

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10830 *Resolución de 17 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Terrassa n.º 2, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. C. R., en nombre y representación de «Instalaciones y Transformaciones Eléctricas Europeas, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Terrassa número 2, doña María Virtudes Azpitarte García, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación.

Hechos

I

Mediante decreto de adjudicación dictado por doña M. P. G. G., secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 57 de Barcelona, de fecha 20 de enero de 2015, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1000/2010 seguido en ese Juzgado por la entidad «Instalaciones y Transformaciones Eléctricas Europeas, S.L.», contra la entidad «Dagai, S.L.», en reclamación de las cantidades resultantes de la anotación preventiva de embargo letra A de la finca registral número 24.266 del Registro de la Propiedad de Terrassa número 2, se pretende adjudicar la mencionada finca a favor de la ejecutante. Tal decreto se presentó en el citado Registro de la Propiedad de Terrassa el día 11 de mayo de 2015, causando el asiento de presentación 1673 del libro Diario 56.

II

Dicho decreto fue calificado negativamente el día 22 de mayo de 2015 al entender la registradora competente que debe ser objeto de denegación puesto que la anotación preventiva de embargo trabada en el seno del procedimiento que es objeto de ejecución «se halla caducada y, además, la citada finca consta inscrita a favor de un tercero». Recuerda la registradora en su nota de calificación que «la cancelación de las anotaciones ordenadas judicialmente opera ipso iure y automáticamente una vez agotado el plazo de vigencia sin haber sido prorrogadas –artículo 86 de la Ley Hipotecaria–, aunque no hayan sido canceladas, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, por lo que los asientos posteriores a la anotación caducada ganan rango respecto de aquélla, no cabiendo ser cancelados en virtud de un título dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de la anotación caducada. Así pues, la caducidad de la anotación preventiva de embargo que resulta de la anotación letra A de la mencionada finca por falta de prórroga conlleva la imposibilidad de inscribir el testimonio del citado Decreto de Adjudicación por existir una inscripción de dominio que ha pasado a tener rango preferente, lo que determina el cierre del Registro respecto de títulos ahora posteriores en rango, por aplicación de los principios de tracto sucesivo –artículo 20 de la Ley Hipotecaria– y legitimación –artículo 38 de la Ley Hipotecaria–, e incluso el de prioridad –artículo 17 de la Ley Hipotecaria–».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. C. R., en nombre y representación de «Instalaciones y Transformaciones Eléctricas Europeas, S.L.», interpuso recurso alegando, resumidamente: «(...) II.–Pretensión.–Instalaciones y Transformaciones Eléctricas Europeas, SL sostiene en este recurso que el Registrador ha cometido error en

