

de «convenir, concertar, ejecutar y cumplir toda clase de contratos que se refieran al objeto social directa o indirectamente...» en ellas han de entenderse comprendidas la de captar clientes y celebrar con los mismos cualquier contrato referido al objeto social y otro tanto los posteriores que impliquen mantener relaciones comerciales con los mismos.

Por el contrario, la segunda de las cuestiones que se engloba en el mismo defecto, la ausencia de la facultad de los poderdantes para sustituir las que a los mismos han sido atribuidas, si ha de mantenerse pues de la lectura del poder de que hacían uso no resulta que la tengan atribuida y sabido es que en el ámbito mercantil ha de estar en materia de apoderamientos a las reglas que para la comisión mercantil se contienen en el Código de Comercio, dentro de las que se incluye la prohibición contenida en el artículo 261 de delegar sin previo consentimiento del comitente los encargos recibidos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la decisión de inadmisión del Registrador con la puntualización contenida en el último de los fundamentos de Derecho.

Madrid, 23 de enero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid, XVI.

3746

RESOLUCIÓN de 24 de enero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos Díaz Castellano, doña Gloria Díaz Díaz, doña María del Carmen García-Page Pérez y don Arsenio Arochena Gómez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 15, don Jesús María Puente Prieto, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Ramiro Reynolds de Miguel, en nombre de don Carlos Díaz Castellano, doña Gloria Díaz Díaz, doña María del Carmen García-Page Pérez y don Arsenio Arochena Gómez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 15, don Jesús María Puente Prieto, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En procedimiento ejecutivo número 1.011/1993, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid, a instancia de «Building Express, Sociedad Anónima», contra don A.G.M., sobre reclamación de cantidad, fue embargado un local, finca registral 27035. Con fecha 23 de abril de 1998, se dicta auto en el que se aprueba el remate de dicho local por el demandante que fue cedido a doña María del Carmen García-Page Pérez, don Carlos Díaz Castellano, doña Gloria Díaz Díaz y don Arsenio Arochena Gómez, y se ordena la cancelación de la anotación de embargo que garantizaba el crédito de la actora y, en su caso, las cargas y gravámenes posteriores.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registrador de la Propiedad de Madrid número 15, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción ordenada en el adjunto documento, 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 aquel, que no ha tenido acceso al Registro. (Artículo 20 de la Ley Hipotecaria). El Registrador». Firma ilegible.

III

El Procurador de los Tribunales, don Ramiro Reynolds de Miguel, en nombre de don Carlos Díaz Castellanos, doña Gloria Díaz Díaz, doña María del Carmen García-Page Pérez y don Arsenio Arochena Gómez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que en la referida calificación no se tiene en cuenta: 1.º Las limitaciones que establece el artículo 100 del Reglamento Hipotecario para la calificación registral cuando se trata de documentos judiciales. 2.º Que la aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria no puede efectuarse del mismo modo cuando

se trata de documentos judiciales que tienen el aval de salvaguardia de los Tribunales de Justicia. 3.º Que lo decisivo en la calificación de las resoluciones judiciales firmes es que en el pleito hayan sido parte las personas que pudieran tener derecho sobre los bienes que se tratan, como tiene reconocido la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. 4.º Que en el presente caso las personas implicadas en la titularidad de la finca han sido parte en el pleito. 5.º Que de no seguirse la interpretación que se propugna, supondría impedir la subasta de bienes inmuebles por el hecho de que la titularidad estuviera reconocida en el documento privado, lo cual no está avalado por ningún precepto legal. 6.º Que el artículo 1.225 del Código Civil, en relación con el 1.429, número 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, da el valor de escritura pública y plena ejecutividad al documento privado reconocido legalmente ante la autoridad judicial, como es el caso que se estudia, por lo que negar las consecuencias a tal efectividad carece de soporte lógico y legal. 7.º Que del artículo 20 de la Ley Hipotecaria en su párrafo quinto, número 3, puede deducirse una interpretación similar cuando habla de testimonio de auto de adjudicación expresamente. 8.º Que, finalmente, imponer a los recurrentes acudir a un expediente de dominio, supone ir contra el concepto de economía procesal, y para repetir el mismo procedimiento judicial con las mismas partes para llegar a la misma conclusión. Que a lo expuesto anteriormente le es aplicable las Resoluciones de 25, 26 y 27 de marzo de 1998.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que con la calificación se trata de comprobar si el asiento que se pretende se acomoda y no está en contradicción con el contenido del Registro que está bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria); es decir si se cumple el principio de tracto sucesivo. Que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario impone al Registrador la obligación de calificar. Que en lo único que entra el Registrador es que a la transmisión le falta cumplir un requisito, porque como señalaba el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesario que conste previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sea otorgado el título de transmisión. Que no existe ningún precepto que avale la afirmación que hace el recurrente de que la aplicación del artículo 20 referido no puede hacerse del mismo modo cuando se trata de documentos otorgados por particulares que cuando se trata de documentos judiciales, y en cuanto que el párrafo quinto, número 3 del mismo artículo 20 supone una excepción a la aplicación del tracto sucesivo, estando la razón de la misma en la garantía de la intervención judicial, se considera que en tal caso se produce una modalidad especial en la aplicación del tracto sucesivo, pero para un supuesto concreto obviamente distinto al que es objeto del recurso. Que teniendo en cuenta lo declarado por la Resolución de 23 de mayo de 1890, si se ha dirigido la demanda contra quien ha adquirido la finca del titular registral en documento privado, tal como manifiesta el recurrente, la adquisición sería válida como también la del adjudicatario, pero si dichas adjudicaciones quieren tener acceso al Registro debe acomodarse a las exigencias legales: El documento privado debe elevarse a público, por exigencia del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, para una vez calificado, poder ser inscrito y, ya completado el tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) no hay ningún obstáculo para que se inscriba la adjudicación.

V

El ilustrísimo señor Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid, informó sobre la tramitación del procedimiento ejecutivo número 1.011/1993 y que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece claramente que para inscribir un título por el que se transmita el dominio sobre un bien inmueble, habrá que constar plenamente inscrito el derecho de la persona en cuyo nombre sea otorgado el acto referido, debiendo proceder en otro caso el Registrador a denegar la inscripción solicitada. Por otra parte, el artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de ser entendida en su justo término. Que ha de estimarse: a) Que se trata de un mandamiento judicial ordenando la inscripción; b) Que el testimonio en cuestión no sana la falta de reflejo en el Registro de anteriores transmisiones; c) Que la denegación de la inscripción por las razones indicadas en el caso sobre el que se rinde informe no entraña una extralimitación en la función calificadora del señor Registrador. Que, por último, no se encuentra analogía entre el supuesto que aquí nos ocupa con el contemplado en el número 3 del párrafo quinto del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y, por tanto, se hacen propias las consideraciones del señor Registrador.

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,