

17 de marzo de 2005, 15 de febrero de 2006, 21 de febrero de 2007 y 27 de abril de 2007.

1. Se plantea en este recurso la posibilidad de inscribir una sentencia dictada por un Tribunal de lo Contencioso-Administrativo por la que se anula el acto administrativo de adjudicación de unas fincas, dándose la circunstancia de que éstas continúan inscritas a favor del adjudicatario.

2. Ciertamente, la calificación registral de los documentos judiciales es limitada, pues, como pone de relieve el recurrente, ha de circunscribirse (art. 100 del Reglamento Hipotecario) a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a la competencia del Juez o Tribunal que lo haya dictado y a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en el que se hubiese dictado; pero no debe olvidarse que, con arreglo igualmente al precepto citado, la calificación del Registrador también alcanza a los obstáculos que puedan surgir del Registro. Y esto es precisamente lo que ocurre en el caso que nos ocupa.

En efecto. Cabe recordar que, como tiene reiteradamente declarado esta Dirección General, puede el Registrador rechazar la inscripción de un documento judicial sin por ello dejar de observar el deber constitucional de cumplir las resoluciones judiciales (art. 118 de la Constitución), toda vez que dicho mandato debe compaginarse con el principio también constitucional (art. 24) de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de interdicción de la indefensión; de modo que debe rechazarse la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que en el respectivo procedimiento los titulares de derechos inscritos que resulten afectados han tenido la intervención prevista por las leyes para su defensa, evitando así que sufran en el mismo Registro las consecuencias de su indefensión procesal. Y esto es precisamente lo que ocurre en el expediente que por la presente se resuelve: que el titular registral de las fincas afectadas no ha tenido intervención alguna en el procedimiento judicial por el que se pretende sea anulada la inscripción de su dominio. Podría haberla tenido, de haber sido demandado en dicho procedimiento (tal y como permiten los arts. 21.1.b) y 49.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa), pero de la documentación aportada a este expediente no resulta que ello haya ocurrido.

No puede, en fin, resolverse este expediente atendiendo a los pronunciamientos de la sentencia de 15 de octubre de 2001 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de San Javier, pues ésta fue dictada en un asunto (el ejercicio de una acción reivindicatoria) con el que no existe identidad de razón, pues en él de ninguna forma se cuestionaba la titularidad registral de «Inmobiliaria M. y M., S. A.» ni la cancelación de la misma.

Esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto 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, 17 de julio de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15073 *RESOLUCIÓN de 18 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don Ignacio Sáenz de Santamaría Vierna, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 6 de Madrid a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Ignacio Sáenz de Santamaría Vierna, contra la negativa del titular del Registro de la Propiedad número seis de Madrid don Juan Jiménez de la Peña, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Ignacio Sáenz de Santamaría Vierna el día nueve de enero de dos mil siete, los consortes don Miguel M.G. y doña Amparo P.G. vendieron a la mercantil «Agrícola y Ganadera El Toril, S.L.», quien representada por su administrador único don Carlos L.O. adquirió, una plaza de aparcamiento inscrita en el Registro de la Propiedad número seis de Madrid, por el precio que en el título se indica, reseñándose su forma de pago.

Procede indicar que en la comparecencia de la escritura se dice que el administrador único de la sociedad compradora también intervenía en su

condición de tutor de determinada persona, expresándose la fecha del Auto de su nombramiento y la de la diligencia de aceptación y juramento del cargo, así como que dicho tutor estaba expresamente autorizado «para este acto», en virtud de Autorización Judicial concedida mediante Auto dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia número 30 de los de Madrid, añadiendo el Notario lo siguiente: «... adjuntándose a la presente, fotocopia, por mí obtenida, del testimonio reseñado, justificativo de su firmeza...». Debe hacerse constar que de la documentación del expediente resulta que obra unida a la matriz la reproducción de testimonio judicial de dicho Auto, del que resulta que, con cita del artículo 271, n.º 2 del Código Civil, se autoriza a don Carlos L.O. para que como tutor y representante legal de don Carlos R.T.L. proceda en nombre de la sociedad «Agrícola y Ganadera El Toril, S.L.» propiedad del menor, a la compra del inmueble objeto de la referida escritura, entre otros.

