

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16285 *Resolución de 20 de septiembre de 2019, 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 Terrassa n.º 2, por la que se deniega cancelación de inscripciones de compraventa, hipoteca y adjudicación judicial en virtud de una instancia.*

En el recurso interpuesto por don L. C. M., en nombre y representación de la sociedad «Editorial Amao, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Terrassa número 2, don José Luis Hernández Alonso, por la que se deniega cancelación de inscripciones de compraventa, hipoteca y adjudicación judicial en virtud de una instancia.

Hechos

I

Mediante una instancia suscrita por don L. C. M., en nombre y representación de la «Editorial Amao, S.L.», se solicitaba la anulación de las inscripciones de compraventa entre dicha sociedad y don J. R. T., una inscripción de hipoteca a favor de «Caixa Terrassa» y un decreto de adjudicación. Junto con dicha instancia, se acompaña de testimonio notarial de sentencia dictada por el Juzgado Mercantil número 11 de Barcelona en el seno del procedimiento número 157/2018, por la que se declaraba la nulidad de la entidad «Editorial Amao, S.L.» así como la apertura de la fase de liquidación de la misma.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Terrassa número, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad N.º 2 de Terrassa.

Jose Luis Hernández Alonso, Registrador de la Propiedad de Terrassa número dos, tras calificar el documento presentado en esta oficina con el número 2023 del diario 65, una vez ha caducado el asiento previo, procedo a la calificación de la instancia y deniego su inscripción y pongo de manifiesto los motivos que la impiden y su justificación jurídica:

Hechos.—En escrito presentado en este Registro el día 24 de Enero de 2019 se solicita, sobre la finca 3.813 de la sección tercera de Terrassa, la anulación de las inscripciones:

- Compraventa entre Editorial Amao, S.L. y don J. R. T.
- La inscripción de la hipoteca a favor de la entidad Caixa Terrassa.
- Decreto de adjudicación.

Se advierte que para proceder a la cancelación de las inscripciones solicitada en el precedente documento, se debería seguir procedimiento en el que se ordene la misma en resolución judicial firme. Artículo 38 de la Ley Hipotecaria, siendo demandados los titulares registrales de la finca y el Juzgado, en resolución firme, debe ordenar la cancelación de los asientos respectivos.

Se les recuerda que la inscripción de la titularidad actual en el Registro se produjo por resolución judicial firme del Juzgado de Primera Instancia número cinco de Terrassa en procedimiento de ejecución hipotecaria número 302/2012, que es firme y no recurrido y el Registro se limitó a cumplir el mandamiento judicial.

Se advierte que la finca 3.813 de la sección tercera de Terrassa no consta inscrita a favor de ninguna entidad bancaria, sino que consta inscrita a nombre de la entidad a favor de la cual indicó el Juzgado de Primera Instancia número cinco de Terrassa en procedimiento de ejecución hipotecaria número 302/2012, que es firme.

Se recuerda también que han existido dos recursos a la Dirección General de los Registros y del Notariado resueltos en fecha trece de Septiembre de dos mil dieciocho, que son desestimatorios, y una calificación sustitoria [sic] resuelta el día seis de Noviembre de dos mil dieciocho por doña Beatriz Sánchez Hernández, Registradora de la Propiedad de Sant Feliu de Llobregat número dos, confirmando la calificación negativa emitida por este Registro, todo ello en relación a la escritura de compraventa autorizada por la Notario de Sabadell doña Marta Navarro Redondo el día veinticuatro de Agosto del año dos mil quince número de protocolo 1044/2015.

La sentencia del Juzgado declarando la nulidad de la sociedad Editorial Amao, S.L., corresponde presentarla en el Registro Mercantil, y producirá los efectos relativos a la liquidación social. Pero no puede producir la cancelación de asientos en que intervienen personas o entidades que no ha sido demandadas y por ello no existe resolución judicial firme que ordene la cancelación de los asientos registrales, que como indica la Ley Hipotecaria en su artículo 1: Los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

Este defecto tiene el carácter de insubsanable.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 18,19,19 bis de la Ley Hipotecaria y 97 a 102 del Reglamento Hipotecario, y

Ley Hipotecaria:

Artículo 1.

