

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3795 *Resolución de 13 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella número 3 a inscribir una sentencia que declara el dominio de una sociedad sobre determinada finca.*

En el recurso interpuesto por don T. D., en nombre y representación de la sociedad «Store For You - Group Holding, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Ramón Orozco Rodríguez, a inscribir una sentencia que declara el dominio de dicha sociedad sobre determinada finca.

Hechos

I

La sociedad «Store For You Group Holding, S.L.», interpuso demanda contra «Everon Properties, S.L.», y don J. S., solicitando que se le declarara propietaria de la finca registral número 2.267 que la sociedad demandante había adquirido de don J. S. mediante contrato privado de compraventa, de fecha 24 de junio de 2007, y la sociedad demandada había transmitido al citado don J. S. mediante contrato de fecha 21 de septiembre de 2001.

Por sentencia número 302/2010, dictada por don Gonzalo Ónega Coladas-Guzmán, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Marbella, el día 16 de noviembre de 2010, en el procedimiento ordinario número 267/2009 seguido a instancia de la recurrente contra don J. S. y «Everon Properties, S.L.», se declaró a la entidad demandante propietaria de la finca 2.267 y se ordenó la cancelación de cuantos asientos contradictorios estén vigentes.

La finca objeto de la declaración de propiedad en favor de la demandante aparece inscrita en el Registro el día 9 de febrero de 2010 a nombre de «Lucía Nueva, 2009, S.L.», por haber sido aportada al capital social de esta sociedad por «Everon Properties, S.L.» mediante la escritura de constitución de aquella otorgada el día 11 de septiembre de 2011.

II

El día 4 de noviembre de 2014 se presentó testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, y el día 5 de diciembre de 2014 fue objeto de la calificación que a continuación se transcribe, emitida por el registrador, don Ramón Orozco Rodríguez: «Visto por don Ramón Orozco Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Marbella número tres, provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 6.094 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos: I.—El documento objeto de la presente calificación, testimonio de la sentencia número 302/2010, dictada por don Gonzalo Ónega Coladas-Guzmán, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número cuatro de los de Marbella, el día 16 de noviembre de 2010, que motivó el asiento 1 del Tomo 121 del diario, de fecha 4 de noviembre pasado, por la que en el procedimiento ordinario número 267/2009, seguido a instancia de la entidad «Store For You Group Holding, S.L.», contra don J. S. y «Everon Properties, S.L.», declarados en rebeldía, entre otros extremos se declara a la entidad demandante, legítima propietaria de la finca 2.267 de este Registro y se ordena la

cancelación de cuantos asientos contradictorios estén vigentes sobre dicha finca.—II.— Examinado el Registro, la finca a que se refiere el documento objeto de calificación, registral 2.267, figura inscrita a nombre de la entidad «Lucía Nueva, 2009, Sociedad Limitada», persona distinta de la demandada, por lo que se deniega la inscripción y cancelación interesada, de acuerdo con los siguientes Fundamentos de Derecho: 1.—Al figurar la finca inscrita a favor de persona contra la que no se ha dirigido el procedimiento, se vulnera el principio de tacto sucesivo consagrado en el artículo 20 L.H: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen el Registrador denegará la inscripción solicitada».—La falta se califica de insubsanable.—Contra la presente nota de calificación (...) Marbella a 5 de diciembre de 2014.—El Registrador (firma ilegible) Fdo: Ramón Orozco Rodríguez».

