en la subasta realizada en el expediente administrativo de apremio seguido en la Tesorería de la Seguridad Social URE n.º 7 contra dicho señor L. Los embargos decretados por razón de dicho expediente fueron anotados preventivamente según las anotaciones preventivas letras D. y E., de fechas 29 de enero de 2007 y el 3 de abril de 2008, y, la posterior adjudicación motivó la inscripción 4.ª de fecha 29 de enero de 2010, practicada en virtud de certificación expedida por el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, el 29 de diciembre de 2009. Fundamentos de Derecho. Único. De conformidad a lo dispuesto

en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Por lo que procedo a suspender tal inscripción en tanto no se subsane el defecto observado. Queda prorrogado el indicado asiento de presentación, por el plazo de 60 días contados a partir de la notificación de la calificación negativa según lo preceptuado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación (...) Sant Vicenç dels Horts, 1 de abril de 2011. El Registrador, (firma ilegible) Fdo.: María Rosario Fernández de Ateca».

La indicada nota de calificación fue notificada al notario autorizante y al presentante del documento con fecha 12 de abril de 2011.

III

Con fecha 20 de abril de 2011, se instó la calificación sustitutoria prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que recayó en el registrador de la Propiedad de Pineda de Mar, don Antonio Lucena Fernández-Reinoso, el cual, mediante oficio que fue recibido el día 17 de mayo de 2011 comunicó a la registradora sustituida su decisión, de 9 de mayo, de denegar la inscripción del referido documento. Con fecha 19 de mayo de 2011 se recibió comunicación del citado registrador de Pineda de Mar de la que resultaba que, en la citada fecha, había sido notificado el presentante del documento del resultado de dicha calificación sustitutoria.

IV

Contra dicha calificación don P. A. R. en nombre y representación de la mercantil «Serviproject del Vallés, S.L.», presentó idénticos recursos ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña y ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Con fecha 24 de mayo de 2011, se presentó en el Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 1 el recurso que directamente se había remitido a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Con fecha 25 de mayo de 2011, se recibió copia en el Registro del mismo recurso presentado en la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, contestando la registradora que el mismo se entendería con la Dirección General de los Registros y del Notariado por tratarse de materia no constitutiva de Derecho catalán.

En dicho recurso el interesado alega, en síntesis, lo siguiente:

1. El citado inmueble fue adquirido por parte de la mercantil «Serviproject del Vallés, S.L.», a don M. L. G por escritura de compraventa de fecha 10 de marzo de 2005, número de protocolo 313, del notario de Corbera de Llobregat, don Francisco de Borja Morgades de Olivar. El bien descrito anteriormente le pertenecía libre de cargas y en pleno dominio del transmitente, presentándose para su inscripción en fecha 15 de marzo de 2011.

2. Entre la fecha de transmisión, 10 de marzo de 2005, y la de la presentación, 15 de marzo de 2011, al antiguo titular, don M. L. G, la Tesorería General de la Seguridad Social le embargó dicho bien en fecha 29 de enero de 2007 y 3 de abril de 2008, procediendo a adjudicarlo por subasta a un tercero en fecha 29 de enero de 2010.

3. Según los libros del Registro, dicho inmueble consta actualmente inscrito a favor de don J. L. A. S., el cual la adquirió por adjudicación que a su favor efectuó la subasta realizada en el expediente administrativo de apremio seguido en la Tesorería General de la Seguridad Social, Unidad de Recaudación Ejecutiva número 7, contra don M. L. G. Durante este tiempo, desde el día 10 de marzo de 2005, la empresa recurrente ha ejercido, disfrutado y tenido la posesión de dicho inmueble acreditándolo con los documentos que a continuación detalla: 1.º Libros contables donde consta este bien en el balance; 2.º Pago del Impuesto de Bienes Inmuebles; 3.º Pago de las tasas de limpieza; 4.º Pago de la gestión del administrador de fincas; y, 5.º Comparecencia en las diferentes juntas de las comunidades de propietarios. Esta situación de hecho, posesión de estado,

desacredita la legitimación registral que como efecto de la inscripción debería disfrutar don J. L. A. S., actual titular del bien.

4. Don M. L. G debía haber manifestado a la Tesorería General de la Seguridad Social que este bien no le pertenecía, que ya lo había enajenado. Asimismo, el recurrente ha intentado contactar con don M. L. G. para solventar la controversia y convencerle que, de mantenerse en esta situación, incurriría en un supuesto de enriquecimiento injusto.

En conclusión, el recurrente se encuentra con el título de propiedad formalizado en escritura pública sin tener acceso a anotar el mismo en el Registro por lo que solicitó de la registradora la inscripción de éste sobre la citada finca, una vez subsanado el defecto observado.

V

Con fecha 27 de mayo de 2011 la registradora solicitó al recurrente la presentación en el Registro del título recurrido junto con la nota de calificación negativa que no habían sido aportados. Solicitud de la que se acusó recibo con fecha 15 de junio de 2011. Con fecha 20 de junio de 2011 se recibió copia de la escritura, junto con la calificación negativa. Con fecha 27 de junio de 2011, se dio traslado al notario autorizante de la escritura a fin de que hiciera las alegaciones que tuviera por conveniente. No recibíéndose alegación alguna, y manteniéndose la registradora en su calificación, remitió a esta Dirección General el 5 de julio de 2011 el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 6, 17, 20, 38, 40 y 66 Ley Hipotecaria; 122 y 132 a 135 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social; y Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de marzo y 5 de mayo de 1993, 8 de febrero de 1996, y 9 de diciembre de 1999.

1. Se plantea en este recurso la posibilidad de inscribir una escritura de compraventa otorgada por el anterior titular registral y presentada en el Registro cuando la finca transmitida se halla inscrita a favor del adjudicatario del procedimiento administrativo de apremio seguido en la Tesorería General de la Seguridad Social contra dicho transmitente.

