

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

AÑO CCCXLV

MARTES 19 DE ABRIL DE 2005

NÚMERO 93

FASCÍCULO SEGUNDO

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

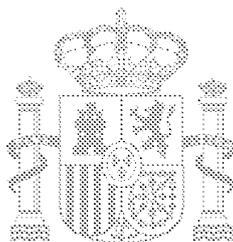
6284 *RESOLUCIÓN de 16 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Kena, S.A.», y «Keler, S.A.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad número 1, de Pamplona, a inscribir un testimonio judicial de una sentencia dictada en proceso declarativo ordinario de mayor cuantía.*

Resolución en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales Doña María Asunción Martínez Chueca, en nombre de Kena, S.A. y la Procuradora de los Tribunales Doña Ana Muñiz Aguirreureta, en nombre de Keler, S.A., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número uno de Pamplona, Doña María Mercedes Palencia Alacid a inscribir un testimonio judicial de una sentencia dictada en proceso declarativo ordinario de mayor cuantía.

Hechos

I

Por sentencia judicial firme de 1 de septiembre de 1986, la Sala de lo Civil de la extinta Audiencia Territorial de Navarra resolvió recurso de apelación (rollo 541/85) dimanante de los Autos de Mayor cuantía 616/77,



MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA

seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número dos de Pamplona, en virtud de una demanda judicial instada por Keler S.A. y otro contra I. U., S.A. y otros, en ejercicio de diversas acciones de reclamación revocatoria por fraude y ejercicio de opción de compra por vía subrogatoria sobre diversas fincas registrales ubicadas en Pamplona, entre ellas la finca 8656 (hoy registrales 16896 y 13134). La demanda fue anotada preventivamente en el Registro de la Propiedad sobre la finca 8656, causando la anotación letra B, posteriormente prorrogada por anotación letra E. En la citada sentencia se declara lo que consta en el Fundamento de Derecho 1 de la presente Resolución.

II

Presentado testimonio de la anterior sentencia en el Registro de la Propiedad, número uno de Pamplona, fue calificada con la siguiente nota: «Previo examen y calificación del precedente documento, se deniega la práctica de las inscripciones y cancelaciones contenidas en el mismo. Y ello, teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Antecedentes De Hecho Primero: con fecha cinco de los corrientes, se presentó en este Registro de la Propiedad N.º 1 de los de Pamplona, causando el asiento número 606 del tomo 46 del Diario, certificación de fecha trece de marzo de dos mil uno, expedida por don Ángel Chasco Pérez de Arenaza, secretario de la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Navarra, de la sentencia n.º 330 dictada en Pamplona, el uno de septiembre de mil novecientos ochenta y seis por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona, en virtud de recurso de apelación (rollo 541/85), en actuaciones de Proceso declarativo ordinario de mayor cuantía número 616/77 del Juzgado de Primera Instancia de Pamplona N.º 2. En la referida sentencia se declaraba la existencia de una deuda que la Sociedad Anónima Kena tenía contra la Sociedad Anónima Keler, se tenía por ejercitado, subrogadamente por Keler Sociedad Anónima el derecho de opción de compra formalizado en escritura pública autorizada ante el Notario de Barcelona, Sr. Follia Camps, el veintiséis de octubre de mil novecientos setenta y tres, que IUSA otorgó a favor de Kena S.A. respecto a la propiedad de la antigua finca registral n.º 8656 de este Registro de la Propiedad a mi cargo, hoy fincas registrales 13.134 (por segregación de aquella) y 16.896 (por traslado del resto de aquella finca registral) y se declaraba su pertenencia e inclusión en el patrimonio de Kena S.A., quedando afectas en consecuencia a las responsabilidades patrimoniales de ésta frente a Keler S.A., ordenándose la cancelación de las inscripciones y anotaciones que procedieran en cuanto contradijeran las anteriores declaraciones. En unión del citado documento, se presentó una instancia de fecha veintiséis de septiembre de dos mil tres en la que se solicitaba la calificación del citado documento interesándose la práctica de las operaciones registrales contenidas en el artículo 198 R.H. Y la anotación preventiva de suspensión, en su caso. Como documento complementario, obra en este Registro de la Propiedad certificación expedida en Pamplona el once de febrero de mil novecientos noventa y ocho por don Juan José Ballano Gonzalo, Secretario de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Navarra relativa al testimonio de unos documentos relacionados con el caso que nos ocupa, entre otros uno relativo a la consignación de 7.649.000 pesetas, pago del precio de la opción de compra en los autos de Mayor Cuantía relacionados. Segundo: La situación registral relativa a este asunto es, a día de la fecha, la siguiente: a) Con fecha diecisiete de junio de mil novecientos setenta y cuatro, tuvo acceso a este Registro la escritura pública antes mencionada de concesión del derecho de opción de compra que nos ocupa a favor de Kena, S.A., motivando la inscripción 15.ª, inscripción ésta, que fue cancelada por la inscripción 17.ª, de fecha cinco de diciembre de mil novecientos setenta y siete, por haber transcurrido el plazo pactado para su ejercicio. b) Posteriormente, con fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos setenta y ocho, fue anotada preventivamente, a favor de Keler S.A. y otro, la demanda que da base a este asunto, asiento de anotación letra B), que fue prorrogada por la E), el veintiocho de septiembre de mil novecientos ochenta y dos y por tanto y de conformidad con la legislación del momento sigue vigente. La referida demanda contenía, entre otros, el pedimento que se resume del siguiente modo: «se tenga por ejercitado, en nombre de Keler S.A., los derechos de opción de compra que Kena S.A. tenía concedidas para IUSA sobre las reiteradas fincas de manera que la sentencia que en su día se dicte, ordene la realización de las fincas objeto de la opción, mediante subasta pública, con cuyo importe se pague a Keler S.A. el crédito que ostenta contra Kena, S.A. c) Posteriormente, tuvieron acceso al Registro una serie de actos de transmisión, gravamen y cesión, que no interesan al fondo del asunto por estar además canceladas registralmente en su mayoría. d) Actualmente, las dos referidas fincas registrales, obran registradas a nombre de «IWER NAVARRA S.A.L.», hoy Sociedad Anónima. e) Finalmente, han sido objeto de inscripción dos hipotecas: -una a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra practicada con fecha quince de enero de dos mil tres (inscripción 2.ª de la finca 16.896 e inscripción 8.ª de la