III

El día 2 de enero de 2015, don T. D., en nombre y representación de la sociedad «Store For You - Group Holding, S.L.», interpuso recurso contra la calificación, con base en los siguientes razonamientos: En la sentencia firme número 302/2010 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Marbella de fecha 6 de noviembre de 2010, se ha declarado en el punto primero del fallo a la entidad «Store For You Group Holding, S.L.», propietaria del inmueble referido. Y según el punto segundo del fallo de la misma sentencia se aclara que dicha entidad ostenta el derecho a inscribir su titularidad sobre la citada finca, debiendo procederse a la cancelación de cuantos asientos contradictorios con su derecho estén vigentes. Hay que tener en cuenta que la demanda en el procedimiento jurídico reseñado se ha dirigido contra la entidad «Everon Properties, S.L.», y contra don J. S. Según la sentencia, la entidad «Everon Properties, S.L.», ha vendido la propiedad a don J. S. mediante contrato de fecha 21 de septiembre de 2001, y don J. S. la vendió a la entidad «Store For You Group Holding, S.L.», mediante contrato privado de fecha del 24 de junio de 2007. Es cierto que el inmueble actualmente se encuentra inscrito a nombre de la entidad «Lucía Nueva, 2009, S.L.», una entidad que ha adquirido con fecha del 11 de septiembre de 2009 la propiedad mediante una aportación de capital por parte de «Everon Properties, S.L.». Según el Registro Mercantil, el capital social de un millón cien mil euros queda suscrito íntegramente por los fundadores y totalmente desembolsado en la siguiente forma y proporción: la entidad «Everon Properties, S.L.» suscribe un millón noventa y nueve mil novecientas participaciones, números 1 al 1.099.900, ambas inclusive, por su valor de un millón noventa y nueve mil novecientos euros. Dicho desembolso lo realiza mediante la aportación que hace a la sociedad de la finca de la que es dueña. El administrador único de «Everon Properties, S.L.» es don J. S., igualmente demandado en el procedimiento jurídico reseñado, que fue nombrado como administrador único con fecha del 9 de octubre de 2009, como consta en la información general mercantil del Registro Mercantil de Málaga que se adjunta. Don J. S., como administrador de «Everon Properties, S.L.», es la misma persona que ha vendido el inmueble a la entidad «Store For You Group Holding, S.L.» mediante contrato de fecha 24 de junio de 2007, tal como consta en la citada sentencia y que sabiendo de esta venta procedió a la aportación del mismo inmueble a la entidad «Lucía Nueva, 2009, S.L.», el día 11 de septiembre de 2009. Además, hay que tener en cuenta que se ha comunicado el hecho de la aportación del inmueble como capital social de «Lucía Nueva, 2009, S.L.», que efectuó, con fecha del 11 de septiembre de 2009, al Juzgado de Primera Instancia número 4 de Marbella mediante escrito de fecha del 26 de febrero de 2010. Se informó al Juzgado en este escrito de todas las circunstancias de esta operación y del cambio del titular registral del inmueble, de «Everon Properties, S.L.» a «Lucía Nueva, 2009, S.L.». A pesar de tener esta información, el Juzgado no ha puesto en duda la legitimación pasiva de los demandados, «Everon Properties, S.L.» y don J. S., y dictó la sentencia declarando a la entidad «Store For You Group Holding, S.L.» como

propietario del inmueble y declaró que «Store For You Group Holding, S.L.» ostenta el derecho de inscribir su titularidad sobre la citada finca, debiendo procederse a la cancelación de cuantos asientos contradictorios con su derecho estén vigentes, e interesando del registrador de la Propiedad la práctica de las inscripciones que resulten necesarias a fin de adecuar los datos registrales a la realidad extrarregistral. En conclusión, la sentencia fue dictada por parte del Juzgado Primera Instancia número 4 de Marbella con el pleno conocimiento del cambio del titular registral de la demandada, «Everon Properties, S.L.», a «Lucía Nueva, 2009, S.L.». No cabe duda ninguna que el titular real de «Lucía Nueva, 2009, S.L.» es la entidad demanda, «Everon Properties, S.L.», que ha suscrito 1.099.900 de 1.100.000 participaciones de «Lucía Nueva, 2009, S.L.», siendo esto el motivo por que el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Marbella dictó sentencia en este sentido, sin poner en duda la legitimación pasiva de «Everon Properties, S.L.» como titular real de «Lucía Nueva, 2009, S.L.». Por lo tanto, el razonamiento expresado en la calificación, de fecha del 5 de diciembre de 2014, del Registro de la Propiedad de Marbella número 3 es erróneo siendo el demandado del procedimiento judicial el titular real del titular registral, la sociedad «Lucía Nueva, 2009, S.L.». Por lo tanto, se solicita se respete la sentencia firme número 302/2010 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Marbella de fecha del 16 de noviembre de 2010, se inscriba la entidad «Store For You Group Holding, S.L.» como titular de la citada finca, se cancelen los asientos contradictorios con su derecho y que estén vigentes y se practiquen las inscripciones que resulten necesarias a fin de adecuar los datos registrales a la realidad extrarregistral. La constitución de la entidad «Lucía Nueva, 2009, S.L.» y la aportación del inmueble como capital social se ha efectuado el día 11 de septiembre de 2009, y como se trata de una operación no onerosa y no cabe la posibilidad de una adquisición de buena fe, no es de aplicación del artículo 1473 del Código Civil que, únicamente, es aplicable en caso de varias ventas del mismo inmueble. En el presente caso, no se ha transmitido la propiedad a la entidad «Lucía Nueva, 2009, S.L.» mediante una compraventa, sino con una operación no onerosa, que es la aportación del inmueble como capital social en la sociedad «Lucía Nueva, 2009, S.L.». Además, no hay nada de buena fe en la actuación del administrador del propietario anterior, «Everon Properties, S.L.», que es don J. S., que ha efectuado la aportación del bien en la entidad «Lucía Nueva, 2009, S.L.», sabiendo perfectamente que «Everon Properties, S.L.» ha vendido el inmueble mediante contrato privado al mismo don J. S. que, a su vez, ha vendido la propiedad mediante contrato privado a «Store For You Group Holding, S.L.». Lo anteriormente expuesto consta en el punto primero del fallo de la sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia número 4, que aclara que don J. S. adquirió la propiedad del inmueble de la mercantil «Everon Properties, S.L.» mediante contrato de fecha 21 de septiembre de 2001, y que «Store For You Group Holding, S.L.» ha adquirido la propiedad de don J. S. mediante contrato privado de fecha 24 de junio de 2007. En contrario, se puede calificar esta actuación como fraudulenta, pues don J. S. sabía perfectamente que «Everon Properties, S.L.» no fue propietario del inmueble cuando él mismo, en representación de «Everon Properties, S.L.», ha efectuado la aportación del inmueble a la entidad «Lucía Nueva, 2009, S.L.».

