

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3290 *Resolución de 11 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Málaga n.º 12, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de un auto judicial.*

En el recurso interpuesto por don A. A. R. R., en nombre y representación de doña C. C. B., contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Málaga número 12, don José Ignacio Marquina Sánchez, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de un auto judicial.

Hechos

I

El día 21 de julio de 2011 se presenta en el registro de la propiedad de Málaga número 12 un testimonio del auto recaído en el procedimiento ejecución de títulos judiciales 447/2005. De dicho testimonio resulta su parte dispositiva del siguiente tenor literal: «Que de conformidad con el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se acuerda tener por emitida la siguiente declaración de voluntad: La entidad «Plavia, S. A., Placas y Paneles Decorados», con domicilio..., sociedad en liquidación, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid..., dueña de la finca según consta en contrato privado de fecha 18 de noviembre de 1970, y por elevación a público de tal contrato, vende a C. C. B. y P. L. M., casados entre sí, mayores de dad, con domicilio en..., la finca registral número 13903 del Registro de la Propiedad número 1 de Málaga, antes 20338-B, nave industrial señalada con el número 9 de la primera fase del Polígono Guadalhorce de Málaga. Superficie 400 metros cuadrados, Urbanización Partido Primero de la Vega, Haza Grande, Linda:.... El precio de la venta es de 2682540 pesetas (16122,39 €) ya satisfecho. Pagando las partes los gastos e impuestos conforme a ley, a excepción del impuesto de plusvalía que corresponde al comprador actor. La presente venta tiene lugar por declaración de voluntad emitida por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Málaga en virtud de lo acordado en Sentencia firme de fecha 17 de septiembre de 2004, en la que se establece la condena a la demandada a otorgar escritura pública de venta de la citada nave a favor de la actora, con rectificación, en su caso, del título de propiedad vigente en el registro, para adecuar al registro al presente título de adquisición».

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de Málaga número 12, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Málaga número 12. Número de entrada: 1588/2011. Número de asiento: 90 del diario 120. Número de finca: 13903, de la sección 2.ª, al folio 175, del tomo 2300, libro 178. Previo examen y calificación del precedente documento, el registrador de la Propiedad que suscribe, ha resuelto suspender su inscripción en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: Con fecha 21/07/2011 se presenta en este Registro de la Propiedad a mi cargo el Testimonio del Auto expedido el diecisiete de diciembre de dos mil ocho, por doña M. T. G., en el procedimiento Ejecución de Títulos Judiciales 447/2005, causando el asiento de presentación número 90 el Libro Diario 120, que en el día de hoy es calificada desfavorablemente al observarse que: La finca se encuentra inscrita desde el trece de abril de dos mil cuatro a nombre de don J. J. J. G. y don A. J. G., por mitad y proindiviso, con carácter privativo, por título de adjudicación en liquidación de la sociedad mercantil «Plavia,

S. A., Placas y Paneles Decorados», mediante la escritura otorgada el ocho de mayo de dos mil tres, ante el notario de Madrid, don José Luis Rodríguez Manso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 10471, folio 180, sección 3.ª, hoja 10470, inscripción 20.ª, en unión de escritura de aclaración y complemento, otorgada ante el mismo notario de fecha veintisiete de noviembre de dos mil tres, según resulta de la inscripción 1.ª, de la finca 13903, al folio 175, del tomo 2300, libro 178, sección 2.ª. - Por lo tanto se encuentra inscrita a nombre de persona distinta de la demandada. En el supuesto de que la finca deviniera a nombre del titular demandado, en base al artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sería necesario que acompañen la sentencia de fecha diecisiete de septiembre de dos mil cuatro así como la documentación que acredite el cumplimiento del artículo 708.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Fundamentos de Derecho: Artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y artículo 708 de la Ley Enjuiciamiento Civil. El artículo 20 señala en sus dos primeros apartados: «Para inscribir o anotar títulos por lo 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 el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que se otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada». Y en su último apartado señala que: «No podrá tomarse anotación preventiva de... embargo..., ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento.» Artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. «Condena a la emisión de una declaración de voluntad. 1. Cuando una resolución judicial o arbitral firme condene a emitir una declaración de voluntad, transcurrido el plazo de veinte días que establece el artículo 548 sin que haya sido emitida por el ejecutado, el tribunal, por medio de auto, resolverá tener por emitida la declaración de voluntad, si estuviesen predeterminados los elementos esenciales del negocio. Emitida la declaración, el ejecutante podrá pedir que se libere, con testimonio del auto, mandamiento de anotación o inscripción en el Registro o Registros que correspondan, según el contenido y objeto de la declaración de voluntad. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos. 2. Si, en los casos del apartado anterior, no estuviesen predeterminados algunos elementos no esenciales negocio o contrato sobre el que deba recaer la declaración de voluntad, el tribunal, oídas las partes, los determinará en la propia resolución en que tenga por emitida la declaración, conforme a lo que sea usual en el mercado o en el tráfico jurídico. Cuando la indeterminación afectase a elementos esenciales del negocio o contrato sobre el que debiere recaer la declaración de voluntad, si ésta no se emitiera por el condenado, procederá la ejecución por los daños y perjuicios causados al ejecutante, que se liquidarán con arreglo a los artículos 712 y siguientes». En base a los precedentes Hechos y Fundamentos de Derecho se deniega la anotación del precedente documento, extendiendo la siguiente nota de calificación: Se deniega la registración del documento precedente, por estar la finca objeto del mismo inscrita a nombre de persona distinta de la demandada; y aún cuando la finca estuviese inscrita a nombre del demandado en este procedimiento, «Plavia, S. A.», no se acredita el cumplimiento del artículo 708.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (como por otro lado expresamente recoge la documentación), debiendo además ser acompañada por la sentencia de fecha 17 septiembre de 2004 citada. Contra esta nota de calificación podrá interponerse recurso.... Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por José Ignacio Marquina Sánchez, registrador/a de Registro Propiedad de Málaga 12 a día cuatro de agosto del año dos mil once».