finca 13.134); -y otra a favor de Caja Rural de Navarra, practicada con fecha dos de junio de dos mil tres (inscripciones 3.ª y 9.ª respectivamente). Tercero: La referida sentencia de uno de septiembre de mil novecientos ochenta y seis es firme, sin embargo la ejecución de la misma no ha sido pacífica. La referida ejecución se ha intentado en más de una ocasión con resultados en alguna medida contradictorios. Habiendo sido objeto la misma de diversas actuaciones judiciales; y estando pendiente a la fecha de hoy dos recursos de casación: 1./Uno en méritos del emplazamiento efectuado por la Sección la de la Audiencia Provincial de Navarra de diecisiete de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, contra el Auto dictado el uno de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, en el rollo 31/97, formado con apelaciones de incidentes en ejecución de sentencia del juicio de mayor cuantía.616/77 seguido por Keler S.A., contra Kena S.A., Iwer Navarra S.A. y otras. 2. Dos, en méritos del emplazamiento efectuado por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Navarra en cuatro de septiembre de mil novecientos noventa y ocho contra la sentencia dictada el treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y siete en el rollo 55/97 formado con la apelación de incidente en ejecución de sentencia del juicio de mayor cuantía 616/77, ya tan citado. Fundamentos Jurídicos Primero: La calificación del documento de referencia en cuanto a su forma, se realiza al amparo de la regulación establecida por la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre y el Real Decreto 1039/2003, de uno de agosto, por el que se regula al derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto. SEGUNDO: Los fundamentos jurídicos en que se basa la no inscripción el título presentado a calificación son los siguientes: a) La sentencia de mil novecientos ochenta y seis, a mi juicio, se extralimita al considerarlas fincas incluidas en el patrimonio de Kena S.A. pues la demanda que fue objeto de anotación y prórroga sólo pedía, se tuviera por ejercitado en nombre del acreedor de Kena, S.A., Keler S.A., el derecho de opción de compra que tenía concedido la primera, pero a los solos efectos de realizar las fincas, mediante subasta pública, y con su importe pagar a Keler, S.A.,» el crédito que ostentaba contra Kena S.A., es decir se ejercitase la acción subrogatoria a que alude el artículo 1.111 C.C. y como dice este artículo, para realizar cuanto se les debe a los acreedores, estos pueden ejercitar todos los derechos y acciones del deudor. b) En segundo lugar, ordena la cancelación, en lo que resulten afectadas, de las inscripciones y anotaciones que procedan en el Registro, en cuanto contradigan lo anterior. En este sentido, creo que el artículo 198 R.H. debe ser interpretado en sus justos términos y con carácter restrictivo; pues aunque el segundo párrafo parece dar pie a la disyuntiva de la ejecutoria o el mandamiento judicial, en orden a ser título bastante para practicar la inscripción correspondiente y para la cancelación de los asientos posteriores a la anotación de demanda contradictorios o limitativos del derecho que se inscribe, sin embargo sí creo en este caso necesario al mandamiento judicial pues el párrafo primero de este artículo sí alude en cambio, a la determinación expresa de las inscripciones y cancelaciones que se ordenen en la resolución judicial pero individualmente señaladas y con determinación explícita de cuales sean aquellas, lo que por otro lado exige el principio de especialidad. Esto último no se realiza en la sentencia calificada ni en cuanto a la inscripción de la finca a nombre de Kena, S.A., ni tampoco en cuanto a la cancelación de la inscripción de dominio a favor de Iwer Navarra S.A., ni en modo alguno a la cancelación de, las dos hipotecas inscritas sobre las dos fincas en cuestión. La exigencia de un mandamiento judicial que en ejecución de sentencia ordene tales cancelaciones parece deducirse también de la sentencia aludida pues en el apartado D) del fallo reconoce que tales actuaciones registrales se concretarán «en ejecución de sentencia» lo que aún no se ha producido como bien ha quedado señalado por la interposición de los recursos de casación. En este sentido, también el escrito al Juzgado de veintiséis de septiembre de mil novecientos noventa y seis realizado por el procurador en representación de Keler S.A., alude a la necesidad de mandamiento judicial para llevar a cabo las referidas inscripciones y cancelaciones, teniendo en cuenta además que sería necesario acreditar que la consignación judicial se ha producido y ha sido tenida por efectuada. c) En otro orden de cosas, extraña igualmente que el fallo de la sentencia objeto de calificación declare tener por ejercitado, subrogadamente, por la sociedad acreedora, el derecho de opción de compra, sin un pronunciamiento en orden al otorgamiento de una escritura pública destinada a tal fin que es lo que de ordinario suele ocurrir. Finalmente, cabría añadir que faltarían las circunstancias identificativas de la Sociedad Anónima Kena, pues si hipotéticamente se inscribiera las fincas a su nombre, serían necesarias por imperativo del principio de especialidad consagrado en este punto por los artículos 9 L.H. y 51 de su Reglamento. Parte dispositiva: De conformidad con las razones jurídicas expuestas, el registrador calificador acuerda: 1. Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 LH. 2. Poner a disposición del prestante el título calificado para su retirada con la nota de calificación redactada. Contra la nota de calificación negativa cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el