la calificación que deniega la inscripción sobre la finca registral 24.266 de la sección 3ª del Decreto de Adjudicación dictado por doña M. P. G. G., Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 57 de Barcelona, en fecha 20 de enero de 2015 y en méritos al procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales número 1000/2010-2.ª; y que dicho error trae causa de la previa inscripción, en 15.03.2012, de la titularidad sobre la finca a favor de don G. D. M. y doña M. C. A. G., mediante la rectificación de la inscripción efectuada anteriormente el 07.02.2007 a favor de Dagai, SL, en ambos casos en méritos al mismo título notarial de compraventa otorgado en fecha 28.12.2006 ante el notario de Barcelona don Andrés A. Sexto Presas bajo el número 1100 de su protocolo. III.—Motivos. 1.—La titularidad del inmueble ha sido objeto de controversia judicial, habida cuenta que la finca a que se refiere la cuestión fue objeto de compraventa entre los señores G. D. M. y M. C. A. G., por un lado, y la mercantil Dagai, SL por otro. El título que otorgaron ambas partes fue autorizado el 28.12.2006 por el notario de Barcelona don Andrés A. Sexto Presas bajo el número 1100 de su protocolo, y presentado a inscripción en este Registro fue calificado e inscrita la titularidad del inmueble a favor de la mercantil Dagai, S.L. Posteriormente los señores G. D. M. y M. C. A. G. instaron en 2012 contienda judicial sobre la titularidad del inmueble, a fin de que por el Juzgado se reconociera su derecho, y ésta ha resuelto que correspondía a Dagai, SL, y no de los señores D. A. que no la han tenido nunca. El art. 1 de la Ley Hipotecaria declara la sujeción de las inscripciones en el Registro de la Propiedad al superior criterio de los Tribunales. La inscripción de la titularidad de la finca a favor de los señores D. A. que efectuó el Registrador Doña Virtudes Azpitarte García, titular del Registro n.º 2 de Terrassa no tiene amparo legal, puesto que se ha efectuado en virtud de un título que la Audiencia Provincial de Barcelona ha declarado que no les confiere la propiedad del inmueble a ellos, sino a Dagai, S.L. La declaración judicial comporta la nulidad del asiento en cuya virtud se practicó la inscripción a favor de los señores D. y A. El artículo 33 de la Ley Hipotecaria establece que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes. La inscripción de dominio practicada por lo tanto el 15.03.2012, y por ende la calificación de 22.05.2015 que aquí se impugna, son contrarias a un pronunciamiento judicial sostenido justamente para discernir la titularidad del inmueble, y la calificación registral que la sostiene es contraria a la normativa citada, y al art. 1 de la Constitución española. Del mismo modo, el art. 118 de la Constitución y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en tanto disponen el efecto de imperativo cumplimiento de las resoluciones judiciales por parte de todas las autoridades y funcionarios. 2.—ITEE inició en 2010 las actuaciones judiciales ejecutivas contra el inmueble finca registral 24.266 del Registro de la Propiedad 2 de Terrassa cuando dicho inmueble estaba inscrito a favor de Dagai, SL, en virtud de la escritura autorizada en fecha 28.12. 2006 por el notario de Barcelona don Andrés A. Sexto Presas bajo el número 1100 de su protocolo, y que por tanto ya había sido calificada por el Registrador titular, sin que mediara oposición por parte de Dagai, SL, ni de los señores G. D. M. y M. C. A. G., otorgantes del mismo. Dicha inscripción no reservó a éstos ningún derecho o expectativa sobre dicha finca (...) Cuando en fecha 15.02.2012 el Registrador decide inscribir la finca a favor de los señores D. y A., revisando de motu propio la calificación del título que había efectuado el 7 de febrero de 2007, 5 años atrás, no apertura ningún expediente contradictorio sobre el que puedan alegar otros interesados con títulos inscritos y que podían resultar perjudicados por la revisión de la calificación, como eran Dagai SL o la propia ITEE. Tal actuación es contraria a los art. 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y a la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado, cuyo alcance se resume en la siguiente resolución (idéntica a otras muchas) de 14.10.2014: «lo que no cabe es alterar una calificación positiva que haya sido ya consumada mediante la inscripción del título calificado, pues en tal caso la salvaguardia judicial del asiento practicado, lo convierte en intangible para el registrador fuera de los tasados supuestos y vías que para su rectificación brinda el ordenamiento jurídico». No consta que los señores D. y A. hubieran instado los trámites del art. 66 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de la inscripción efectuada el 07.02.2007, en los plazos y formas que la norma establece. Y por ello todavía resulta más sorprendente la rectificación de un asiento que no había sido impugnado por la parte

supuestamente perjudicada ni por ningún otro interviniente en el negocio jurídico, ni por ningún tercero interesado. Por otro lado, si el registrador hubiera advertido un error en la inscripción efectuada el 07.02.2007, al haber inscrito el dominio a nombre de Dagai, SL, en lugar de los señores D. y A., y entendiere que procedía su rectificación, al tratarse de un error de concepto, tal como está definido en los artículos 211 y 216 de la Ley Hipotecaria, debería haber procedido conforme establece el art. 217 del mismo texto legal, es decir recabando el acuerdo unánime de todos los interesados, o bien mediante resolución judicial. Ninguno de estos supuestos se ha producido. La acción judicial fue sin embargo ejercida por los señores D. y A., y precisamente encaminada a obtener el reconocimiento judicial a la pretensión de inscribir su dominio en el Registro de la Propiedad, habiendo obtenido una resolución judicial firme que la desestima y que ratifica la inscripción inicialmente practicada en fecha 7 de febrero de 2007. 3.—Por todo lo anterior, la calificación denegando la inscripción del Decreto de Adjudicación de la finca a favor de Instalaciones y Transformaciones Eléctricas Europeas, SL, es improcedente, y pone de manifiesto la infracción de los preceptos citados en el cuerpo de este escrito, por cuya razón se interesa la estimación del recurso y la revisión de la calificación impugnada».

