

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR008231

RESOLUCIÓN de 13 de diciembre de 2016, 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 accidental de Tacoronte, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada.

(BOE de 5 de enero de 2017)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Finca inscrita a favor de mercantil por título de declaración judicial de nulidad de transmisión fraudulenta. Presentación de instancia privada para modificar el titular registral haciendo constar el carácter de «en liquidación» de la sociedad, así como cancelar las anotaciones preventivas de embargo trabadas con posterioridad. Aportación de documentos no originales. La exigencia de presentación de titulación pública en el procedimiento registral se encuentra recogida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. En efecto, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan, «erga omnes», de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación de la registradora. Así, el mencionado artículo establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera en toda la Ley Hipotecaria, así como en su Reglamento, salvo contadas excepciones, ajenas al caso debatido. Por tanto, todo documento que no cumpla tal principio de titulación pública no puede ser tenido en consideración en el seno del procedimiento registral. De igual manera debe recordarse que, en los recursos contra la calificación de los registradores sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Respecto a la cuestión de la cancelación de los asientos posteriores, ha de tenerse en cuenta que el acreedor favorecido por el embargo es registralmente interesado, por resultar afectado por el asiento cuya práctica se ha efectuado, por lo que también es necesario que, respecto de este, la documentación cumpla unas mínimas garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial. Por tanto, al quedar garantizado con las anotaciones preventivas de embargo, no procede la cancelación de dichas anotaciones de embargo sino en la forma establecida por la ley, ya que fuera de los supuestos de caducidad de la anotación preventiva las anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial o administrativo no se cancelarán sino por providencia ejecutoria -resolución firme- que ordenará el juez o tribunal cuando sea procedente.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 24.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1.3.º, 3, 18, 19 bis, 40, 82, 83 y 86.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 100.

En el recurso interpuesto por don J. C. I. C., abogado, en nombre y representación de la entidad «Brújula Comercial, SAE», en liquidación, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Tacoronte, doña María Luisa Martín Moreno-Torres, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 22 de junio de 2016 por don J. C. I. C., abogado, en nombre y representación de la entidad «Brújula Comercial, SAE», se solicitó que se procediera a anotar que dicha sociedad



se encuentra en liquidación y que se anulasen todos los asientos registrales desde la fecha en la que indebidamente se inscribió la finca registral número 3.664 del término de La Matanza a favor de la susodicha entidad.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Tacoronte, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Tacoronte Se califica negativamente el documento presentado en virtud de los siguientes causas de tipo suspensivo cuya motivación jurídica se ordena a través de los siguientes: Hechos: Primero.–Que el pasado día veinticuatro de junio del año dos mil dieciséis, don I. C., J. C., presentó físicamente en esta Oficina instancia suscrita el día 22 de Junio de 2.016, que causó el asiento 689 del Diario 27. Segundo.–Que en el documento presentado se solicita, se proceda a anotar que la entidad “Brújula Comercial, SAE”, se encuentra en liquidación y que se anulen todos los asientos registrales desde la fecha en la que indebidamente se inscribió la finca número 3.664 del término municipal de La Matanza a favor de entidad. Brújula Comercial SAE en liquidación. Fundamentos de Derecho: Primero.–Que con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria este Registrador ha calificado bajo su responsabilidad la legalidad de los formas extrínsecas del título presentado, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos en el contenido, por lo que resulta del mismo y de los asientos de este Registro. Esta calificación se ha llevado a cabo dentro del plazo máximo de quince días contados desde la fecha de presentación, tal y como prescribe el párrafo 3º del referido artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Segundo.– Por tratarse de un documento administrativo, la calificación registral se ha extendido igualmente, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro, en virtud del artículo 99 del Reglamento Hipotecario Tercero.–Se suspende a la inscripción solicitada en virtud de los siguientes defectos subsanables: 1. No se accede a la cancelación de los asientos posteriores a la reinscripción a favor de la entidad “Brújula Comercial, SA”, ya que de conformidad con el artículo 83 de la Ley Hipotecaria, la mera voluntad del titular registral del dominio no es suficiente para cancelar asientos en favor de terceros, siendo en este caso necesario que se acompañe el correspondiente mandamiento de cancelación firme, expedido por el Juzgado ante quienes se siguen los respectivos procedimientos. Además la documentación complementaria aportada para acreditar, entre otros extremos, la representación de la sociedad, es insuficiente por ser meras fotocopias, de acuerdo con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Por lo expuesto, acuerdo: – Suspender la inscripción del documento presentado. – Prorrogar el asiento de presentación por el término legal, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. – No practicar anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada expresamente. – Notificar la presenta calificación negativa tanto al presentante como al funcionario autorizante del documento, de conformidad con lo previsto en los artículo 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Contra la precedente calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Luisa Martín Moreno-Torres registrador/a de Registro Propiedad de Puerto de la Cruz a día catorce de Julio del año dos mil dieciséis».

