

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9677 *Resolución de 24 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Picassent n.º 2 a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto por don J. F. B. S., abogado, como liquidador y en nombre y representación de la sociedad mercantil «Tersicia, S.A», en liquidación, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Picassent número 2, doña Cristina Carbonell Llorens, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Valencia se tramitó procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 61/2014, en el que se dictó decreto de adjudicación el día 7 de diciembre de 2016. El testimonio del referido decreto se expidió por el letrado de la Administración de Justicia del citado Juzgado el día 24 de enero de 2017.

II

El citado testimonio del decreto de adjudicación fue presentado en el Registro de la Propiedad de Picassent número 2, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad Picassent–2 Picassent, 6 de febrero de 2017 En relación con el testimonio del decreto de adjudicación dimanante del proceso de ejecución de títulos judiciales 61/2014, dado por D. V. S. P., Letrado de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia 20 de Valencia, el 24 de enero de 2017, seguido dicho procedimiento contra D. J. B. R. y D^a. M. R. N. H., presentado por D. M. T. G., en este Registro con el asiento 1558 del Diario 79 se pone en su conocimiento que, –Resultando que dicho testimonio contiene el decreto de 7 de diciembre de 2017, de adjudicación a Tersicia, S.A. en el seno del procedimiento referido, de varias fincas, correspondiendo a este Registro las fincas 11.864, 11.874, 11.873, y 11.896, todas de Alcásser, dándose las siguientes circunstancias: 1) El decreto de adjudicación se dicta en el procedimiento dicho 61/2014, que motivó la anotación preventiva de embargo letra A en cada una de las fincas antes citadas. La inscripción de la adjudicación solicitada debe conllevar al tiempo la cancelación de la anotación de embargo citada, y de cualquier inscripción o anotación posterior. Para la práctica de tales inscripciones y cancelaciones resulta necesario no sólo aportar testimonio del decreto de adjudicación, sino, además, mandamiento de cancelación de la referida anotación preventiva, y expresión de la firmeza de la resolución judicial, es decir, del decreto de adjudicación. Si bien la transmisión dominical se entiende producida en la fecha del decreto, con independencia de la fecha en que dicho decreto adquiera firmeza, para inscribir en el Registro de la Propiedad dicha transmisión, y cancelar la anotación de embargo que se ordenó en el procedimiento, es necesario acreditar la firmeza de la resolución judicial. No obstante, mientras dicha resolución no sea firme, puede practicarse anotación preventiva, por analogía con lo dispuesto en artículo 524. 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2) No consta en los documentos aportados si las fincas adjudicadas están o no arrendadas, y en caso afirmativo, si se han efectuado las notificaciones pertinentes al arrendatario. 3) No se acredita el pago, exención o no sujeción, respecto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, mediante la

correspondiente autoliquidación y su presentación ante la competente Oficina Liquidadora.