III

Como consecuencia de la calificación, el procurador de los Tribunales, presentó escrito el día 10 de agosto de 2011 alegando razones para la práctica de la inscripción acompañado del testimonio de la Sentencia del procedimiento ordinario 422/2003 que motivo la ejecución cuyo auto fue objeto de presentación. El registrador de la propiedad a la vista de las alegaciones confirmó su calificación.

IV

Contra la anterior nota de calificación, don A. A. R. R., procurador de los Tribunales, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 12 de septiembre de 2011, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: «Que doña C. C. B. interpuso el día 3 de abril de 2003 demanda ordinaria contra la entidad «Plavia, S. A., Placas y Paneles Decorados», solicitando se dictara sentencia ordenando a la demandada junto a la actora y su esposo a otorgar escritura pública de compraventa. Que en fecha 17 de septiembre de 2004 se dictó Sentencia estimando la condena, que el recurrente acompaña al escrito de recurso, por lo que una vez firme se presentó demanda de ejecución por lo que ante la incomparecencia de la parte se dictó el auto de 18 de febrero de 2008. Que en la contestación a la demanda se planteó que la nave pertenecía a don A. y a don J. J. G., una vez que había quedado disuelta la sociedad. Dicha liquidación la llevó a cabo don J. J. G. que es la misma persona que interviene en el proceso de demanda contra «Plavia, S. A., Placas y Paneles Decorados». Que presentado el auto de 17 de diciembre de 2008 fue objeto de calificación negativa por lo que por escrito de 25 de agosto de 2011 se presenta por esta parte testimonio de la Sentencia de 17 de septiembre de 2004, pese a lo cual el registrador reitera su calificación negativa. Que en el procedimiento fue alegada, examinada y resuelta la cuestión de que el titular registral sea persona diferente a la demandada como resulta de la Sentencia que expresamente contempla la cancelación de las inscripciones contradictorias que aparezcan diferentes al demandado «Plavia, S. A., Placas y Paneles Decorados». Que ha tenido lugar el oportuno procedimiento judicial en el que el titular registral ha podido disfrutar de la posición prevista en el ordenamiento por lo que no puede el registro cuestionar el dominio de su representada. Que como resulta del artículo 3 de la Ley Hipotecaria es la sentencia firme el título que debe ser objeto de presentación. Que como añade la resolución de 17 de septiembre de 2009 el expediente debe contener el pronunciamiento de inscripciones contradictorias. Que por tanto el título a efectos de inscripción será la escritura pública otorgada en trámites de ejecución de sentencia, bien directamente bien por el juez en rebeldía, como recoge el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la resolución de 23 de junio de 2007. Que la Sentencia de 16 de septiembre de 2004 con plenas garantías restablece las vicisitudes jurídicas de la historia de la finca. Que en definitiva los titulares registrales han tenido la oportunidad de intervenir en la forma prevista en el ordenamiento. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha tenido ocasión de afirmar en numerosas ocasiones que está vedado al registrador cuestionar los fundamentos jurídicos de una resolución judicial. Que, con cita de la Resolución de este Centro Directivo de 15 de diciembre de 2010, no se puede cuestionar el dominio del actor declarado en sentencia firme recaída en ejercicio de acción declarativa del dominio y tras el oportuno proceso en que se han practicado todas las pruebas y que como consta en el procedimiento han tenido conocimiento los socios y liquidadores.