III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma correspondió al registrador de la Propiedad interino de Valverde, don Carlos Celestino Lalanda, quien el día 9 de septiembre de 2016 ratificó en todos sus extremos la nota de calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Tacoronte, incluyendo que «no dándose estudio a la solicitud de «retroacción de los asientos registrales» ni «al cierre de la hoja registral»», al no ceñirse «a lo establecido en el artículo 19 bis).5 de la Ley Hipotecaria». Además, manifiesta «que “las copias cotejadas y compulsadas notarialmente” que se aportan tampoco serían título hábil para el presente conforme a lo establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria».

IV

Don J. C. I. C., abogado, en nombre y representación de la entidad «Brújula Comercial, SAE», en liquidación, interpuso recurso el día 30 de septiembre de 2016 mediante escrito en el que indica: «Primero: Que la demandante, Dña. M. E. S. F., fue administradora de la entidad mercantil Brújula Comercial S.A.E., en liquidación, antes de que ésta entrase en liquidación. Segundo: Que la empresa citada cesó en sus actividades en el año 1996. Tercero: Que con el motivo del cese de sus actividades la socia y administradora Dña. M., levantó la oficina haciendo suya toda

la documentación inherente a la misma. Cuarto: Por el transcurso de los años el resto de los socios de la entidad mercantil a la que nos referimos y habiendo desaparecido de su domicilio la socia y administradora, Dña. M. y careciéndose de ningún tipo de documentación, la liquidación aprobada quedó en nada. Con el transcurso de los años, por una mera casualidad, se descubrió que la socia Dña. M. se había quedado con todos los bienes de su propia empresa, sin haber resarcido de los pagos que habían hecho frente a los acreedores y nuevos adquirentes de las propiedades que fueron declaradas nulas. Quinto: (...) – El Registro de la Propiedad de Tacoronte no accede a la cancelación que se solicita debido a que debe acompañarse el correspondiente mandamiento de cancelación firme, expedido por el Juzgado ante quienes se siguen los respectivos procedimientos y porque la documentación que se aportó son meras fotocopias. – El Registro de la Propiedad de Valverde confirma la calificación desfavorable por parte del Registro de la Propiedad de Tacoronte en base a que no cabe en el caso concreto error material y, de ser así, tampoco porque se presentó fuera de plazo y porque la documentación que se aportó son copias cotejadas y compulsadas notarialmente, es decir, meras fotocopias. Pues bien, los originales de dichos acuerdos que se encuentran debidamente inscritos en el Registro Mercantil de Valencia, se encuentran depositados en el despacho profesional del que suscribe para evitar que por cualquier circunstancia puedan desaparecer. No podemos olvidar que dichos documentos ya en su día desaparecieron y que conseguir unas nuevas copias autorizadas a través del archivo de Protocolos notariales que se encuentran depositados en el archivo general del Reino de Valencia, fue costoso y laborioso. En cuanto al error material, si no es error material es de concepto, conforme al art. 216 de la Ley Hipotecaria. Mi representada entendía que al no constar la palabra «en liquidación» en la razón social, suponía un error material. Sin embargo, el Registro de la Propiedad de Valverde al haberse pronunciado diciendo que no es un error material, entiende mi representada a sensu contrario que es error de concepto. Sexto: En base a lo expuesto, la finca citada formaba y forma parte de la masa de la liquidación de mi representada, «Brújula Comercial, SAE», en liquidación y habiendo obrado de mala fe las partes intervinientes por cuanto conociendo la circunstancia de que la citada mercantil se encontraba en liquidación lo ocultaron, con el fin de que dicha finca quedara al margen de la masa de la liquidación y el Registro desconociendo tal circunstancia inscribiera nuevamente la finca a favor de la Entidad Mercantil citada pero sin hacer constar las salvedades correspondientes como que la sociedad mercantil a la represento se encontraba y se encuentra actualmente en liquidación».

V

El registrador de la Propiedad titular de Tacoronte, don Carlos Alfonso Tocino Flores, emitió informe en defensa de la nota de calificación el día 7 de noviembre de 2016, 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, 3, 18, 19 bis, 40, 82, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 2005, 1 de octubre de 2015 y 24 de octubre de 2016.

1. Se discute en el presente expediente si constando una registral inscrita a favor de una mercantil, concretamente «Brújula Comercial, SAE», en la inscripción 16ª del folio registral por título de declaración judicial de nulidad de transmisión fraudulenta declarado por sentencia de 14 de mayo de 2008 de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Valencia, si cabe mediante la presentación de una instancia privada modificar el titular registral haciendo constar el carácter de «en liquidación» de la misma, así como cancelar las anotaciones preventivas de embargo letras G y H trabadas con posterioridad.