4) No se acredita la presentación del testimonio del decreto ante el Ayuntamiento de Alcásser, a efectos de liquidar el Impuesto sobre Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana, la registradora que suscribe esta notificación, considera necesario, en base a lo dispuesto por los artículos 674 y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento civil, 3, 82, 83 y 257 de la Ley Hipotecaria 100 de su Reglamento, 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, 254 de la Ley Hipotecaria, y 110 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, 1) que se aporte mandamiento judicial ordenado la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo motivadas en el seno del procedimiento de referencia, acreditando al mismo tiempo la firmeza del decreto de adjudicación mediante certificación o diligencia adicional expedida por el Secretario del Juzgado, 2) que se aporte instancia suscrita por el adquirente, con la firma legitimada notarialmente (o bien se legitime ante la que suscribe) manifestando que las fincas descritas están libres de arrendamientos, 3) que se aporte justificación fehaciente de haber presentado el decreto ante la competente Oficina Liquidadora, en unión de autoliquidación de la que resulte el pago, exención o no sujeción, respecto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y 4) que se aporte justificación fehaciente de la presentación del decreto ante el Ayuntamiento de Alcásser, a efectos de liquidar el Impuesto sobre Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana, por lo que, en virtud de lo expuesto, Acuerda suspender la práctica de la inscripción solicitada. No obstante, una vez se subsanen los defectos descritos con los números 2, 3 y 4, y en tanto en cuanto la resolución judicial de adjudicación no sea firme, podrá practicarse anotación preventiva del decreto de adjudicación, que caducará a los 4 años desde su fecha, a solicitud del presentante. Asimismo se le notifica que el asiento de presentación a que dio lugar la escritura reseñada antes, queda prorrogado automáticamente, a contar desde la fecha de emisión de esta notificación y por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de recepción de la misma, por lo que se amplía consecuentemente el plazo para subsanar el defecto alegado en la misma. Dentro de este plazo, puede usted solicitar la práctica de anotación preventiva por defecto subsanable. Contra esta nota de calificación desfavorable puede (...) La registradora, Cristina Carbonell Llorens (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. B. S., abogado, como liquidador y en nombre y representación de la sociedad mercantil «Tersicia, S.A», en liquidación, interpuso recurso el día 24 de mayo de 2017 de acuerdo con los siguientes razonamientos: «Expone Primero.–(...) Tercero.–Que en dicha calificación del Registro de Picassent n.º 2, se observa un defecto insalvable para la inscripción de este decreto, como es la obtención del testimonio de firmeza del decreto de adjudicación a favor de Tersicia S.A. y mandamiento de levantamiento de cargas del Juzgado de Primera Instancia n.º 20 de Valencia. Cuarto.–Que este defecto resulta insalvable porque el Juzgado de Primera Instancia n.º 20 de Valencia ha suspendido las actuaciones por la entrada en concurso de acreedores de las personas físicas que eran las anteriores propietarias de las fincas registrales cuya inscripción a favor de Tersicia S.A. se solicita. El decreto de adjudicación de los bienes ejecutados a favor de mi representada Tersicia S.A. de fecha 7 de diciembre de 2016, es anterior a la declaración del concurso de las personas físicas de fecha 16 de diciembre de 2016 (...). Alegaciones. Primera.–La Sentencia n.º 842 del Pleno del Tribunal Supremo de 21/01/2014 afirma: Esta Sala manteniendo la doctrina ya citada, consistente en que la venta judicial se entiende consumada desde el dictado del decreto de adjudicación por el secretario judicial (art. 674 LEC), debe declarar que el retraso en el dictado del referido decreto no ha de perjudicar al arrendatario, en tanto que la consumación de la venta judicial debió efectuarse cuando todavía era arrendatario, dado que el retrayente ostentaba el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, como manifestación del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.2 de la Constitución). La propiedad se transmite con el dictado del decreto de adjudicación (no con la firmeza de ese decreto), salvo que se hubieran producido dilaciones indebidas, en cuyo caso, como añade el Supremo podrá

