

mente, debe quedar a disposición del acreedor embargante, pues para ello, es preciso que el Juez que acordó esta segunda traba, pida oportunamente al Juez de la primera ejecución, la pertinente retención del remate (cfr. artículo 1516 de la Ley de Enjuiciamiento Civil): El segundo embargo únicamente garantiza, a quien lo obtiene, que si se alza la primera traba, podrá seguirse la ejecución del bien en el procedimiento en que se decretó ésta (cfr. artículo 256 de la Ley de Procedimiento Laboral, único texto que regula expresamente el reembolso), y aun cuando se entienda que la ejecución en que se acordó la segunda traba puede desenvolverse simultáneamente con la ejecución en que se acordó el primer embargo, en tal caso es indudable, por imperativo del artículo 133.2 de la Ley Hipotecaria, que aquélla se desarrollará bajo la consideración de que el embargo será de carga preferente y, por tanto, quedará subsistente pese al remate del bien en esta segunda ejecución.

5. La colisión de embargos sobre un mismo bien del deudor no implica, pues, concurrencia entre los créditos que los determinan y, consiguientemente, no puede pretenderse que aquella colisión, se resuelva por la relación de preferencia entre los créditos subyacentes. Siendo el embargo una afectación real en virtud de la cual el bien trabado queda vinculado erga omnes al proceso en el que se decreta, y no al crédito que lo motiva, al efecto de facilitar la actuación de la Justicia y la efectividad de la ejecución (independientemente de cuál sea el crédito que en definitiva resulte satisfecho en ésta, ya el del actor, ya el de un tercerista triunfante), que atribuye al órgano jurisdiccional poderes inmediatos sobre el bien trabado que pueden ser actuados sin la mediación de su dueño, y que restringe las facultades dominicales en cuanto que sólo es posible la enajenación de ese bien respetando el embargo, resulta evidente que la colisión entre embargos debe resolverse por el criterio del prior tempore, que es el criterio de solución de conflictos que rige en el ámbito de los derechos reales, y que conduce, como antes se ha señalado a que el Juez que acordó la primera traba sea el que puede desenvolver la ejecución del bien trabado sin ninguna interferencia derivada de nuevos embargos posteriores recaentes sobre ese mismo bien y acordados en otros procedimientos: Estos otros procedimientos de ejecución podrán desenvolverse simultáneamente con aquél o no, pero en todo caso, su desarrollo y su resultado debe quedar plena e inequívocamente supeditado al propio desarrollo y resultado de la ejecución en la que se acordó la primera traba. Las conclusiones anteriores son las únicas que garantizan una racional organización de la actuación ejecutiva y conjugan, además, la salvaguardia del juego de las preferencias de los distintos créditos con el necesario respeto del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), al garantizar al acreedor que primero inicia la ejecución sobre un bien de su deudor, que ningún otro acreedor del mismo deudor se le anticipa en el cobro con cargo a ese bien so pretexto de ser de mejor condición, si previa declaración judicial que así lo reconozca, recaída en trámite contradictorio.

Si a lo anterior se añade, que en virtud del principio de prioridad, el mandamiento cancelatorio a que se refieren los artículos 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.º del Reglamento Hipotecario se contrae a los asientos posteriores a la anotación de la traba acordada en dicho procedimiento, habrá de concluirse en la imposibilidad de acceder a las cancelaciones ahora pretendidas.

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

Madrid, 28 de marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

9318

RESOLUCIÓN de 30 de marzo 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 9 de julio de 1996, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Guadalajara, don Pedro Jesús González Peraba, los cónyuges don Eduardo Manuel Ruiz Muñoz y doña Francisca del Castillo Valdehita, venden y transmiten a doña M.ª Teresa Vázquez Díaz, que compra y recibe en pleno dominio el piso que se describe en la escritura. En el otorgamiento segundo se establece: «La parte compradora queda posesionada en concepto de dueña en virtud de éste otorgamiento de la finca comprada, pero la posesión material de la misma no se entregará hasta el 15 de julio de 1996 en cuya fecha, totalmente desocupada y en el mismo estado de conservación en que actualmente se encuentra, se entregará la llave de ella».

II

Presentada copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Guadalajara, número dos, 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 de 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 la finca vendida sea poseída por los vendedores en concepto de precario. Todo ello hace que no se haya adquirido el dominio sobre la finca 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.º 2.º-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, 7 de febrero 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 finca comprada...» sin que pueda alegarse que lo que indica a continuación puede dejar sin efecto lo dicho en la primera frase. En esta última frase lo único que se hace es dar un plazo a los vendedores para desocupar la 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 dueña», 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 esta 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 intrascendente 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 el derecho 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, 1095 y 1462 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 las Resoluciones de esta Dirección General de 16 de mayo de 1996 y 25 de enero de 2001.

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 finca comprada, pero la posesión material de las mismas no se entregará hasta el día 15 de julio de 1996, en cuya fecha, totalmente desocupada y en el mismo estado de conservación en que actualmente se encuentra, se entregará la llave de ella».

2. La decisión del Registrador de no inscribir basada en que la escritura, concebida con la cláusula expresada, no produce la tradición, no puede mantenerse. En efecto, cuando el párrafo segundo del artículo 1462 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 traditorio, pues, como han dicho las Resoluciones de este Centro Directivo citadas 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 segundo del artículo 1462) 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, 30 de marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

9319

RESOLUCIÓN de 31 de marzo 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