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro, en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.

Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

Artículo 38.

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero.

En caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de

apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento.

Cuando se persigan bienes hipotecarios que hayan pasado a ser propiedad de un tercer poseedor, se procederá con arreglo a lo dispuesto en los artículos 134 y concordantes de esta Ley.

Las mismas reglas se observarán cuando, después de efectuada en el Registro alguna anotación preventiva de las establecidas en los números 2.º y 3.º del artículo 42, pasasen los bienes anotados a poder de un tercer poseedor.

Ley de Enjuiciamiento Civil Artículo 524.

1. La ejecución provisional se instará por demanda o simple solicitud, según lo dispuesto en el artículo 549 de la presente ley.

2. La ejecución provisional de sentencias de condena, que no sean firmes, se despachará y llevará a cabo, del mismo modo que la ejecución ordinaria, por el tribunal competente para la primera instancia.

3. En la ejecución provisional de las sentencias de condena, las partes dispondrán de los mismos derechos y facultades procesales que en la ordinaria.

4. 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 la cancelación de asientos en Registros públicos.

5. La ejecución provisional de las sentencias en las que se tutelen derechos fundamentales tendrá carácter preferente.

Resuelvo:

Denegar la práctica de la cancelación de las inscripciones solicitada, en virtud de lo anteriormente expuesto.

– La anterior calificación registral negativa podrá (...)

Terrassa, a dieciséis de Mayo de dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible)
Fdo: José Luis Hernández Alonso.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. C. M., en nombre y representación de la sociedad «Editorial Amao, S.L.», interpuso recurso el día 2 de julio de 2019 en el que indicaba lo siguiente:

«Hechos

Primero.—El Juzgado 11 de lo Mercantil de Barcelona, con fecha 17 de diciembre del 2018 dictó sentencia, (...) anulando la sociedad Editorial Amao, S.L por haber sido constituida ilegalmente, al no haber concurrido a ella dos de los socios. Es decir que fueron nunca socios, ni asistieron a su constitución.

Segundo.—El juzgado dictó sentencia a la luz de la documentación presentada, y al entender que ciertamente esa entidad no se podía tenerse por constituida, porque la ley determina que cuando dos de los socios no concurren a su fundación es nula radicalmente.

Tercero.–Presentada la sentencia ante el registro 2 de Terrassa, nos encontramos con la negativa del registro a inscribir la sentencia firme en base a los argumentos que estimo convenientes y que luego examinaremos.

Cuarto.–Esta parte cree, que existe una discriminación, y desigualdad al examinar los hechos por parte del registro 2 de Terrassa, pues las sentencias firmes deben cumplirse, y sus razonamientos debió explicar motivadamente, porque no puede cumplir con la sentencia del Juzgado de lo Mercantil 11 y si lo hizo con la sentencia del Juzgado de primera Instancia 5 de Terrassa. Esta parte cree que muchas de la administración, tratan de proteger a la banca, más que al ciudadano. Dicho todo ello con el debido respeto. Como alguien dijo no hace mucho, hablando de los desahucios, “que habría una gran crisis, si los bancos perdían las propiedades” ¿Y la gente? ¿Qué debe hacer? ¿Irse a la calle? Eso lo que sucede, lamentablemente.

Esta la problemática que estamos teniendo, y nadie hace nada, la Justicia porque es la Justicia, el Gobierno porque no tiene presupuesto, y quien paga son las personas. dicho todo con el debido respeto.

Fundamentos jurídicos.

Primero.–Tenemos dos sentencias firmes, y debemos examinar que dice la ley al respecto, y que dice la jurisprudencia. Porque el registro indica que no se puede cumplir, al negarse a inscribirla, y la ley dice que una sentencia firme no puede dejar de ejecutar en sus propios términos.

Una de las argumentaciones del registro 2 es la siguiente: “Se advierte que para proceder a la cancelación de las inscripciones solicitada en el precedente documento, se debería seguir procedimiento en el que se ordene la misma en resolución judicial firme Artículo 38 de la Ley Hipotecaria, siendo demandados los titulares registrales de la finca y el Juzgado, en resolución firme, debe ordenar la cancelación de los asientos respectivos.”