entenderse por el Tribunal que se ha transmitido con anterioridad al dictado del decreto. En la misma línea las STS de 24/06/1997, 12/02/1985 y 22/03/1946. Segunda.–Por decreto de 07/12/2016 se adjudicaron a Tersicia SA las fincas 11.864, 11.874, 11.873, 11.896 y 1/2 de la 14.613 por la suma total de 532.350,07 €, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 670 de la LEC. Por lo tanto, esos bienes inmuebles han salido de la esfera patrimonial de los ejecutados desde el 07/12/2016, con anterioridad a la fecha del auto de declaración del concurso. La Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Córdoba, en su Sentencia n.º 292 de 01/06/2016 examina un supuesto en el que el auto de declaración de concurso era de fecha anterior al decreto de adjudicación y aun así acogándose a la doctrina del Tribunal Supremo sobre dilaciones indebidas, considera que los bienes habían salido de la esfera patrimonial de los ejecutados. En efecto se aprecia en el caso que ya al momento de la declaración de concurso, el 5 de mayo de 2014, el procedimiento judicial de ejecución forzosa estaba materialmente finalizado, si bien que procesalmente abierto. Así, se había desenvuelto en sus fases legales esenciales, con subasta y adjudicación, pago por consignación y cesión de remate consiguiente –el 26 de febrero– habiéndose hecho entrega del dinero la ejecutante y habiéndose dictado también el decreto de aprobación de la tasación de costas y liquidación de intereses –el 7 de marzo–. El acta de 26 de febrero no sólo refleja el contenido de la cesión de remate sino que también expresa la aprobación de la adjudicación previa en favor del cedente –párrafo tercero– y la literal aprobación de la cesión de remate en favor del cesionario y actora de las presentes («Por SS.ª se aprueba la cesión de remate que se ha llevado a cabo»). Si bien que como en otros actos análogos –v.gr transacción judicial en vista o previo a la misma– quedaba pendiente la mera redacción en forma legal de la resolución que le era propia, y en el caso el decreto correspondiente. De modo que desde el 26 de febrero y hasta el día 2 de junio en que finalmente tuvo lugar el dictado de tal decreto se aprecia, en armonía con la consideración antes señalada por el Tribunal Supremo, un retraso con trascendencia que dadas las circunstancias sobrevenidas en el ínterin –de la declaración concursal del ejecutado– no cabe computar, desde la perspectiva del artículo 24 de la constitución, en perjuicio del cesionario, como pretende la concursada y AC de autos. Tercera.–Frente al decreto de adjudicación la parte ejecutada ha interpuesto recurso de reposición, pendiente de resolver. No obstante el art. 451.3 de la LEC señala: la interposición del recurso de reposición no tendrá efectos suspensivos respecto de la resolución recurrida es decir, la interposición del recurso no impide que se lleve a efecto lo acordado en la resolución recurrida: en nuestro caso la adjudicación de las fincas en pago de una suma. Cuarta.–Esta parte considera que se le está causando indefensión por cuanto es propietaria de unas fincas que no puede inscribir a su nombre».

IV

La registradora de la Propiedad de Picassent número 2, doña Cristina Carbonell Llorens, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 3, 17, 18, 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; 207, 517, 524 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 55, 80 y 82 de la Ley Concursal; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2006, 28 de agosto y 18 de noviembre de 2013, 13 de octubre de 2014, 16 de julio y 29 y 30 de octubre de 2015 y 20 de octubre de 2016, entre otras.

1. De acuerdo con los términos del escrito de recurso, sólo es objeto de este expediente la cuestión relativa a si, para inscribir una adjudicación judicial en un procedimiento de apremio y para cancelar la anotación de embargo practicada a resultas del mismo, es necesario acreditar la firmeza del decreto y acompañar el correspondiente mandamiento de cancelación.

El recurrente fundamenta su argumentación en el hecho de que este defecto resulta insalvable porque el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Valencia ha suspendido las actuaciones por la entrada en concurso de acreedores de las personas físicas que eran las anteriores propietarias de las fincas registrales cuya inscripción a favor de «Tersicia, S.A.» se solicita. El decreto de adjudicación de los bienes ejecutados a favor de «Tersicia, S.A.» de fecha 7 de diciembre de 2016, es anterior a la declaración del concurso de las personas físicas de fecha 16 de diciembre de 2016. Manifiesta que, aunque frente al decreto de adjudicación la parte ejecutada ha interpuesto recurso de reposición, dicho recurso no tiene efectos suspensivos, conforme al artículo 451.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Nuestro ordenamiento jurídico no ha concebido el Registro de la Propiedad como un mero instrumento para la publicidad de relaciones jurídicas inmobiliarias plenamente conformadas en el ámbito civil. Muy al contrario, a la inscripción de los derechos reales en el Registro se le han ligado toda una serie de efectos tan intensos que transforman cualitativamente el derecho que se inscribe.