IV

Mediante escrito, de fecha 15 de enero de 2015, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe manifiesta que se dio traslado del recurso a la autoridad que expidió el título calificado, sin que se haya recibido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 118 de la Constitución; 1, 17, 20, 32, 34, 38, 40, 42.º, 82, 96 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de

noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014 y 29 de enero de 2015.

1. En este expediente debe resolverse si es o no inscribible una sentencia firme dictada en un procedimiento judicial ordinario seguido contra personas distintas del titular registral por la que se declara el dominio de determinada finca en favor del actor y se ordena la cancelación de cuantos asientos contradictorios estén vigentes sobre dicha finca.

Son relevantes los hechos siguientes:

a) La sociedad «Store For You Group Holding, S.L.» interpuso demanda contra «Everon Properties, S.L.» y don J. S., solicitando que se le declarara propietaria de una finca que la sociedad demandada había adquirido de dicho señor mediante contrato privado de compraventa de fecha 24 de junio de 2007 y la sociedad demandada había transmitido al citado don J. S. mediante contrato de fecha 21 de septiembre de 2001. La sentencia, de fecha 16 de noviembre de 2010, estima íntegramente la demanda y declara que la demandante es la propietaria de la finca indicada.

b) La finca objeto de la declaración de propiedad en favor de la demandante aparece inscrita en el Registro el día 9 de febrero de 2010 a nombre de «Lucía Nueva, 2009, S.L.», por haber sido aportada al capital social de esta sociedad por «Everon Properties, S.L.» mediante la escritura de constitución de aquella otorgada el día 11 de septiembre de 2009.

c) El registrador deniega la inscripción solicitada porque «al figurar la finca inscrita a favor de persona contra la que no se ha dirigido el procedimiento, se vulnera el principio de tacto sucesivo consagrado en el artículo 20 L.H.».

2. Con carácter previo, es necesario recordar una vez más que siendo el objeto de este recurso con carácter exclusivo la calificación del registrador llevada a cabo en función de la documentación presentada (artículo 326 Ley Hipotecaria), esta Dirección General no tendrá en cuenta otros documentos aportados con el escrito de recurso ni llevará a cabo pronunciamiento sobre los mismos.

3. Respecto de las alegaciones del recurrente sobre la obligación de respetar la sentencia declarativa del dominio en su favor, cabe recordar que, como puso de relieve el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28 de junio de 2013 (dictada en impugnación de la Sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de junio de 2009), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (artículo 100 del Reglamento Hipotecario)». Y sigue afirmando que la sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues «ni se han reconocido al registrador de la Propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al Juez predeterminado por la Ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso».

Más recientemente, la Sentencia de la misma Sala de fecha 21 de octubre de 2013, ante un supuesto en que se llevó a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular hubiera sido parte en el procedimiento afirma: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro

conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».

Y más adelante añade: «La fundamental función calificadora del Registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos, debiendo el Registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)».

Entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

En el caso de este expediente es indudable que la nota de calificación se produce dentro del ámbito competencial del registrador, pues la objeción que se expresa en ésta consiste en que la titular del dominio reflejado en los asientos registrales afectados por la declaración de dominio no ha tenido adecuada participación en el procedimiento.

Debe tenerse en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos, y d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda.

Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de nulidad con anterioridad a los mismos– es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado.

Por lo demás, no compete al registrador enjuiciar si el titular registral es de mala fe o si la aportación de la finca en la constitución de la sociedad no queda amparada por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Según este precepto legal, la buena fe se presume siempre, por lo que si se pretende hacer valer la mala fe a que se refiere el recurrente debe ser ésta probada en el juicio contradictorio correspondiente seguido frente al actual titular registral. No obstante, presentada la demanda podrá solicitarse anotación preventiva de la misma para impedir que durante la tramitación del procedimiento judicial pueda surgir un tercero protegido por la fe pública registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 13 de marzo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.