

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5238 *Resolución de 21 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palamós, por la que se suspende la inscripción de mandamiento dictado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto don J. B. V., abogado, en nombre y representación de don J. B. S., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palamós, don Francisco Javier Guiñales del Real, por la que se suspende la inscripción de mandamiento dictado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

Hechos

I

Mediante mandamiento dictado el día 7 de noviembre de 2016 por doña A. R. R., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Sant Feliu de Guixols, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 590/2016, dimanante del procedimiento ordinario número 113/2006 seguido a instancia de don J. B. S. contra doña M. C. L. C. se ordenó «dejar en suspenso la anotación de compraventa de la finca registral n.º 10824 de Calonge, inscrita al tomo 3331, libro 582, folio 14 autorizada por el Notario de Palamós don Joan Ignasi Sorigue, de fecha 24 de octubre de 2016, por la que doña M. C. L. C. vende a Servicios de Hostelería y Restauración Unio 2016, S.L., la mencionada finca, ello por no haberse dado cumplimiento a lo acordado en la Sentencia firme dictada en procedimiento seguido en este Juzgado Juicio Ordinario n.º 113/2006, del que dimana la presente ejecución».

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Palamós, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Asiento n.º 1653.0 Diario 64. Entrada 3217/2016. Presentado el precedente documento y calificado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, resulta: Hechos: Se presenta para su inscripción mandamiento dictado en el procedimiento ejecución de títulos judiciales 590/2016 dimanante de procedimiento ordinario 113/2016 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sant Feliu de Guixols, en el que se acuerda expedir mandamiento «a fin de dejar en suspenso la anotación de compraventa de la finca registral 10824 de Calonge, inscrita al tomo 3331, libro 582, folio 14 autorizada por el Notario de Palamós, D. Joan Ignasi Sorigue de fecha 24 de octubre de 2016, por la que doña M. C. L. C. vende a Servicios de Hostelería y Restauración Unio 2016, S.L. la mencionada finca», Fundamentos de derecho: El artículo 18 de la Ley Hipotecaria determina la inscripción de los títulos en el Registro por orden estricto de presentación, así dice literalmente el párrafo 2.º que «si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo para despachar el presentado posteriormente se contará desde la inscripción del título previo». Resolución de la Dirección General de 3 de octubre de 2008. Orden de presentación que no se altera, ni siquiera por el supuesto previsto en el artículo 104 del Reglamento Hipotecario conforme a la Resolución de la Dirección General de 26 de Julio de 1988. Por tanto, no constando en el Registro anotada la demanda que dio lugar a la resolución del Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Sant Feliu de Guixols, de fecha 20 de octubre de 2014, como permite solicitar el número 4 del artículo 42

de la Ley Hipotecaria, y no constando tampoco anotada como permite el artículo 42.3 de la Ley Hipotecaria, la sentencia misma, no procede ahora en ejecución de sentencia «dejar en suspenso la anotación de compraventa...», pues la finca figura ya inscrita a favor de una persona distinta de la demandada, en virtud de título presentado con anterioridad. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación negativa cabe: (...) Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Javier Guñales del Real con firma electrónica reconocida el día 20 de diciembre de 2016».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. B. V., abogado, en nombre y representación de don J. B. S., interpuso recurso el día 26 de enero de 2017 mediante escrito en que indica que el mandamiento objeto de calificación ordenando dejar en suspenso la anotación de compraventa, fue remitido por el Juzgado y «cuando ello fue solicitado la compraventa estaba pendiente de despacho. Dicha suspensión fue solicitada porque la señora M. C. L. C. había procedido a la venta de la finca anteriormente descrita dentro del plazo del mes otorgado por Decreto de fecha 26.09.16, para que la misma procediera a realizar la obligación de hacer en virtud de sentencia núm. 1457/2014 de fecha 20-10-2014. Segundo.—El Registro de la Propiedad deniega la inscripción por los motivos que especifica en su resolución y que se acompaña al presente escrito. Tercero.—Esta resolución del Registro de la Propiedad entiende esta parte que no es conforme a derecho, y ello en cuanto el registrador tiene que acatar una resolución dictada por un Juzgado, la cual tiene eficacia *erga omnes*. Asimismo, en cuanto a un mandamiento que emana de una resolución dictada por el Juzgado, el Registrador de la Propiedad debe acatar el mandato judicial, pues al denegar lo acordado judicialmente, está permitiendo que ese mandato se cumpla en sus estrictos términos, y asumiendo funciones que no le son propias, pues lo único que puede controlar es si el documento con las exigencias formales extrínsecas, sin que quepa no dar cumplimiento a un requerimiento judicial. Y máxime cuando el Mandamiento judicial incluye un testimonio literal de la sentencia que contiene el título material susceptible de modificar el contenido, como así ocurre en el presente supuesto, como así ha determinado la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones. Por lo que debe acatarse lo ordenado por el Juzgado, cuando además la sentencia es un título anterior, y cuando la vendedora ha podido incurrir al realizar la compraventa en un ilícito penal. Que además en virtud del art. 39 y 40 de la Ley Hipotecaria debe acordarse la suspensión, en cuanto el Registro de la Propiedad debe reflejar la concordancia con la realidad jurídica extrarregistral».

IV

El registrador dio traslado al Juzgado competente el día 26 de enero de 2017 para que realizase las alegaciones que considerase oportunas, emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 9 de febrero de 2017, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 42 y 326 de la Ley Hipotecaria; 99 y 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero y 18 de noviembre de 2005, 25 de noviembre y 18 de diciembre de 2006, 8 de abril de 2011 y 2 de marzo de 2012.

1. Para la adecuada resolución del presente expediente deben tenerse en cuenta los siguientes hechos:

– Se presenta en el Registro de la Propiedad de Palamós escritura de compraventa de la finca registral 10.824.

– Pendiente de calificación y despacho de la anterior escritura de compraventa, se presenta diligencia de ordenación expedida por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Sant Feliu de Guíxols por la que, en ejecución de sentencia firme, se ordena «dejar en suspenso la anotación de compraventa de la finca registral n.º 10824 de Calonge, inscrita al tomo 3331, libro 582, folio 14 autorizada por el Notario de Palamós don Joan Ignasi Sorigue de fecha 24 de octubre de 2016 por la que doña M. C. L. C. vende a Servicios de Hostelería y Restauración unio 2016 S.L. la mencionada finca, ello por no haberse dado cumplimiento a lo acordado en la sentencia firme dictada en procedimiento seguido en este Juzgado Juicio Ordinario n.º 113/2006, del que dimana la presente ejecución».

El registrador inscribe la compraventa.

El recurrente solicita se deje sin efecto la inscripción practicada.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, de conformidad con la regulación del recurso contra la calificación de los registradores de la Propiedad, es objeto exclusivo del mismo la calificación recaída a los efectos de suspender o denegar la práctica del asiento solicitado (artículos 19 bis, 66, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria).

Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo, que de conformidad con las determinaciones legales, una vez practicado un asiento el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Consecuentemente, una vez practicada la inscripción de compraventa queda bajo la salvaguardia de los tribunales, sin que este Centro Directivo pueda pronunciarse ahora sobre los efectos registrales de la medida cautelar ordenada sin audiencia del titular registral (cfr. artículos 727 y 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y las diferencias con la anotación preventiva de prohibición de disponer.

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, 21 de abril de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.