2. El recurso debe ser desestimado. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo recogidos en los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria, obligan a denegar la práctica de asientos sobre una finca derivados de un título que, cuando se presenta en el Registro, aparece inscrita a favor de persona distinta de aquella que otorga el título presentado. No pueden ser estimadas las alegaciones del recurrente relativas a la prioridad del título con respecto al embargo que motivó la adjudicación posterior a favor del titular registral actual, o con respecto a la actuación del transmitente o su enriquecimiento injusto, o las relativas a la situación posesoria existente sobre la finca, pues no habiendo hecho uso el interesado en su momento de la posibilidad de inscribir a su favor la compra realizada en 2005 (cfr. artículos 2, 3, 6, y 17 de la Ley Hipotecaria) -con lo que hubiera evitado la anotación de embargo e inscripción de la adjudicación posterior (cfr. artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria)-, ni ejercitado la oportuna tercería de dominio en el expediente de apremio administrativo tramitado en la Tesorería General de la Seguridad Social (cfr. artículos 132 a 135 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social), y estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales de Justicia (cfr. artículo 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), sólo cabe su rectificación o modificación con el consentimiento del actual titular registral (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) o mediante sentencia firme dictada en el procedimiento judicial correspondiente directamente entablado contra él, circunstancias ambas que en

el presente caso no constan. Y ello sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados para ventilar y contender entre sí ante los tribunales de Justicia acerca de la validez o nulidad de los títulos en virtud de los cuales se hubiera practicado o debiera practicarse la inscripción.

3. También desde la perspectiva jurídico-procesal debe mantenerse el mismo criterio. La regulación legal de la tercería de dominio (vid. en el ámbito de la recaudación ejecutiva de la Seguridad Social los artículos 132 a 135 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social), presupone que en caso de embargo de un bien ajeno al deudor, el verdadero dueño que quiera obtener su liberación debe acudir al proceso de ejecución reclamándolo en tercería de dominio y obtener resolución declarativa favorable, quedando entre tanto suspendido el apremio; y además, deberá hacerlo antes de ser consumada la venta de los bienes o de su adjudicación en pago y entrega al rematante (cfr. artículo 132.2.a) del citado Real Decreto, concordante con el artículo 594 n.º 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). De esta regulación se desprende, inequívocamente, que los presupuestos o apariencias de titularidad que posibilitaron el embargo (la apariencia de titularidad que el Registro proclamaba a su favor) han de ser mantenidos, en beneficio del rematante, en tanto no sean desvirtuados en el propio procedimiento en que se decretó el embargo (del mismo modo que esa apariencia registral de titularidad posibilitó el embargo y su anotación, igualmente ha de posibilitar la inscripción del rematante si no fue oportunamente impugnada en el propio procedimiento). Aunque es cierto que tales apariencias de titularidad no pueden reputarse inatacables en favor del rematante por el solo hecho de haber adquirido su derecho mediante una enajenación derivada de un procedimiento administrativo de apremio (nadie puede adquirir derechos de quien no los ostenta, y no siendo dueño el deudor ejecutado tampoco podrá serlo el rematante, a salvo siempre lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria), también lo es que, al menos, ha de gozar aquél de la posición defensiva que le proporciona la titularidad registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), correspondiendo a quien contradiga la apariencia derivada de la misma, la carga de la iniciativa procesal. Además, concurriendo los requisitos del citado artículo 34 de la Ley Hipotecaria, la adquisición del rematante o adjudicatario será irrevindicable. Así lo confirma el artículo 594 n.º 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme al cual «El embargo trabado sobre bienes que no pertenezcan al ejecutado será, no obstante, eficaz. Si el verdadero titular no hiciese valer sus derechos por medio de la tercería de dominio, no podrá impugnar la enajenación de los bienes embargados, si el rematante o adjudicatario los hubiera adquirido de modo irrevindicable, conforme a lo establecido en la legislación sustantiva», y ello, como añade el número 2 del mismo precepto, sin perjuicio de las acciones de resarcimiento o enriquecimiento injusto o de nulidad de la enajenación.

Pues bien, frente a este claro esquema legal -en el que tan armoniosamente se concilian los intereses de todas las partes interesadas: deudor, rematante, verdadero dueño- es obvio que no puede admitirse que pueda ser alterado en el seno de un procedimiento como el registral, que no es contradictorio y en el que el rematante y actual titular registral no tiene posibilidad de alegación y prueba en favor de su derecho, por lo que de practicarse la inscripción pretendida por el recurrente se produciría una flagrante vulneración del principio constitucional de la tutela judicial de los derechos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), del que es expresión registral el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

4. Por otra parte, y ya desde la perspectiva estrictamente registral, se confirma igualmente este criterio. La consideración de que el proceso de apremio administrativo y su resultado -el remate- han de verse inutilizados en beneficio de una adquisición que aun siendo anterior al embargo e incompatible con él, pretende su acceso al Registro después, resulta absolutamente incompatible con uno de los postulados básicos que rigen esta institución cual es el de la prioridad (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria). En efecto, por virtud de este principio, el título que primero accede al Registro, determina, por esta sola razón, el cierre registral respecto de cualquiera otro que aun siendo anterior, resulte incompatible con él. Es indiferente que el título que primero accedió al Registro

sea de peor condición que el incompatible, y que, en definitiva, haya de ceder ante él, pues mientras la inscripción de aquél subsista, este otro verá cerrado su reflejo registral y, puesto que aquella inscripción queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), es obvio que será al titular incompatible a quien corresponderá la carga de impugnar judicialmente aquélla.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 25 de agosto de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.