II

Presentada la anterior escritura en el citado Registro de la Propiedad, fue calificada, el día dos de febrero de 2007, con la nota que, a continuación, se transcribe únicamente respecto del defecto que es objeto de este recurso:

«... Hechos. Primero. En escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Ignacio Sáenz de Santamaría y Vierna, el día 9 de enero de 2007, número 10 de su protocolo, se formalizó una compraventa. Segundo. Dicha escritura se presentó al Registro de la Propiedad de Madrid número seis, el día 1 de Febrero de 2007, con el Asiento 2987 del Diario 88. Fundamentos de Derecho. Se han apreciado, previa su calificación registral, los siguientes defectos: 1. No comprenderse por qué se dice que don Carlos L.O., «además interviene en su condición de tutor del menor Carlos R.T.L., ya que de la sociedad compradora el compareciente es Administrador Único; no constando que el representado adquiere derecho alguno (artículos 1 y 2 de la ley Hipotecaria). Sólo para el caso de que la referencia a dicha intervención no sea un mero error material, y en este sentido se rectifique, se consideran también defectos, relacionados, los siguientes: 1.1 Ser necesario que se aporte Testimonio e la Resolución judicial firme en la que se nombra Tutor del menor a don Carlos L.O.; así como de su juramento del cargo (artículos 215 y 216 del Código Civil; y 3 de la Ley Hipotecaria). 1.2 Ser necesario que se acredite fehacientemente la inscripción del nombramiento de tutor en el Registro Civil (artículos 218 y 219 del Código Civil; 88 a 91 de la Ley de Registro Civil y 283 de su Reglamento). 1.3 No constar el Número de Identificación Fiscal del menor don Carlos R.T.L. (art. 254.2 de la Ley Hipotecaria y 23 párrafo último de la Ley del Notariado, según la redacción dada por la Ley 36/2006 de 29 de noviembre de medidas para la prevención del fraude fiscal). 2. No constar... Acuerdo. Se acuerda la no inscripción, por la causa expresada. Contra el presente acuerdo, en su parte negativa, podrá interponerse recurso... Madrid, a 2 de febrero de 2007. El Registrador de la Propiedad».

III

El 6 de marzo de 2007, el notario autorizante de la escritura, interpuso recurso contra dicha calificación únicamente «en desacuerdo con el primer defecto que se imputa a la escritura...», alegando, respecto de la petición de aportación de documentos que contenía la nota de calificación, que no era conveniente expresar abiertamente en la escritura pública cual es la razón de la intervención del representante de la sociedad adquirente en concepto de tutor, indicando que ello era fácil de entrever a la vista de lo dispuesto en el artículo 271.2.º del Código Civil. Añadía, además, que el control de lo que en definitiva está dirigido a la sobreprotección del sometido a tutela no corresponde en este caso a la calificación registral conforme al artículo 18 la Ley Hipotecaria, por lo que debería entenderse sin relevancia y fruto de un mero arrastre de una cláusula de estilo, la afirmación de que queda unido a la matriz el testimonio de la autorización judicial, «lo cual no es cierto» —sic— (en el testimonio de la escritura obrante en el expediente obra unida a la matriz la reproducción de testimonio judicial de dicho Auto).