Estamos de acuerdo que la resolución firme debe ser obedecida en sus propios términos. Pues bien, ¿Qué dice la Sentencia? Que la Editorial Amao, S.L. fue nula su contitución [sic], es decir: no existe, ni existió, porque no comparecieron dos de los socios.

Por lo tanto, hay registrada en el Registro una compra venta, de una entidad que no está constituida, por nulidad radical, y debe ser anulada, porque la sentencia firme dice que es nula la sociedad. De no anular la compra venta inscrita en el registro, está perjudicando, a los que no comparecieron en la constitución de la sociedad.

En cuanto a lo que manifiesta que deben ser demandados los titulares registrales, la sentencia indica, que no hay titulares registrales válidos, pues la nulidad afecta a todos los bienes que adquirieron con posterioridad ese inmueble. Es decir, la Editorial Amao, S.L. es nula de pleno derecho y radical, por lo tanto la compraventa es nula, pues la sentencia retrotrae las actuaciones al momento anterior a su constitución., porque no fue válida, y su nulidad afecta a terceros.

Esta parte no comparte el razonamiento del registrador 2 de Terrassa, pues lo que viene a decir, es, que hay que demandar a los titulares, eso significa que según el Registro la sentencia firme, no sirve, puesto que quiere someter la sentencia al criterio de los titulares, cuando según la sentencia no los hay de forma legal.

Al entender de esta parte el registrado debe cumplir la sentencia y anular la compraventa entre Editorial Amao, S.L y D. J. R. T., y cada uno debe asumir su responsabilidad. Si no es así, de nada sirve acudir a la justicia para luego determinar que según que sentencias no se pueden cumplir. Es decir la sentencia pierde su eficacia, y hay que recordar que las sentencias estimatorias producen: efectos erga omnes, es decir, no sólo frente a quienes fueron parte en el proceso sino también frente a sujetos que no lo hayan sido.

Por otro lado, Esta parte solicito al juzgado 5 de Terrassa, anulara la ejecución debido a la sentencia del juzgado 11 de lo Mercantil. So [sic] solicitó con fecha 18 febrero del 2019 ante el Juzgado, véase documento 3. El Juzgado respondió en la Diligencia de

fecha 19 de febrero del 2019, donde dice: “El anterior escrito presentado en fecha 18/02/19 por el/la Procurador/a A. L. S. en nombre y representación de L. C. M., queda incorporado al procedimiento, Al haber perdido este Juzgado toda competencia sobre los autos al hallarse los mismos en la Audiencia Provincial de Barcelona, una vez vuelvan de la superioridad se acordará lo procedente.” (...)

Por lo tanto esta parte, que como mínimo hay que esperar haber [sic] que dicta en su momento el Juzgado 5 de Terrassa, y mientras debe realizarse una anotación preventiva, hasta que se resuelva con firmeza lo presentado ante el juzgado 5 de primera instancia de Terrassa. Ya que si el registro permite un registro más al banco ejecutor, y luego los juzgados reconocen que debe ser anulado el registro y la compraventa entre Amao, S.L y D. J. R. T., pues crearla unos problemas muy difícil o imposible de reparación, con el consiguiente daño y perjuicio. Por lo cual le ruego se ponga anotación preventiva, hasta que haya sentencia firme, sobre lo planteado en el juzgado 5 de Terrassa sobre la sentencia firme del juzgado de lo mercantil 11 de Barcelona.

Segundo.—Al entender de esta parte la única sentencia firme que puede ser aplicada y obedecida, es la del Juzgado 11 de lo Mercantil de Barcelona, por la sencilla razón que esta retrotrae las actuaciones al momento anterior a su constitución, es decir antes del 23 de diciembre del 2002, todo lo que se firmó posteriormente es nulo, porque no fue constituida legalmente. Y el juzgado sentenció. Y si el registro dice que no, y que prevalecen las transmisiones posteriores, entonces no se somete a la sentencia, y la rechaza, pues la Sentencia anula la sociedad, porque en realidad no fue constituida. ¿Cómo puede el registrador dar por válido, lo que la sentencia anuló? Pues es muy específica, cuando dice: “declaro la nulidad de la sociedad Editorial Amao, S.L”

La estimación de la demanda de una Sociedad determina la anulación de los contratos celebrados con posterioridad.

