

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

7180 *Resolución de 19 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Badajoz n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. A. B. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Badajoz número 3, don Ignacio Burgos Bravo, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 25 de junio de 2018 ante el Notario de Madrid, don José Ortiz Rodríguez, con el número 3.115 de protocolo, la mercantil «Segur Ibérica, SA» vendió a don J. A. B. la finca registral número 7.533 del Registro de la Propiedad de Badajoz número 3.

Se acompañaba testimonio, expedido el día 12 de junio de 2017 por el Juzgado de lo Mercantil número 3 de Madrid, donde constaba el plan de liquidación de la sociedad vendedora. Del auto de referido testimonio resultaba: «Notifíquese este Auto a las partes personadas, previniéndoles de que contra el mismo podrán interponer Recurso de Apelación dentro de los veinte días siguientes a su notificación, que deberá presentarse antes este Juzgado y será resultado por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Badajoz número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

a. Escritura otorgada en Madrid, el 25 de junio de 2018, ante el Notario don José Ortiz Rodríguez, número 3.115 de su protocolo, por la que Segur Ibérica, S.A., vende a don J. A. B., la (...) –registral 7533–. Se acompaña testimonio, expedido, en Madrid, el 12 de Junio de 2017, por el Juzgado de lo Mercantil número 4 [sic], de los de Madrid, donde consta el plan de liquidación de la Sociedad vendedora. Del auto de referido testimonio, resulta: “Notifíquese este Auto a las partes personadas, previniéndoles de que contra el mismo podrán interponer Recurso de Apelación dentro de los veinte días siguientes a su notificación, que deberá presentarse antes este Juzgado y será resultado por la Ilma. Audiencia Provincial [sic] de Madrid”.

b. Dicho documento fue presentado en este Registro, a las 12:03:59 horas del día 21/11/2023, asiento 1555, Diario 114.

Fundamentos de derecho:

Uno de los extremos susceptibles de calificación en relación con las resoluciones judiciales es precisamente el requisito de su firmeza y ejecutabilidad. En efecto, del art. 3 de la L.H. resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles 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. Por tanto, en relación con los documentos de origen judicial se exige que el título correspondiente sea una ejecutoria, siendo así que conforme al art. 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1-7-1985, del Poder Judicial la ejecutoria es “el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme”. Por su parte, de acuerdo con el art. 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: “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, solo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos”. Conforme dispone el art. 207, apdo. 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”. Es por ello que, con carácter general, las resoluciones judiciales cuya ejecución tengan lugar mediante inscripciones registrales firmes y definitivas, no mediante asientos provisionales como los de anotaciones preventivas, deben ser resoluciones que hayan ganado firmeza.

Artículos 2, 3, 18, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, 207.2 y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Ley, 148, 149 y 197 Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 100 y 174 del Reglamento Hipotecario.

Por tanto tenido en cuenta los hechos y fundamentos de Derecho expuestos, este Registrador ha resuelto suspender el acto solicitado, porque no consta la firmeza del auto de aprobación del plan de liquidación de la Sociedad vendedora, Segur Ibérica, S.A.

Tal/es defecto/s se considera/n subsanable.

Contra la precedente nota de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ignacio Burgos Bravo, Registrador/a de Registro de la Propiedad 3 a día veintiocho de noviembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. B. interpuso recurso el día 20 de diciembre de 2023 atendiendo a los siguientes argumentos:

«El Registro de la propiedad 3 Badajoz ha resuelto por segunda vez, suspender la inscripción del título de propiedad a mi favor, alegando que no consta la firmeza del auto de aprobación del Plan de Liquidación de la sociedad vendedora, trasladando esta circunstancia al Juzgado de lo Mercantil 3 de Madrid, que tramitó ese Concurso de acreedores, el Letrado de la Administración de Justicia me comenta verbalmente y, luego por escrito a través de correo electrónico lo que sigue: Según conversación telefónica mantenida, le informo que el testimonio del plan de liquidación que le hemos enviado y en el que se indica la firmeza de la resolución, está bajo la fe pública del Letrado de la Administración de Justicia.

Dicha fe pública no puede ser ni desconocida ni ignorada por el Registrador de la Propiedad, que en modo alguno puede exigir una resolución en la que se declare la firmeza de dicho auto, por cuanto el art. 207 de la LEC no exige su dictado, sino que, por contra, establece que una resolución es firme cuando no cabe recurso contra la misma o, en su defecto, cuando siendo recurrible no se interpone recurso dentro de plazo. Pedir una resolución adicional es un exceso no amparado legalmente.

Solicito a esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que me restituya mi Derecho, ordenando al Registro de la Propiedad 3 de Badajoz, la inscripción del título (...).»

IV

El Registrador de la Propiedad 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 3, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria; 207 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de octubre de 2020, 2 de junio y 25 de octubre de 2021, 3 de enero, 28 de julio, 12 de agosto y 21 de diciembre de 2022 y 8 de enero de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa a inscribir una escritura de venta de una finca registral en la que la sociedad vendedora se encuentra en concurso de acreedores, en fase de liquidación, y la venta se realiza conforme al plan de liquidación aprobado por un auto judicial del que no consta su firmeza.

Considera el registrador que en estos casos no es posible acceder a la práctica de una inscripción, pudiendo solo tomarse anotación preventiva.

2. El recurrente acompaña al escrito del recurso documentos que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni posteriormente, una vez recaída ésta, a efectos de intentar la subsanación de los defectos apreciados. En concreto, se aporta con el recurso testimonio diferente del auto que fue presentado inicialmente y que ha sido objeto de calificación, expedido en Madrid el día 10 de octubre de 2023, en el que sí consta la firmeza del auto decretado.

Por lo tanto, este nuevo testimonio del auto de aprobación del plan de liquidación no pudo ser analizado por el registrador para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no puede ser tenido en cuenta para la resolución del recurso, conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla. Y es que el recurso gubernativo no es el cauce apropiado para subsanar defectos.

Esta doctrina se ha visto recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

3. Entrando en el fondo del recurso, respecto de la necesidad de acreditar la autenticidad y firmeza de las resoluciones judiciales, con carácter general y conforme al artículo 555 del texto refundido de la Ley Concursal, en el mandamiento que incorpore la resolución judicial se deberá consignar si es o no firme, motivando en el segundo caso un asiento de anotación preventiva que estará sujeto al plazo general de caducidad de cuatro años, sin perjuicio de la posibilidad de prórrogas sucesivas por períodos de cuatro años, y en el primero un asiento definitivo de inscripción o cancelación, lo que es plenamente concorde con el régimen general del artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Como dijo la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de julio de 2017:

«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.»

A la vista de lo expuesto no cabe sino desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, puesto que el testimonio del auto de aprobación del plan de liquidación concursal de la sociedad vendedora no acredita su firmeza.

Como el propio Registrador manifiesta en su informe, el nuevo testimonio aportado con el escrito de recurso y que no se tuvo a la vista en el momento de redactar la nota recurrida, subsana el defecto alegado, por lo que bastaría con presentarlo ahora en el Registro para obtener una nueva calificación favorable en cuanto a este extremo.

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

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, 19 de marzo de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.