IV

El titular del Registro de la Propiedad número seis de Madrid, a la vista del recurso presentado, emitió su preceptivo informe y remitió el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de 12 de marzo de 2007.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 9, 10, 18 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento; 271 del Código Civil y la Resolución de esta Dirección General de 18 de mayo de 2007.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

a) Mediante escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la compra de un inmueble que realiza determinada sociedad, representada por su administrador único. No obstante, en la comparecencia de la escritura se añade que el representante de la sociedad compradora también intervenía en su condición de tutor de determinada persona (detallándose la fecha del Auto de su nombramiento y la de la diligencia de aceptación y juramento del cargo), así como que estaba expresamente autorizado para el otorgamiento por Auto dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia número 30 de los de Madrid. Y según la reproducción que en la escritura se incluye del testimonio judicial de dicho Auto, resulta que, con cita del artículo 271, n.º 2 del Código Civil, se autoriza a don Carlos L.O. para que como tutor y representante legal de don Carlos R.T.L. proceda en nombre de la sociedad «Agrícola y Ganadera El Toril, S.L.» propiedad del menor, a la compra del inmueble objeto de la referida escritura.

b) El único defecto que es objeto de este recurso consiste en que, a juicio del Registrador, no se comprende por qué se dice en la escritura que don Carlos L.O., «además interviene en su condición de tutor del menor don Carlos R.T.L.», ya que siendo el compareciente Administrador Único de la sociedad compradora no consta que el representado adquiriera derecho alguno (artículos 1 y 2 de la ley Hipotecaria). Y añade que sólo para el caso de que la referencia a dicha intervención no sea un mero error material, y en este sentido se rectifique, se consideran también defectos otros que se expresan, exigiendo la aportación de determinados documentos.

2. Planteada así la cuestión, se impone la revocación del defecto recurrido toda vez que, como ya tiene declarado este Centro Directivo, al Registrador le está vedado extender su calificación a extremos que carezcan de trascendencia jurídico real inmobiliaria o que, aun careciendo de ella, la Ley no le exija que califique expresamente. Y es que en el caso contemplado, y a la vista del contenido de la escritura, es evidente que en el título otorgado se ha operado una mutación jurídico real inscribible, pues el adquirente del dominio lo es, exclusivamente, una entidad mercantil debidamente representada, siendo también evidente, por lo demás, que en el Registro de la Propiedad (cfr. art. 2 de la Ley Hipotecaria) se inscriben, entre otros, los títulos por los que se transmite la propiedad, algo que claramente aquí ha tenido lugar, por lo que carece de toda cobertura legal la exigencia que se contiene en el primer defecto de la nota.

Con independencia de la mayor o menor claridad y precisión de la redacción de la escritura, en lo que se refiere a la comparecencia en ella del tutor de una persona que no es adquirente del dominio, lo cierto es que pueden concurrir circunstancias que hagan aconsejable la intervención en el instrumento público de que se trate de personas ajenas a la mutación jurídico real solemnizada, pero operada ésta con la concurrencia de todos los requisitos y elementos necesarios para ello no cabe denegar la inscripción, pues ello implicaría una extralimitación –sin base legal– de la calificación registral, la cual ha de ceñirse a los extremos antes indicados.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación registral únicamente respecto del único defecto que ha sido objeto de impugnación.

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, 18 de julio de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15074 *RESOLUCIÓN de 19 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Promociones Olba García, S.L.», contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 2 de Santa Coloma de Gramanet a practicar determinadas inscripciones y cancelaciones derivadas de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por la mercantil «Promociones Olba García, S.L.», contra la negativa del titular del Registrador de la Propiedad número dos de Santa Coloma de Gramanet, don José María Pérez Visus, a practicar determinadas inscripciones y cancelaciones derivadas de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

El Juzgado de Primera Instancia número 6 de Badalona, en autos de procedimiento de ejecución dineraria hipotecaria 832/2004 seguido a instancia de Caixa d'Estalvis del Penedès, dictó Auto en fecha 31 de enero de 2006 por el que aprobó, en favor de la recurrente, el remate de determinados bienes inmuebles que constan inscritos en el Registro de la Propiedad número 2 de Santa Coloma de Gramanet (fincas registrales 16582 y 1656), expidiendo en fecha 29 de marzo de 2006 testimonio de dicha resolución a los efectos de que sirviese de título para su inscripción en el Registro de la Propiedad, complementado aquel con el Mandamiento, de fecha 7 de marzo de 2006, librado al Registro por el mismo Juzgado para la cancelación de la hipoteca que había sido objeto de ejecución en el citado procedimiento, así como de todas las cargas posteriores.