Cualquiera que sea la causa por la que la nulidad se produzca, los efectos de la nulidad del acuerdo se retrotraen al momento en el que el acuerdo se dictó, son efectos ex tunc. Por consiguiente, a estos efectos no existe diferencia en función de que se trate de acuerdos nulos o simplemente anulables. Si la anulación prospera debe conducir a privar completamente de su eficacia al acuerdo.

Tercero.—La ley hipotecaria artículo 14 dice: “Para inscribir bienes y adjudicaciones concretas deberán determinarse en escritura pública o por sentencia firme los bienes, o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero, con la sola excepción de lo ordenado en el párrafo siguiente.”

Así encontramos en diferentes artículos de la ley Hipotecaria y el reglamento, que las sentencias firmes deben cumplirse.

Artículo 204.

Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse, también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos:

– 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo.

Tanto la ley Hipotecaria, como el Reglamento Hipotecario, como al Ley de enjuiciamiento civil y etc., indica que la sentencia [sic] firmes deben ser cumplidas en cualquier materia que se dicte.

Reglamento Hipotecario.

Artículo 10.

Las resoluciones judiciales que deben inscribirse conforme a lo dispuesto en el número cuarto del artículo segundo de la Ley, no son sólo las que expresamente declaren la incapacidad de alguna persona para administrar sus bienes o modifiquen con igual expresión su capacidad civil en cuanto a la libre disposición de su caudal, sino también todas aquellas que produzcan legalmente una u otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante.

Ley Hipotecaria.

Artículo 2. En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Cuarto.—Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

La ley es clara, y no deja lugar para interpretaciones extrañas, que a veces se pueden buscar, con el fin de beneficiar a unos y perjudicar a otros, dicho con el debido respeto.

Así el reglamento hipotecario en el Artículo 198, dice:

“Tomada la anotación preventiva de demanda, si ésta prosperase en virtud de sentencia firme, se practicarán las inscripciones o cancelaciones que se ordenen en ésta.

La ejecutoria o el mandamiento judicial será título bastante, no sólo para practicar la inscripción correspondiente, sino también para cancelar: los asientos posteriores a la anotación de demanda, contradictorios o limitativos del derecho que se inscribe, extendidos en virtud de títulos de fecha posterior a la de la anotación y que no se deriven de asientos que gocen de prelación sobre el de la misma anotación.

La anotación de demanda se cancelará en el asiento que se practique en virtud de la ejecutoriar y al margen de la anotación se pondrá la oportuna nota de referencia.”

Quinto.—El Registro 2 sigue diciendo: “Se advierte que la finca 3.813 de la sección tercera de Terrassa no consta inscrita a favor de ninguna entidad bancaria, sino que consta inscrita a nombre de la entidad a favor de la cual indicó el Juzgado de Primera Instancia número cinco de Terrassa en procedimiento de ejecución hipotecaria número 302/2012, que es firme.

En seste [sic] sentido debemos decir, que el inmueble en cuestión no pertenece a decreto inscrito en el registro, porque GAT GENCAT la vendió en escritura pública a BBVA, la cual no consiguió inscribirla, por lo tanto GAT GENCAT, no puede hacer nada con el inmueble, porque no es suyo, y uno no puede disponer lo que es suyo.

Y el BBVA tampoco puede disponer del inmueble, porque entre otras muchas cosas, no ha pagado los impuestos que le exigía el Juzgado 5 de Terrassa, y por no haber subsanado los defectos que le exigió el registro 2 de Terrassa.