plazo de un mes desde la notificación de la misma, mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las oficinas a que se refiere el artículo 327 de la L.H., sin perjuicio de que el interesado puede solicitar la calificación del Registrador sustituto, con arreglo al cuadro de sustituciones, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación de esta nota, según las reglas del artículo 19-bis de la L.H.; ello de conformidad con el Real Decreto 1039/2003, de uno de agosto por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de Registrador sustituto. Se hace saber que el Registrador sustituto a estos efectos y en lo que se refiere a este Registro de la Propiedad de Pamplona N.º 1, es el correspondiente al Registro de la Propiedad de Estella N.º 1, con arreglo a la Resolución de fecha uno de agosto de dos mil tres de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el que se aprueba el cuadro de sustituciones de los registradores. Asimismo se informa por la presente, que el asiento de presentación del título calificado se entiende prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados, desde la notificación de esta nota y se ha dejado constancia de ello por nota al margen del asiento de presentación; igualmente y por haberse solicitado por el presentante se ha practicado la anotación preventiva de suspensión a que se refiere el artículo 42, apartado 9, de la Ley Hipotecaria, de conformidad con el artículo 323 de la L.H. De conformidad con el artículo 5.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, B.O.E. de 23 de julio de 1.997, Se hace Constar que se ha expedido certificación de dominio y cargas de las indicadas fincas para su constancia en el expediente de reparcelación de la Unidad O1 del Plan Parcial Rochapea de Pamplona, según notas extendidas con fecha 15 de marzo de 2.002; y se advierte de los efectos cancelatorios, en su caso, a que hace referencia los artículos 14 y 15 del indicado Real Decreto. Pamplona, veinticuatro de marzo de dos mil cuatro.—La Registradora, Fdo.: M.ª de las Mercedes Palencia Alacid.»

Con fecha 22 de abril de 2004, la citada calificación denegatoria fue ratificada íntegramente por el Registrador de la Propiedad, número 1 de Estella, Don Jesús Alberto Goenechea Alcalá-Zamora, tras solicitarse por la parte recurrente la intervención de Registrador sustituto conforme al cuadro de sustituciones.