Aun manteniendo como norma general el carácter voluntario y declarativo de la inscripción, nuestra legislación ha previsto que el reconocimiento que el Estado hace a través de la inscripción respecto de un derecho real, implica que, con independencia de lo que ocurra en el ámbito extrarregistral, dicho derecho inscrito goza de prioridad frente a otros derechos reales que en el futuro pretendan el acceso al Registro (artículo 17 de la Ley Hipotecaria); que, mientras no se declare lo contrario por los Tribunales, se presumirá que el derecho real inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida por el propio asiento (artículos 1.3.º y 38 de la Ley Hipotecaria); que ningún otro título no inscrito será oponible a la titularidad registral (artículo 32 de la Ley Hipotecaria); o que aquel que adquiera a título oneroso y de buena fe confiando en los pronunciamientos del Registro, sea mantenido en su adquisición aunque después se anule o resuelva el derecho de su otorgante por causas que no constasen en el Registro (artículo 34 de la Ley Hipotecaria).

Dada la trascendencia que se reconoce a la inscripción, nuestro legislador, ya desde la primera Ley Hipotecaria de 1861, se preocupó especialmente por garantizar el control de legalidad de los títulos que accedían al Registro. Para ello dispuso dos filtros. Por un lado, encomendó a los registradores de la propiedad la realización de un exhaustivo análisis de la legalidad del documento que se presentaba a inscripción. Y, por otro, estableció la necesidad de que, con carácter general, solo pudieran ingresar en el Registro documentos públicos. A este respecto, el actual artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos».

Tratándose de documentos judiciales, el concepto de «ejecutoria», interpretado a la luz de lo establecido en el artículo 517.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conduce necesariamente a la idea de resolución judicial firme. De hecho, el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala: «mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme al artículo 207.2 de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil, «son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado». Además, es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos.

3. A la vista de estas consideraciones, parece evidente que el recurso no puede prosperar. No es posible inscribir un decreto de adjudicación hallándose pendiente de resolución un recurso de reposición que el ejecutado ha interpuesto impugnándolo. La falta de firmeza impide la inscripción y el devenir de la resolución impugnada queda en la órbita

de los tribunales sin que competa al registrador valorar la existencia de una dilación indebida ni decidir sobre la salida de la finca del patrimonio del titular registral, cuestiones estas que deberán resolverse, en su caso, en sede de los correspondientes procedimientos judiciales.

Las alegaciones del recurrente respecto a la indefensión que le causa el hecho de que, después de haberse declarado el concurso de acreedores del propio ejecutado, el Juzgado que ha tramitado la ejecución no vaya a poder resolver el recurso de reposición por la suspensión que la declaración de concurso comporta respecto de las ejecuciones individuales (artículo 55 de la Ley Concursal), tampoco resultan aceptables.

Con independencia de las actuaciones que puedan instarse en el seno del procedimiento concursal respecto de la integración o no de estos bienes que ya han sido objeto de adjudicación a un tercero por medio de un decreto que no es firme en la masa activa del concurso (artículos 80 y 82 de la Ley Concursal), el adjudicatario puede ya solicitar la anotación preventiva del decreto (artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), obteniendo así, siquiera sea de forma temporal, la protección que el Registro de la Propiedad dispensa.

4. También ha de confirmarse el criterio sostenido por la registradora en su nota de calificación respecto a la obligación de presentar el oportuno mandamiento judicial, para poder proceder a la cancelación de la anotación de embargo ordenada en el curso de procedimiento de ejecución, y la de las posibles cargas que hayan ingresado en el Registro con posterioridad. Así se desprende con absoluta nitidez de lo dispuesto en el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación. Asimismo, el Secretario judicial mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados. También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación. A instancia de parte, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se remitirán electrónicamente al Registro o Registros de la Propiedad correspondientes».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 24 de julio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.