El decreto inscrito, fue inscrito de forma ilegal, pues el registro se lo denegó reiteradamente, y lo inscribió junto a la escritura de compraventa del BBVA, y una cosa extraña, es que la escritura no pudo ser inscrita, y se anuló su inscripción, y no anularon el decreto, esta parte cree, que debió el registro 2 de Terrassa, anular el decreto, pues si el decreto fue inscrito por causa de la escritura que presente el BBVA junto al Decreto de GAT GENCAT, y se inscribió al amparo de la ley Hipotecaria artículo 34 como comprador de Buena fe, y luego fue anulada y no se inscribió, debió el registro anular el decreto y dejarlo sin efecto. aun cuando fuera firme, pues el decreto no cumplía los requisitos marcados de la [sic] por la Ley. por ello es de extrañar que el Registro 2 inscribiera el decreto diciendo que es firme y ahora rechace la sentencia firme del Juzgado 11 de lo Mercantil, no se comprende.

Por otro lado es de difícil comprensión, la alusión que hace el registrador 2 de Terrassa, cuando alude que hubo dos recursos resueltos con anterioridad, habría que preguntar al registrado con el merecido respeto, sin en esos recursos, si en esos recursos se aportó alguna sentencia judicial. Porque la sentencia que se aportó, en el presente recurso es de fecha 17 de diciembre del 2018, y el registrador está mencionando recursos del 2015, por favor, no se pueden resolver el presente recurso, porque no había sentencia.

Sexto.—Otro de los argumentos utilizados por el Registro 2, es que la sentencia no ordena la cancelación de los asientos. Sin embargo al leer la sentencia dice: “declaro la nulidad de la sociedad Editorial Amao, S.L.” Cuando una sociedad es anulada por el juzgado, en base a que dos de los socios no la constituyeron, está declarando la nulidad desde su constitución, pues si así no fuera, es decir si la anulación se decretara a partir de la sentencia, y todo lo firmado fuera válido, estaría perjudicando enormemente y sabiendas haciendo partícipe a las entidades [sic] que han denunciado que no han participado.

Si una sociedad es nula porque falta alguno de los elementos esenciales del contrato para su validez (consentimiento, objeto, causa, capacidad), debe entenderse que es nula desde el principio (efectos retroactivos de la nulidad art. 1303 CC) y, por lo tanto, todos los contratos celebrados por la sociedad con terceros, desde su nacimiento, son nulos.

Séptimo.—Por último cabe decir, que una sentencia firme debe ser cumplida, este registrada o no en el Registro Mercantil, aunque se ha solicitado y debido a que hay que nombrar al liquidar por el Juzgado, no se ha realizado, pero esta parte está en espera de dicho auto.

Por cual respetuosamente a la Dirección General del Registro y el notariado solicito: Tenga a bien recibir el presente escrito, junto con los documentos que se acompañan y en mérito de lo alegado acuerde anular la inscripción de contrato de compraventa entre Editorial Amao, S.L. y D. J. R. T., así como el decreto de adjudicación, a GAT GENCAT y anular la compra venta mencionado en base a la sentencia del Juzgado 11 de lo mercantil de Barcelona, que se aportó al registro 2 de Terrassa.

Solicitud anotación preventiva.

Que como el juzgado 5 de Terrassa, en la Diligencia que se ha aportado indica que cuando devuelvan los autos del tribunal superior, se decidirá lo que estime conveniente, y esa decisión que tome el juzgado, puede afectar directamente a esa inscripción, se solicita la anotación preventiva que indica la ley. por lo tanto se solicita la anotación preventiva de la sentencia aportada al Registro 2 de Terrassa, (...).

Artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

- 1.º El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.
- 2.º El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor.
- 3.º El que en cualquier juicio obtuviese sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Artículo 43.
- En el caso del número 1.º del artículo anterior no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 16 de julio de 2019, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 140.1.^a del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 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, 29 de enero y 13 de marzo de 2015 y 19 de noviembre de 2015.

1. Se discute en el presente expediente si procede cancelar tres inscripciones de compraventa, hipoteca y adjudicación judicial aportando un testimonio de una Sentencia que declara la nulidad y por tanto la liquidación de una sociedad que fue titular de la finca registral 3813 de la Sección Tercera del Registro de la Propiedad de Terrassa número 2.