III

La Procuradora de los Tribunales Doña María Asunción Martínez Chueca en representación de la entidad Kena, S.A., y Doña Ana Muñiz Aguirreurreta, en nombre y representación de la entidad Keler, S.A., interpusieron contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegaron: Que la nota de calificación vulnera lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, pues incumple los principios de calificación, legalidad, rogación e imparcialidad que debe presidir en todo momento la función calificadora, pues la calificación negativa se basa o ha estado influenciada en consideraciones fácticas y valoraciones jurídicas extraídas de datos completamente ajenos de lo que es la calificación provocando indefensión a los recurrentes. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene reiteradamente dicho que la calificación del título o documentos presentados debe ceñirse a lo que resulte de ellos, por tanto en el presente caso son irrelevantes para calificar cualesquiera antecedente judicial o no cuya fuente sea extra registral por no haber accedido en debida forma (Resoluciones de 17 de febrero de 1986 y 22 de mayo de 1986). Que la afirmación de la nota de calificación de que a sentencia judicial se extralimita supone cuestionar la legalidad de un pronunciamiento judicial que es firme e inatacable (Resoluciones de 17 de febrero de 1994, 6 de febrero de 1953, 27 de noviembre de 1961 y 6 de junio de 1968 y 23 de abril de 1969). Que es doctrina reiterada de la Dirección General que el escrupuloso respeto a la función jurisdiccional, que corresponde de forma exclusiva a Jueces y Tribunales y que es exigible a todas las autoridades, significa el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza en sus propios términos y sean ejecutables conforme a las leyes (artículos 24 de la Constitución y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Que el defecto de la posible extralimitación de la función jurisdiccional alegado por la Registradora para denegar la inscripción y cancelaciones derivadas del título presentado es un juicio de valor que no le corresponde efectuar y además se basa en un juicio erróneo y peculiar concepción sobre la naturaleza de las acciones ejercitadas judicialmente.

IV

La Registradora de la Propiedad número uno de Pamplona, doña María Mercedes Palencia Alacid, en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que ratificaba en todos sus extremos la nota de calificación. Que de la lectura del recurso se deducen continuos errores y parece que está inacabado. Que el recurso se limita a fundamentar su motivo en dos apartados de la nota de calificación que no han sido ni son básicos para la denegación de la inscripción del documento.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 76 y 79 de la Ley Hipotecaria, 14, 100, 177 y 198 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de octubre de 1993, 17 de febrero de 1994, 27 de marzo de 2000, 23 de octubre de 2001 y 18 de abril y 11 de junio de 2002.

1. Se presenta en el Registro testimonio de Sentencia firme —de cuya demanda se tomó anotación preventiva en su día— en la que se declara: a) que la demandada es deudora de la actora de determinada cantidad; b) que se tiene por ejercitado, como consecuencia del ejercicio de la acción subrogatoria por el acreedor, el derecho de opción de compra que corresponde a la demandada; c) que se declaran nulos los actos realizados por la demandada con un tercero en cuanto afectan a tal derecho de opción; d) que, ejercitado el derecho de opción y consignado el precio, la finca sobre la que tal derecho recae pertenece a la deudora ordenándose la cancelación de las inscripciones que se determinarán en ejecución de sentencia.

La Registradora no inscribe la Sentencia por los siguientes defectos: 1) Extralimitarse la Sentencia de lo que se solicitó en la demanda; 2) respecto a las cancelaciones que procedan, es preciso se ordenen las mismas mediante el mandamiento correspondiente dictado en ejecución de sentencia.

El interesado recurre.

2. El primero de los defectos no puede ser mantenido. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 28 de octubre de 1993 y 17 de febrero de 1994), el escrupuloso respeto a la función jurisdiccional, que corresponde de forma exclusiva a Jueces y Tribunales y que es exigible a todas las Autoridades y funcionarios públicos, incluidos los Registradores de la Propiedad, significa el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, sin que el Registrador pueda entrar en el fondo de las mismas a la hora de proceder a su calificación (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento).

3. En cuanto al segundo de los defectos, en primer lugar debe afirmarse que, para que puedan llevarse a efecto las cancelaciones pretendidas, han de haber sido pedidas en la demanda, y reflejadas en la correspondiente anotación. Pero, aún así, si la Sentencia se remite a una posterior ejecución para determinar los asientos a cancelar, sin perjuicio de la inscripción del ejercicio de la opción, las cancelaciones solicitadas no pueden llevarse a efecto sino mediante la ejecución expresada.

La Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, revocando el primero de los defectos y confirmando el segundo.

Contra estas resoluciones 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, 16 de marzo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad n.º 1 de Pamplona.

6285

RESOLUCIÓN de 19 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Arroyo Baena contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Fe a inscribir una escritura de segregación y compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Arroyo Baena, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Fe, don José Martín Rodríguez, a inscribir una escritura de segregación y compraventa.

Hechos

I

El 13 de octubre de 1998, mediante escritura otorgada ante, don Francisco-Javier Casares López, Notario de Santa Fe, don Luis Javier G. S., por sí y en representación de doña María Rosa Ll. D., vende, a don Francisco Arroyo Baena, que compra para su sociedad de gananciales, el pleno dominio de una finca previamente segregada.