

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en lo alegado por este en su informe y en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

VII

El Procurador recurrente apeló el Auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Visto el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se tramita juicio ejecutivo ordinario en que el ejecutante sigue siendo el titular registral del bien ejecutado, pero no el propietario del mismo, que lo es el ejecutado, por haberlo vendido aquél a éste en documento privado. Por dicha razón no se solicita por el ejecutante la anotación de embargo del bien ejecutado. Cumplidos los trámites pertinentes, el ejecutante remata la finca a calidad de ceder. El Auto judicial adjudica la finca a los cesionarios del remate. Presentado el Auto en el Registro, el Registrador suspende la inscripción «por no aparecer inscrita la finca a nombre del ejecutado, sino a nombre del ejecutante, de lo que se deduce la existencia de un título traslativo del dominio a favor de aquél, que no ha tenido acceso al Registro. (Artículo 20 Ley Hipotecaria)». El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso.

2. El recurso no puede prosperar. Si el Juez adjudica la finca al cesionario del remate en nombre del embargado, es imprescindible, para cumplir las exigencias del tracto sucesivo, que implica que en el Registro se reflejen todas las transmisiones realizadas, la previa inscripción de la adquisición de la finca por tal ejecutado, para, a continuación, reflejar la transmisión realizada a favor del adjudicatario, puesto que si no fuera así, resultaría del Registro una incoherencia consistente en que se ha adquirido la finca de persona que no era el titular registral, cuando, con claridad meridiana, tal actuación viene prohibida por los dos primeros párrafos del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por suponer una ruptura de la cadena de transmisiones.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador y el Auto Presidencial.

Madrid, 24 de enero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

3747

RESOLUCIÓN de 25 de enero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Guadalajara, don Pedro Jesús González Peraba, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad número 2, don Fernando Alonso-Mencia Álvarez, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Guadalajara, don Pedro Jesús González Peraba, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad número 2, don Fernando Alonso-Mencia Álvarez, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

El 6 de agosto de 1997, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Guadalajara, don Pedro Jesús González Peraba, los cónyuges don Julio Alejandro Glagovsky Ibarra y doña Mirta Gabriela Pustilnik Pokorny, venden y transmiten a doña María Jesús Fuertes Manédez, que compra y recibe en pleno dominio un piso y una participación indivisa en un garaje. En el otorgamiento segundo se establece: «La parte compradora queda posesionada en concepto de dueña en virtud de este otorgamiento de la participación de finca y finca compradas, pero la posesión

material de las mismas no se entregará hasta finales del mes de septiembre próximo, con posible prórroga a voluntad de la vendedora, hasta final de noviembre de 1997, en cuyas fechas, totalmente desocupadas y en el mismo estado de conservación en que actualmente se encuentran, se entregarán las llaves de las mismas».

II

Presentada copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Guadalajara número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable de que no es un título traslativo del dominio, pues no ha habido entrega de la cosa vendida, sin que pueda entenderse, en base al artículo 1.462 del Código Civil y a lo dicho en la escritura, que en este caso, el otorgamiento de la misma equivalga a la entrega de la cosa, ya que dicha escritura resulta claramente lo contrario, pues dice que la posesión material no se ha transmitido en el momento del otorgamiento, no resultando tampoco que las fincas vendidas sean poseídas por los vendedores en concepto de precario. Todo ello hace que no se haya adquirido el dominio sobre las fincas a que se refiere la escritura, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1.095 y 609 del Código Civil que exige la entrega de la cosa para adquirir dicho dominio, lo que impide su inscripción según los artículos 1 y 2.1 de la Ley Hipotecaria. No se ha practicado anotación de suspensión porque no se ha solicitado. Contra la presente nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia, en el plazo de cuatro meses a contar de la fecha de la misma, según se regula en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 111 y siguientes del Reglamento para su aplicación. Guadalajara, 16 de marzo de 1998. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que para evitar dudas sobre si se cumple o no el requisito de la entrega de la cosa en la forma instrumental que establece el artículo 1.462, párrafo 2.º del Código Civil, en el otorgamiento segundo de la escritura se dice literalmente que «la parte compradora queda posesionada en concepto de dueña en virtud de este otorgamiento de la participación de fincas y fincas compradas...» sin que pueda alegarse que lo que indica a continuación puede dejar sin efecto lo dicho en la primera fase. En esta última fase lo único que se hace es dar un plazo a los vendedores para trasladarse a la nueva vivienda y, por tanto, si se obliga a la parte vendedora a conservar la vivienda es porque no es suya, obligación que asume frente a la compradora que ya es propietaria. 2.º Que la posesión transmitida en virtud del otorgamiento de la escritura «es en concepto de dueño», una posesión en sentido jurídico, con todos los atributos propios de la misma como la protección interdictal y que produce el efecto, al seguir al contrato de compraventa, de transmitir la propiedad de la vivienda y plaza de garaje vendidas. Que esta entrega de posesión cumple el requisito de la tradición de la teoría del título y el modo, recogido en los artículos 605 y 1.095 del Código Civil. Por tanto, es claro que la tradición instrumental que tiene lugar mediante el otorgamiento de la escritura de compraventa y que es suficiente para transmitir la propiedad, a la que se refiere el artículo 1.462, párrafo 2.º del Código Civil, es la entrega de la posesión jurídica. Que la posesión material no se produce por el otorgamiento de la escritura, y cuando el Código Civil en el artículo 1.462 establece que el otorgamiento equivale a la entrega, se refiere a la entrega que equivale a la tradición, la posesión jurídica, que es la indicada en el otorgamiento segundo de la escritura, y la posesión material, nombrada en la frase siguiente es la pura detentación física que no es necesaria para la transmisión de la propiedad. Que la posesión puede ser mediata o inmediata. La más moderna doctrina suele dar entrada en nuestro Derecho a dicha distinción. Que en este supuesto, la compradora está ejerciendo su posesión de forma mediata, por medio del vendedor, desde el momento que se ha producido la transmisión de la propiedad mediante el contrato y el otorgamiento de la escritura. Que los vendedores en este supuesto ocupan la cosa en virtud de un título, además totalmente legítimo, y es el derivado del propio contrato de compraventa. Esta es la interpretación correcta del Otorgan segundo de la escritura que ha motivado la nota de suspensión de la inscripción, y a la que ha de llegarse aplicando el sentido común y los principios elementales y esenciales del Código Civil contenidos en los artículos referentes a la interpretación de los contratos (artículos 1.881, 1.284, 1.285 y 1.286). 3.º Que la nueva doctrina del Tribunal Supremo contenida en la Sentencia de 22 de marzo de 1952, confirmada en las de 30 de septiembre de 1964,

