

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO. ADJUDICACION FORMALIZADA EN ACTA.—AUNQUE ES PRECISA ESCRITURA PUBLICA DE ADJUDICACION, LA PRESENTACION SOLO DEL ACTA ES UNICAMENTE DEFECTO SUBSANABLE Y PUEDE PROPORCIONAR LA CORRESPONDIENTE PRIORIDAD HASTA QUE SE REALICE EL OTORGAMIENTO (RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 1999. BOE DE 1 DE DICIEMBRE DE 1999).

RESOLUCION de 23 de octubre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Gonzalo Pastor Navarro, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Yecla, don Angel Ogueta Fernández, a inscribir un acta de subasta en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña María Belda González, en nombre de don Gonzalo Pastor Navarro, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Yecla, don Angel Ogueta Fernández, a inscribir un acta de subasta en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. En el procedimiento de apremio seguido por la Comunidad de Regantes «Román Pozo Nostrum número 3», de Jumilla, contra don Juan Gamariz Rodríguez se celebró subasta el 6 de mayo de 1996 en la que se adjudicó, en primera licitación, a don Gonzalo Pastor Navarro, una finca del deudor, inscrita en el Registro de la Propiedad de Yecla, y 19 y 36 por 100 de acciones o dotaciones de agua del Pozo Nostrum número 3 adscritas a dicha finca. En el acta de la subasta se hace constar: «Por la presidencia se procedió a la devolución de los depósitos constituidos, reteniendo el perteneciente al adjudicatario, a quien se instó a que completara el pago del remate efectuándolo en el acto». El texto literal de esta llamada dice: «Si el adjudicatario no completara en el acto el pago del remate, este párrafo concluirá así: Advirtiéndole que de no completar el pago en el término de cinco días, perderá el importe de su depósito y quedará obligado a resarcir a la Administración los perjuicios ocasionados. Dicha acta fue firmada por el presidente de mesa, el secretario, el recaudador ejecutivo y el adjudicatario».

II. Presentado un ejemplar del acta en el Registro de la Propiedad de Yecla, fue calificado con la siguiente nota: «Se deniega la inscripción a que se refiere el documento que precede, por ser necesario el otorgamiento de escritura pública, conforme al artículo 151 del Reglamento General de Recaudación y artículo 26 del Reglamento Hipotecario. Yecla, 13 de mayo de 1996. El Registrador. Firmado: Angel Ogueta Fernández».

III. Don Gonzalo Pastor Navarro interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación por considerar que ésta debió haber sido de suspensión y no de denegación, y alegó: Que si el Registrador pide —y se entiende que es totalmente acertado su criterio— el previo otorgamiento de la escritura, es evidente que la falta es subsanable, y ello basado en el artículo 65.4 de la Ley Hipotecaria, que nos remite al contenido, formas y solemnidades del título y a los asientos con él relacionados. Es decir, aquí se trata de traer y otorgar escritura. Que según la información que llega al recurrente, el deudor, sujeto pasivo de la subasta, se agita en torno a eventuales transmisiones, que aparte del carácter delictivo que pudieran entrañar, tratarían de «crear» la figura del

«tercer hipotecario» en perjuicio de quien legalmente adquirió en subasta pública, de buena fe, satisfaciendo el importe de la adquisición y tomando posesión de los bienes, de ahí que amparándose en el artículo 19 *in fine* de la Ley Hipotecaria, se interpone recurso dentro del tiempo hábil previsto por el artículo 113 del Reglamento, para mantenerse el recurrente bajo los efectos del asiento del libro Diario, evitando el fraude y daño de posibles maniobras y lograr entretanto que se alcance cuanto previenen los artículos 151 del Reglamento General de Recaudación y 26 del Reglamento Hipotecario. Nótese que no está en manos del recurrente ni acelerar la actividad administrativa ni exigir un otorgamiento que requiera de otro previo trámite.

