

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**6523** *Resolución de 10 de abril de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a la inscripción de un derecho de traspaso de un local comercial.*

En el recurso interpuesto por don I. G. R., como administrador único de la mercantil «Body Sense, S.L.» contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, a la inscripción de un derecho de traspaso de un local comercial.

**HECHOS****I**

Se presenta en el Registro mandamiento ordenando la inscripción a favor del adjudicatario en subasta de un derecho de traspaso de un local comercial. Se acompaña acta de subasta judicial de la que resulta que a la misma no concurrieron licitadores, así como testimonio del auto por el que se adjudica a la ejecutante (la recurrente) el derecho de traspaso del local sito en Madrid.

**II**

El registrador suspende la inscripción de tal derecho, en méritos de la siguiente nota de calificación: «Mandamiento del Juzgado de 1.ª Instancia N.º 35 de Madrid, procedimiento 727/1993. Dicho documento causó el día 16/11/2011 el asiento de presentación número 829 del diario 83. El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: La finca aparece inscrita a favor de persona distinta de la demandada, sin que conste ningún tipo de derecho a favor de la misma, ni resulte que el titular registral haya sido parte en el procedimiento a que se refiere el título presentado. Fundamentos de Derecho: Artículo 20 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 18 de octubre de 2005. Contra esta calificación (...) Madrid, uno de diciembre del año dos mil once. El Registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

**III**

El recurrente impugna la calificación interponiendo el siguiente recurso: Primero.—El registrador de la Propiedad califica negativamente el documento, en base al contenido de los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, 98 a 100 de su Reglamento, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de octubre de 2005. Dicha Resolución, respecto al similar problema planteado, considera que «...decretado el embargo respecto de una finca que aparece inscrita a nombre de persona distinta de la deudora, el principio de tracto sucesivo, regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impide la práctica del asiento solicitado mientras no se presenten oportunamente en el Registro los documentos indispensables que permitan reflejar la eventual inscripción omitida (cfr. Resolución de 25 de mayo de 1962), por lo que debe lograrse, en el presente caso, la previa inscripción del arrendamiento del que se derive el eventual derecho de traspaso...», no obstante lo cual considera que «...sin perjuicio de

que conforme con el artículo 7.2 de la Ley hipotecaria, el titular de cualquier derecho real –extensible por analogía al acreedor embargante– impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio –en este caso derecho de arrendamiento y eventual derecho de traspaso–, pueda solicitar la inscripción de su derecho, en concordancia con los artículos 105 y 140.3 del Reglamento hipotecario». Como en el recurso que provocó dicha Resolución, la parte recurrente basa parcialmente el presente en dos circunstancias: 1.–El mandamiento se refiere a una realidad extrarregistral, cual es la existencia de un contrato de arrendamiento de local de negocio; y 2.–El embargo trabado no recae sobre la finca ni sobre derecho alguno del titular registral de la finca. Lo embargado es un derecho del demandado (el derecho de traspaso del local de negocio); Segundo.–Sin embargo, como figura en la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Vigésimo Primera) con fecha 18 de junio de 2001, la parte recurrente se basa también y, fundamentalmente, en la previa existencia de un procedimiento judicial entre esta parte y la propiedad del local resuelto en segunda instancia favorablemente a los intereses de la parte recurrente, con estimación del recurso de apelación interpuesto. Como consta en dicha sentencia y, concretamente, en el fundamento de Derecho segundo, la sociedad «Body Sense, S.L.», obtuvo sentencia estimatoria de nuestra demanda, frente a la sociedad «Body Sense España, S.A.», dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 35 de Madrid, con fecha 10 de octubre de 1994, en autos de juicio de menor cuantía número 727/93. Tal y como describe dicho fundamento, en fase de ejecución de dicha sentencia, y de la condena de 8.607.383 pesetas (actuales 51.731,41 euros) se acordó embargar los derechos de traspaso del local sito en Madrid y, finalmente, como obra en el mandamiento presentado ante el Registro, dichos derechos nos fueron adjudicados en pública subasta. Pero con anterioridad, siguiendo el relato táctico de la sentencia, esta parte había obtenido también el auto dictado por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Octava), con fecha 30 de diciembre de 1998, mediante el que ordenaba reponer a «Body Sense, S.L.», en el local subarrendado, del que indebidamente había sido expulsada. El propietario y titular registral del local, don F. C., interpuso tercería de dominio (autos 190/1996) frente al Juzgado de Primera Instancia número 35 de Madrid. En su resolución, fundamento de Derecho tercero, la Sala considera acreditado que la propia Audiencia Provincial de Madrid había ordenado reponer a «Body Sense, S.L.» en el local arrendado, porque el contrato subsistió en todo momento y, por lo tanto, «Body Sense España, S.A.», nunca había perdido los derechos inherentes a su condición de arrendataria, entre los cuales estaba el derecho de traspaso del local. Como consecuencia de todo ello, la Audiencia Provincial de Madrid contra las pretensiones deducidas por la propiedad del local desestima la tercería de dominio instada por ésta, respecto del derecho de traspaso del local, embargado en ejecución de sentencia, y estima por lo tanto el recurso de apelación; y, Tercero.–Considera la parte recurrente que el registrador de la Propiedad no ha tenido en cuenta que lo presentado para su inscripción, es un mandamiento judicial. Antes, por lo tanto, de llegar a conclusiones sobre su origen y circunstancias, y de ceñirse exclusivamente a los documentos presentados, estimamos que debería haber solicitado, según su libre y fundamentado criterio; aclaración, subsanación o presentación de los documentos que hubiese considerado pertinentes, a fin de cumplir con el contenido del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. La Ley establece diferentes mecanismos para ello. El propio artículo 18 menciona la posibilidad de que existan defectos subsanables, prevé la posibilidad de que «siempre que el registrador a quien corresponda la calificación de un documento apreciar defectos que impidan practicar la operación solicitada, los pondrá en conocimiento del cotitular o cotitulares del mismo sector o del sector único», lo que no consta a esta parte que haya sucedido. A mayor abundamiento, el artículo 19 de la Ley Hipotecaria establece claramente que «cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación» y, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario indica expresamente que «la calificación por los Registradores de los

documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro». En la calificación registral que se recurre, y dado que el registrador no ha utilizado ninguna de las normas indicadas, a fin de mejor resolver en justicia, se afirma que no consta ningún derecho a favor de la demandada, ni resulta que el titular registral haya sido parte en el procedimiento a que se refiere el título presentado. Como se ve, mediante la aportación de la sentencia citada, esto no es así y, como debería resultar previsible, para que se dictara el mandamiento judicial cuya inscripción se pretende, fue necesaria la tramitación de una serie de procedimientos judiciales, dentro de un supuesto jurídico especialmente complejo, como de forma muy detallada figura en la resolución que se aporta. Las sentencias obtenidas por la parte recurrente en vía judicial, la adjudicación final de los derechos de traspaso conseguida y el cumplimiento de cuantos requisitos han sido necesarios para todo ello, deben tener reflejo registral, so pena de que todos los esfuerzos, el tiempo transcurrido y los efectos propios de las resoluciones judiciales, corran el riesgo de no cumplirse. Partiendo de esa base, resulta singularmente escueta la calificación efectuada que se efectúa además sin conocer, ni hacer nada por conocer, todas las circunstancias que se dan, y que han dado origen al contenido del mandamiento judicial que se pretende inscribir; entendiéndose por ello que ha existido error en la calificación del registrador y solicitando el recurrente, a través del recurso, la correspondiente rectificación.

## IV

El registrador se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 9 de febrero de 2012.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 7, 18, 19 y 20 de la Ley Hipotecaria, y 100, 105, 140 y 312 de su Reglamento; 32 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 629, 643 y 644 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de mayo de 1962, 14 de julio de 2001, 7 de octubre de 2004 y 18 de octubre de 2005.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador a inscribir un derecho de traspaso adquirido en virtud de subasta judicial. El registrador de la Propiedad suspende la práctica de la inscripción solicitada por aparecer la finca, objeto de la anotación, inscrita a favor de persona distinta de la demandada y no constar inscrito sobre dicha finca ningún tipo de derecho a favor de la entidad demandada y no resultar que el titular registral ha sido parte en el procedimiento. El recurrente alega que lo que pretende es la inscripción del derecho de traspaso declarado judicialmente, por lo que, tratándose de un mandamiento judicial, el registrador no puede negarse a su despacho.

2. En primer lugar, ha de hacerse constar que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, la resolución de este recurso debe limitarse a los defectos atribuidos por el registrador, sin que pueda entrar en el examen de otras cuestiones.

3. Se plantea el tantas veces abordado tema de la calificación de los documentos judiciales. En cuanto a este problema, este Centro Directivo ha afirmado (vid. por todas las Resoluciones de 7 de febrero de 2012 [2.<sup>a</sup>]), que el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, 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 extralimitación del juez 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) 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 la práctica de la inscripción.

4. Adjudicado el derecho de traspaso sobre una finca que aparece inscrita a nombre de persona distinta de la deudora, el principio de tracto sucesivo, regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impide la práctica del asiento solicitado mientras no se presenten oportunamente en el Registro los documentos indispensables que permitan reflejar la eventual inscripción omitida (cfr. Resolución de 25 de mayo de 1962), por lo que debe lograrse, en el presente caso, la previa inscripción del arrendamiento del que se derive el eventual derecho de traspaso. Ello se entiende sin perjuicio de que conforme con el artículo 7.2 de la Ley Hipotecaria el titular de cualquier derecho real –extensible por analogía al adjudicatario del derecho de traspaso– puede pedir de quien corresponda la verificación de la inscripción o inscripciones omitidas (cfr. igualmente los artículos 629.2, 663 y 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 312 del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 10 de abril de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.