Son hechos relevantes del presente expediente:

– Que el día 24 de enero de 2019 fue presentado en el Registro de la Propiedad de Terrassa número 2 escrito emitido por don L. C. M., en representación de la entidad «Editorial Amao, S.L.», quien solicita, sobre la finca 3.813 de la Sección Tercera de Terrassa, la anulación de las siguientes inscripciones: a) compraventa entre «Editorial Amao, S.L.» y don J. R. T.; b) la inscripción de la hipoteca a favor de la entidad «Caixa Terrassa», y c) decreto de adjudicación.

– Justifica dicha solicitud adjuntando testimonio notarial de la sentencia dictada por el Juzgado de lo Mercantil número once de Barcelona en procedimiento ordinario (impugnación acuerdos sociales artículo 249.1.3), autos 157/2018 -3, en la que se declara la nulidad de la entidad Editorial Arnao, S.L. y ordena la apertura de la liquidación, y fotocopia de la escritura autorizada por el Notario de Sabadell don Joan Bosch Boada el día veinte de Marzo de dos mil seis, escritura de compraventa de don Juan Ramos Torres a favor de la entidad Editorial Amao, S.L..

– Dicho escrito fue contestado mediante oficio, de fecha 4 de febrero de 2019, indicándole la suspensión de la calificación del documento por estar pendiente de inscripción un documento presentado previamente en virtud de los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria.

– El día 11 de febrero de 2019 se presentó en el referido Registro de la Propiedad nuevo escrito emitido por don L. C. M., en representación de la entidad «Editorial Amao, S.L.» quien solicita nuevamente la anulación de las inscripciones solicitadas anteriormente de la finca 3.813 de la Sección Tercera de Terrassa.

– Dicho escrito fue contestado mediante oficio, de fecha 25 de febrero de 2019, indicándole nuevamente la suspensión de la calificación del documento por estar pendiente de inscripción un documento presentado previamente, cancelación de hipoteca, en virtud de los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria, advirtiéndole que para proceder a la cancelación de las inscripciones solicitada se debería seguir procedimiento en el que se ordene la misma en resolución judicial firme.

– El día 14 de marzo de 2019 se presenta nuevo escrito emitido por don L. C. M., en representación de la entidad «Editorial Amao, S.L.», en el que manifiesta tener por rechazadas todas y cada una de las argumentaciones del Registro.

– Dicho escrito fue contestado mediante oficio, de fecha 20 de marzo de 2019, reiterando la suspensión de la calificación del documento por estar pendiente de inscripción un documento presentado previamente, cancelación de hipoteca, en virtud de los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria, advirtiendo nuevamente que para proceder a la cancelación de las inscripciones solicitada se debería seguir procedimiento en el que se ordene la misma en resolución judicial firme.

– El día 16 de mayo de 2019, una vez vencido el asiento de presentación del documento presentado previamente sobre la finca 3.813 de la Sección Tercera del Registro de la Propiedad de Terrassa número 2, se procedió a la calificación de los escritos presentados, procediéndose a la denegación de la práctica de las cancelaciones solicitadas, indicándoles que para practicarlas se debería seguir procedimiento en el que se ordene la misma en resolución judicial firme siendo demandados los titulares registrales de la finca y el Juzgado en resolución firme debe ordenar la cancelación de los asientos respectivos; y a su vez se advierte que la inscripción de la titularidad actual en el Registro se produjo por resolución judicial firme del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Terrassa en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 302/2012, que es firme y no recurrido y el Registro se limitó a trasladar tabularmente el mandamiento judicial.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que 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 efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la denegación de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral, sin que pueda alegarse en contra, la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues si bien es cierto que los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la resolución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna. Esta exigencia impide, en el ámbito registral, practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular o que este directamente o a través de sus órganos de administración y representación haya sido parte en el procedimiento de que se trata. De ahí que, en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro. Como recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, «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)».

3. En el presente expediente ha quedado acreditada tanto la declaración judicial de la nulidad de la mercantil que fue titular del bien como la existencia de negocios posteriores que han sido debidamente inscritos, cuyos titulares no han sido parte del procedimiento judicial y, por tanto, no se dicta mandamiento judicial alguno en relación a la cancelación de las correlativas inscripciones registrales. De esta manera y en aplicación de lo dispuesto en los artículos 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria debe procederse a la desestimación del presente recurso.

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, 20 de septiembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.