V

El registrador emitió informe el día 11 de octubre de 2011, elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación. Practicadas diversas diligencias al amparo de lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se emite nuevo informe en fecha 25 de enero de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2.1, 3, 18, 20, 40, 82, 323, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 6, 7, 16, 17, 18, 222 y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 24 de enero de 1994, 27 de octubre de 2003, 19 de enero de 2005, 21 de enero y 5 de abril de 2006, 21 de mayo, 23 de junio, 7 de julio, 6 y 15 de octubre y 20 de noviembre de

2007, 14 de febrero de 2008, 17 de marzo de 2009, 18 de enero, 27 de julio, 20 de agosto, 15 y 16 de diciembre de 2010 y 3 de mayo de 2011.

1. Ante las alegaciones formuladas en el escrito de recurso y dadas las vicisitudes formales por las que ha atravesado la formación del expediente que ha dado lugar a esta Resolución es preciso recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo en relación a algunas cuestiones relevantes.

En primer lugar que el objeto del recurso lo constituye exclusivamente la calificación del registrador emitida en relación a la documentación presentada (artículo 326 de la Ley Hipotecaria y Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000). En consecuencia la resolución del presente supuesto ha de basarse exclusivamente en los documentos presentados al tiempo de la calificación registral, de modo que no han de ser tenidos en cuenta en el seno de este recurso los documentos no aportados en aquel momento (cfr. Resoluciones de 21 de enero de 2006, 21 de mayo de 2007 y 18 de enero de 2010). En el presente caso, el recurrente acompaña en un momento posterior a la calificación el testimonio de la Sentencia recaída en el juicio declarativo ordinario que provocó el procedimiento de ejecución cuyo auto firme ha sido objeto de presentación. El registrador considera que esta documentación aportada posteriormente no subsana los defectos alegados por lo que reitera su calificación que es en consecuencia el objeto de la presente tal y como resulta de los artículos 323, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria.

Por otro lado se discute la competencia del registrador para calificar el documento judicial presentado alegando que implica cuestionar la fundamentación jurídica del juez. La afirmación del recurrente de que no es admisible que el registrador ponga en duda el dominio del actor declarado en Sentencia judicial firme no es aceptable pues en ningún momento la nota de calificación, que como resulta además del párrafo anterior no tiene por objeto la Sentencia sino el auto de ejecución, lleva a cabo semejante afirmación. Pero es que además, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una resolución que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley Hipotecaria) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento.

2. Ceñido el recurso al primero de los defectos señalados en su nota por el registrador, dado que el escrito no alude a la segunda cuestión planteada en la nota (relativa al artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), es claro que no puede prosperar por existir una evidente falta de tracto al constar la finca objeto del procedimiento judicial y respecto de la que se solicita la alteración del contenido del registro, inscrita a nombre de personas distintas de la sociedad demandada.

Las alegaciones del recurrente en el sentido de que la Sentencia contempló el hecho de la nueva titularidad o el hecho de que la liquidación de la sociedad fuera llevado a cabo por quien comparece en el proceso como representante de la sociedad demandada

y anterior titular registral y que dicha persona sea uno de los actuales titulares registrales, no empañan las afirmaciones anteriores no sólo porque dichas circunstancias no resultan del documento presentado y calificado sino porque los titulares registrales (los dos, circunstancia que olvida el escrito de recurso) no han sido parte en el procedimiento judicial como exige nuestro ordenamiento y esta Dirección General ha exigido a lo largo de una continuadísima doctrina.

Es cierto que nuestra legislación contempla la posibilidad de que se anoten medidas cautelares aunque el titular registral no sea la persona contra la que se ha dirigido el procedimiento, pero no lo es menos que dicha previsión está limitada a los procedimientos criminales y que este Centro Directivo ha exigido el cumplimiento puntual de los requisitos establecidos en el último párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 14 de febrero de 2008).

Es cierto que la coincidencia de fechas entre el entablamiento de la demanda y la escritura de liquidación de la sociedad titular registral pueden inducir a pensar que ha existido una voluntad de ponerse a salvo de las consecuencias de la acción judicial pero esta circunstancia, a falta de consentimiento de los titulares registrales, es precisamente la que nuestro ordenamiento exige que se ponga de manifiesto en procedimiento seguido contra los mismos mediante el ejercicio de la acción que corresponda.

Tampoco cabe alegar indefensión pues el ordenamiento jurídico español provee de medios suficientes a quienes reclaman el amparo de los Tribunales para asegurar las consecuencias de los procesos, como provee de acciones a quienes se sientan perjudicados por un título para solicitar su nulidad o rescisión de concurrir causas para ello.

Por lo expuesto, 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, 11 de febrero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.