Los reseñados documentos (a los que posteriormente se añade una diligencia de ordenación de fecha 22 de mayo de 2006) fueron objeto de sucesivas presentaciones y calificaciones (la anterior a la que ahora se recurre en fecha 16 de junio de 2006), observándose una serie de defectos, de los que únicamente dos subsistirán tras la última presentación y calificación, a la que más adelante nos referiremos, que es la que motivará el recurso.

Estos dos defectos (primero y sexto de los ocho iniciales que recayeron sobre el auto de aprobación del remate y adjudicación de 31 de enero de 2006, complementado con el ya reseñado mandamiento de cancelación de cargas) son los siguientes:

Existir contradicción entre la valoración de 288.641,94 euros y 21.860,70 euros en que se tasaron respectivamente la finca y participación indivisa de finca en la escritura de constitución de hipoteca y la de 47.509,87 euros y 277,10 euros que consta fijada como valor de los bienes subastados.

No constar distribuido por conceptos el importe de lo reclamado, que no puede exceder de la respectiva cobertura hipotecaria.

Con fecha 4 de septiembre de 2006, el titular del juzgado que conoció de la ejecución dictó un Auto aclaratorio y complementario del inicial de Adjudicación, plasmando en él diversos razonamientos jurídicos en torno a la aplicabilidad de los artículos 657 y 666 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al procedimiento que motiva este recurso y a los hipotecarios en general; razonamientos centrados en el primero de los defectos advertidos por el Registrador de la Propiedad, es decir, la existencia de una contradicción entre la valoración de 288.641,94 euros y 21.860,70 Euros, en que se tasaron respectivamente la finca y participación indivisa de segunda finca en la escritura de constitución de la hipoteca, y la de 47.509,87 euros y 277,10 euros que consta fijada como valor de los bienes subastados, exponiendo:

Que una de las novedades introducidas por la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil en relación con la ejecución forzosa de bienes inmuebles es la deducción del avalúo del importe de las cargas existentes para determinar el valor por el que los bienes han de salir a subasta; solución que, como expresa la Exposición de motivos, presenta la ventaja de que asegure que las cantidades que se ofrezcan en la subasta, por pequeñas que sean, van a redundar siempre en beneficio de la ejecución pendiente, lo que no se conseguiría siempre con la tradicional liquidación de cargas.

Que la dicción empleada por el artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil tiene sus antecedentes en el derogado art. 131.9.º de la Ley Hipotecaria, en el cual se indicaba que serviría de tipo para la subasta el pactado en la escritura de constitución de hipoteca y no se admitiría postura alguna que sea inferior a dicho tipo, lo que implicaba ciertamente una particularidad respecto al régimen general de avalúo que la Ley procesal de 1881 contemplaba en materia de ejecución forzosa.

Sin embargo la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil prevé para el régimen general de la ejecución ordinaria un nuevo sistema de valoración del bien a realizar, consistente en deducir del avalúo o valor de mercado de la finca, el importe de las cargas y gravámenes que pesen sobre ella (art. 639.3 Ley de Enjuiciamiento Civil); a su vez, el art. 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil permite a instancia del ejecutante, y también como novedad, la depuración de todos los créditos que consten inscritos con anterioridad al gravamen que se ejecuta, lo que sin duda supone una garantía adicional para el cobro de la deuda, al ver liberado el valor del bien con la minoración o extinción por pago de los mismos.

Que no consideraba que esta nueva disciplina quede excluida de los procedimientos hipotecarios y ello por cuanto en un primer lugar el art. 682.2.1.º Ley de Enjuiciamiento Civil quiere hacer alusión no tanto al valor formal por el que el bien haya de salir a subasta como a la liquidación por acuerdo de las partes del avalúo o precio de la finca como punto de partida para la licitación, sin que ello suponga la renuncia de los beneficios que el art. 666 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil comportan para el éxito de la ejecución. Y en segundo término, la nueva previsión no ha implicado una modificación paralela de la legislación hipotecaria con-