28 de febrero de 1968, 8 de mayo de 1982, 10 de febrero de 1983 y 7 de febrero de 1985, considera que el otorgamiento de la escritura pública no es una presunción de que hubo tradición, sino que es el propio otorgamiento una tradición, la instrumental. Que, en conclusión, mediante el otorgamiento de la escritura se ha producido la tradición instrumental que precedida del contrato transmite la propiedad y en este caso, dice expresamente la escritura que la parte compradora queda posesionada en concepto de dueña en virtud del otorgamiento de la participación de la finca y finca compradas.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: 1.º Que en nuestro Derecho rige la teoría del título y el modo para adquirir el dominio y los demás derechos reales y, por ello, es necesario para que se produzca la adquisición del dominio que el contrato traslativo vaya seguido de la entrega o tradición. Así lo disponen los artículos 609, 1.095 y 1.462 del Código Civil. 2.º Que lo que se discute en el presente recurso es si el título objeto del mismo implica la tradición instrumental a la que se refiere el párrafo 2.º del artículo 1.462 del Código Civil. Que hay que entender que no por las siguientes razones: a) Que la escritura dice claramente que la posesión material de lo vendido la retiene la parte vendedora y conforme a lo dispuesto en el artículo 1.462, el simple otorgamiento de la escritura no equivale en este caso, a la entrega de la cosa vendida o tradición, lo que hace que la transmisión del dominio no se haya producido y por tanto, no se pueda inscribir; b) Que poniendo en relación el párrafo 2.º del citado artículo con el primero del mismo, hay que entender que la entrega de la cosa se produce cuando la cosa se ponga en poder y posesión del comprador; o sea, no basta con ponerla en posesión del comprador. Que en el caso que se estudia, el otorgamiento de la escritura no implica la entrega de la cosa vendida, y al no haberse producido otra forma de tradición no se ha transmitido el dominio; c) Que el artículo 1.462 del Código Civil utiliza las palabras entregada y entrega para referirse a la tradición necesaria para transmitir el dominio, explicando en qué consta esa entrega. Que del texto de la escritura resulta claro que no ha habido entrega, pues la cosa se queda en poder del vendedor. Que por otro lado hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 438 del Código Civil. Que, por tanto, si no ha habido entrega, lo que es innegable, es que no se puede hablar de tradición y ni siquiera de tradición instrumental, pues no se ha dado el hecho real o ficticio de la entrega; d) Que en el caso presente hay dos afirmaciones contradictorias, una que dice que la parte vendedora queda posesionada en concepto de dueña de lo vendido, y la otra que dice que la posesión queda en poder del vendedor. La primera afirmación es intranscendente para determinar si se ha producido la tradición instrumental o no. Que, en cuanto a la segunda afirmación se considera que es indudable y se ha de entender que no se ha producido la tradición instrumental y la entrega de la cosa; e) Que todas las sentencias que menciona el recurrente parten de la base de que el artículo 1.462 del Código Civil dice que el otorgamiento de la escritura pública implica la tradición, siempre que no resulte claramente lo contrario de la escritura, como sucede en este caso; f) Que el citado artículo 1.462 no se refiere a la propiedad, se refiere a la entrega, que es componente de la transmisión de dominio. 3.º Que lo que parece decir el recurrente es que en el momento del otorgamiento de la escritura se ha producido lo que la doctrina llama el «*constitutum posesorium*», que según dice la doctrina y alguna sentencia del Tribunal Supremo que en nuestro Derecho se permite en el tal citado artículo 1.462 del Código Civil, en su párrafo 2.º Que el constituto posesivo exige un nuevo título y la clara intención de constituirse, lo que no resulta del documento presentado a inscripción, única materia a la que se ha de referir la inscripción, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. 4.º Que el propio recurrente reconoce que no ha habido entrega, y llega a decir que «... ello no impide que la vendedora sea verdadera dueña de la vivienda desde el otorgamiento». 5.º Que, en conclusión, si se admite la teoría del recurrente el artículo 1.462 del Código Civil quedaría sin contenido.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha revocó la nota del Registrador fundándose que el pacto en cuestión no puede constituir obstáculo suficiente para impedir la eficacia de la tradición instrumental, pues la compraventa se celebró con todos los requisitos formales para su validez, estando los vendedores claramente en la posesión del bien enajenado, debiendo entenderse que desde la fecha del otorgamiento de la escritura los vendedores perdieron el dominio para