IV

El registrador de la Propiedad interino emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 40, 77 y 86 de la Ley Hipotecaria; 100 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de 7 de junio y 18 de octubre de 1991, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 de mayo de 1993, 26, 27, 29 y 30 de junio y 1, 2 y 30 de julio de 1998, 6 de febrero de 1999, 17 de julio y 8 de noviembre de 2000, 3 de septiembre de 2002, 26 de enero de 2006, 22 de abril, 15 de junio y 11 de diciembre de 2010, 20 de enero y 24 de abril de 2012, 27, 28 y 29 de junio y 2 de julio de 2013, 9 de enero, 31 de marzo y 16 de septiembre de 2014 y 31 de marzo y 25 de junio de 2015.

1. El objeto del presente expediente es doble. Por un lado se discute en el mismo si puede cuestionarse por vía de recurso contra la calificación de un título presentado en el Registro de la Propiedad asientos anteriores que forman parte del historial tabular de la finca, al ser considerados por el recurrentes erróneos y por ende perjudiciales a sus legítimas expectativas de obtención de la protección que tal institución ofrecer a los titulares inscritos. En segundo lugar se plantea si podría inscribirse un decreto judicial de adjudicación de un inmueble cuando la anotación preventiva de embargo dictada en el seno del mismo está caducada y la finca consta inscrita a favor de un tercero distinto del demandado.

2. Respecto de la primera de las cuestiones es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los medios de calificación deben limitarse a los asientos vigentes en el momento de su realización y no caducados, de tal manera que el registrador no puede tener en cuenta en su calificación títulos presentados cuyos asientos se han cancelado, no vigentes, que a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estado presentados nunca (Resolución de 5 de septiembre de 2013), siendo la información que de ellos pudiera tener el registrador extrarregistral y por tanto ajena a la calificación.

De conformidad con el artículo 326 de la Ley hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Consecuentemente, de existir una sentencia firme que desvirtúe el contenido de los asientos registrales, dicha

sentencia deberá ser aportada al registrador para obtener la correspondiente calificación registral.

Por tanto, y en cuanto a la pretensión del recurrente de que se acuerde la revocación de la inscripción ya practicada a favor de don G. D. M. y doña M. C. A. G., resulta imprescindible recordar el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales de tal manera que, como resulta de la doctrina reiterada (por todas citaremos la Resolución de 17 de enero de 2001) el recurso no es el medio adecuado para plantear cuestiones relativas a asientos registrales vigentes, debiendo dirimirse tales cuestiones en sede judicial respetando el principio de tutela judicial efectiva de todos aquellos que pudieran ostentar interés legítimo en el mismo. Dicha sentencia, en su caso, deberá presentarse en el Registro de la Propiedad al objeto de que se proceda a su calificación. Pero no procede que sea esta Dirección General la que determine la inscripción de dicha sentencia que ha sido aportada en fase de recurso, pero no al registrador al tiempo de la calificación.

3. En cuanto a los efectos, es decir, los efectos que produce una anotación preventiva de embargo caducada, ha de concluirse la ausencia de efectos de la misma, así como su desaparición radical e ipso iure, de tal suerte que no habiendo sido prorrogada dentro de su plazo de vigencia queda expulsada de los libros del Registro y los derechos de los titulares posteriores ganan de manera automática prioridad, con lo que para poder tener acceso a la protección registral deberán ser otorgados por el nuevo titular o presentarse en tal Registro una sentencia firme dictada al objeto de modificar la titularidad tabular dirigida contra los actuales propietarios registrales.

En tal sentido se ha manifestado este Centro Directivo en Resolución de 16 de septiembre de 2014 al disponer que el artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento.

La anotación caducada deja de surtir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma. En este caso la cancelación no es sino la exteriorización registral de algo que era inexistente desde el momento en que se produjo la caducidad expresada. Caducada la anotación, corresponde necesariamente su cancelación, lo que se produce con ocasión de la solicitud de la práctica de un asiento sobre la finca afectada, cancelación que estará, como todos los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales.

Caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral. Por todo lo expuesto, no procede sino confirmar el defecto.

No obstante, como tiene declarado este Centro Directivo el recurrente tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas y titularidades, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho o de dominio, o por la ausencia de buena fe o la declaración de nulidad de la inscripción registral, cuestiones todas ellas que deben ventilarse en sede judicial.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 17 de septiembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.