A su vez, reconociendo el recurrente que los documentos complementarios aportados para justificar su pretensión no son originales, manifiesta que «quedan a disposición de la Dirección General de los Registros y del Notariado el cuerpo de los originales que le serán remitidos de inmediato nada más que los soliciten».

Para la adecuada comprensión de este expediente deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

– Por la inscripción 16.ª, última vigente de dominio, por sentencia firme de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Valencia se declara la nulidad de la transmisión fraudulenta que motivó la inscripción 15.ª. Quedando, en consecuencia, la finca nuevamente inscrita a favor de la mercantil «Brújula Comercial, SAE».

– Con posterioridad se practicaron anotaciones preventivas de embargo letras G y H, prorrogadas por la I con fecha 11 de noviembre de 2013, en procedimientos seguidos a instancia de doña M. E. S. F., contra «Brújula Comercial, SAE».

– Ahora, por el recurrente se solicita se haga constar que la indicada sociedad «Brújula Comercial, SAE», se encuentra en liquidación, retro trayéndose los asientos registrales al momento que se aprobó la liquidación de la entidad.

La registradora, resumidamente, señala como defecto en su nota de calificación: «No se accede a la cancelación de los asientos posteriores a la reinscripción a favor de la entidad “Brújula Comercial, SA”, ya que de conformidad con el artículo 83 de la Ley Hipotecaria, la mera voluntad del titular registral del dominio no es suficiente para cancelar asientos en favor de terceros, siendo en este caso necesario que se acompañe el correspondiente mandamiento de cancelación firme, expedido por el Juzgado ante quienes se siguen los respectivos procedimientos. Además la documentación complementaria aportada para acreditar, entre otros extremos, la representación de la sociedad, es insuficiente por ser meras fotocopias, de acuerdo con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria».

2. Como cuestión previa, de carácter procedimental, debe manifestarse este Centro Directivo respecto el objeto del recurso.

Es doctrina reiterada que aun cuando el recurrente se refiere en su escrito de recurso tanto a la calificación del registrador sustituido como a la emitida por el registrador sustituto, el citado recurso debe referirse única y exclusivamente contra la calificación emitida por el primero, como así resulta tanto de la propia dicción del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su apartado quinto como de la referencia referida a los posibles recursos tanto en la calificación emitida Por tanto, y pese a referirse el recurrente a ambas calificaciones, corresponde manifestarse a esta Dirección General en relación a la calificación emitida por el registrador sustituido.

3. En cuanto a esta segunda cuestión debe manifestarse este Centro Directivo que la exigencia de presentación de titulación pública en el procedimiento registral se encuentra recogida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

En efecto, como recordó la Resolución de 25 de octubre de 2005 entre otras, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan, «erga omnes», de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguarda jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación de la registradora. Así, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera en toda la Ley Hipotecaria, así como en su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Por tanto, como de manera acertada apuntan tanto la registradora recurrida como el sustituto en sus respectivas calificaciones todo documento que no cumpla tal principio de titulación pública no puede ser tenido en consideración ene le seno del procedimiento registral. De igual manera debe recordarse que, como, también ha declarado de manera reiterada esta Dirección General, que en los recursos contra la calificación de los registradores sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (Resolución de 1 de octubre de 2015). Por tanto, debe mantenerse el defecto relativo a la falta de acreditación de las facultades representativas del recurrente respecto de la mercantil.

4. En relación al primero de los defectos apuntados procede manifestarse sobre la pretendida cancelación de los asientos posteriores.

Respecto a esta cuestión se ha manifestado en recientes fechas este Centro Directivo (vid. Resolución de 24 de octubre de 2016) al manifestar que «ha de tenerse en cuenta que el acreedor favorecido por el embargo es registralmente interesado por resultar afectado por el asiento cuya práctica se ha efectuado, por lo que también es necesario que, respecto de este, la documentación cumpla unas mínimas garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial».

Por tanto, al quedar garantizado con las anotaciones preventivas de embargo, no procede la cancelación de dichas anotaciones de embargo sino en la forma establecida por la ley, ya que fuera de los supuestos de caducidad de la anotación preventiva –artículo 86 de la Ley Hipotecaria- las anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial o administrativo no se cancelarán sino por providencia ejecutoria -resolución firme- que ordenará el juez o tribunal cuando sea procedente -artículo 83 de la Ley Hipotecaria-.

Siendo que no ha transcurrido el plazo de caducidad -ya que ambas anotaciones han sido prorrogadas por anotación letra J de 11 de noviembre de 2013- y no habiendo recaído la resolución judicial alguna, no procede la cancelación.

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, 13 de diciembre de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.