adquirirlo la parte compradora, con todos los derechos y acciones para reivindicar y defender su propiedad contra quienes se la pretenden discutir. En efecto, la finalidad del pacto es simplemente otorgar a los vendedores un plazo para el traslado y desalojo de la finca y entrega de las llaves.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el auto dice que la finalidad del pacto discutido es «otorgar a los vendedores un plazo para el traslado y desalojo de la finca vendida y entrega de llaves», pero de conformidad con el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, dicho pacto no puede ser tenido en cuenta ni utilizado como argumento, pues solamente se afirma en el recurso, no resultando de la escritura. Que se está ante un caso en el que de la escritura resulta que no se ha entregado la cosa vendida y según el artículo 1.462 del Código Civil, en este caso el otorgamiento de la escritura no implica la tradición instrumental y, como consecuencia no se puede decir que se haya transmitido el dominio.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1.095 y 1.462 del Código Civil, 7 del Reglamento Hipotecario, las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de abril de 1957, 22 de julio de 1993 y 9 de octubre de 1997 y la Resolución de esta Dirección General de 16 de mayo de 1996.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si es inscribible una escritura de compraventa de un piso y una participación indivisa en un garaje, cuando resulta pactada la siguiente cláusula: «La parte compradora queda posesionada en concepto de dueña en virtud de este otorgamiento de la participación de finca y finca compradas, pero la posesión material de las mismas no se entregará hasta finales del mes de septiembre próximo, con posible prórroga de la voluntad de la vendedora hasta finales de noviembre de 1997, en cuyas fechas, totalmente desocupadas y en el mismo estado de conservación en que actualmente se encuentran, se entregarán las llaves de las mismas».

2. La afirmación del Registrador de no inscribir entendiendo que, la escritura, concebida con la cláusula expresada, no produce la tradición, no puede mantenerse. En efecto, cuando el párrafo 2.º del artículo 1.462 del Código Civil exceptúa de la tradición instrumental el pacto en contrario, no se refiere al pacto excluyente del traspaso posesorio material de la cosa, sino al acuerdo impeditivo del hecho transmisorio, pues, como ha dicho la Resolución de este Centro Directivo citada en el «*vistos*», la escritura pública puede equivaler a la entrega a los efectos de tener por realizada la tradición dominical, aún cuando no provoque igualmente el traspaso posesorio, de modo que, a pesar de la transmisión del dominio, puede no estar completamente cumplida la obligación de entrega, mas tal hecho deberá valorarse como la regulación del modo en que ha de cumplirse la obligación de entregar una cosa ya ajena al vendedor, y no como exclusión inequívoca (tal como exige el párrafo 2.º del artículo 1.462) de tal efecto traditorio inherente a la escritura pública.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, revocando la calificación del Registrador y confirmando el auto presidencial.

Madrid, 25 de enero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

MINISTERIO DE HACIENDA

3748

RESOLUCIÓN de 2 de febrero de 2001, de la Dirección General del Catastro, por la que se da publicidad al Convenio celebrado entre la Dirección General del Catastro y el Ayuntamiento de Narón.

Habiéndose suscrito entre la Dirección General del Catastro y el Ayuntamiento de Narón un Convenio de colaboración en materia de gestión