IV. El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: Que el último párrafo del artículo 65 de la Ley Hipotecaria no es demasiado explícito en cuanto a la distinción entre faltas subsanables e insubsanables, por lo que la doctrina y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado han ido perfilando el concepto: son faltas insubsanables las que requieren un nuevo otorgamiento sustancial; las que superen un impedimento absoluto para la registración, y, en cuanto a los negocios jurídicos en formación, en los que falta un elemento sustancial para que el mismo esté completo, la actuación complementadora sólo origina efectos desde que se completa el elemento que falta y, en el orden registral, sólo desde la presentación de este último documento (y no desde la fecha de presentación del documento incompleto). Que el artículo 151 del Reglamento General de Recaudación y el 26 del Reglamento Hipotecario son taxativos al exigir escritura pública para la inscripción; escritura que recogerá los trámites esenciales del procedimiento pero que no complementa a ningún otro documento administrativo previo ni subsana a éste. Por eso su falta es insubsanable y la presentación previa de un documento administrativo del mismo procedimiento no puede causar asiento de inscripción alguno. Que la Dirección General ha considerado insubsanable la falta cuando la ley exige con carácter imperativo la forma pública (entre otras, Resolución de 5 de septiembre de 1990) y, por otra parte, reitera y precisa la necesidad y circunstancias de la escritura pública en procedimientos de apremio fiscal en Resoluciones como las de 5 de marzo de 1953 y 4 de abril de 1957. Por último, las Resoluciones de 12 de febrero de 1916 y 31 de julio de 1917 consideraron insubsanable la falta de escritura pública en el caso similar de adjudicaciones derivadas de procedimientos ejecutivos ordinarios (bajo la redacción vigente entonces de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia confirmó la nota del Registrador fundándose en que si bien el artículo 65, último párrafo de la Ley Hipotecaria, no es demasiado explícito en la clasificación de las faltas subsanables e insubsanables, refiriéndose tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados, en nuestro derecho, estas formas por solemnidades pueden ser exigidas como elementos constitutivos del negocio jurídico o como simple manifestación de su existencia. En el primer caso la —forma (el título)— «es» el negocio y éste no existe si no va configurado como prescribe la ley, y su falta hace que el negocio devenga inexistente, y su inexistencia determina su insubsanabilidad. Al imponer el artículo 3 de la Ley Hipotecaria que sólo serán inscritos los títulos que consten en escritura pública, ejecutorio o documento auténtico expedido por autoridad judicial, el gobierno o sus agentes, en la forma que prescriben los reglamentos, está dando eficacia constitutiva, *ad solemnitatem*,

a este tipo de instrumentos que pretendan ingresar en el Registro, y para las subastas públicas, «la forma que prescriben los reglamentos» (arts. 151 del Reglamento General de Recaudación y 26 del Reglamento Hipotecario) es la escritura pública y, por tanto, es insubsanable la falta de esta solemnidad, pues el acta de la subasta es sólo un paso previo —negocio jurídico en formación— al otorgamiento de la escritura pública, que «es» el título inscribible.

VI. La Procuradora de los Tribunales, doña María Belda González, en nombre del recurrente, apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que en cuanto a la referencia que hace el auto al artículo 3 de la Ley Hipotecaria y a que la subasta no pasa de ser «acto previo» al negocio jurídico «en formación» impidiendo el acceso al Registro de la transmisión operada, hay que tener en cuenta que el artículo 15 del Reglamento General de Recaudación, al exigir el examen del Abogado del Estado con carácter previo a la inscripción, está, de alguna manera, confirmando que mientras no se cumplan determinadas formalidades no es inscribible, pero ello no autoriza a pensar que ésta carezca de validez. Que el artículo 1.278 del Código Civil reconoce la validez del acto en que concurren «las condiciones» esenciales para ello, «condiciones» que remiten implícitamente al artículo 1.261, y por eso el artículo 1.279 previene que se pueda exigir el otorgamiento debido y no cumplido aún, y lo mismo cabría entender en el ámbito administrativo (art. 148-5b del Reglamento General de Recaudación), ya que la entrega de la certificación de acta tiene trascendencia y se dio ya la tradición. Por tanto, operada la transmisión e ingresado el dominio en el patrimonio del adjudicatario, aquélla no se inscribirá hasta que se otorgue la escritura, pero el interesado que aporta al Registro su certificación del acta de la subasta sí puede beneficiarse de los efectos de la anotación que se le otorgue al tiempo de suspender la inscripción.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 1.218, 1.261 y 1.262 del Código Civil; 923 y 924 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 2, 4-3 de la Ley Hipotecaria; 46.4, 54-1 y 2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común; 110, 125, 128, 148, 173 y 1.482 de Reglamento General de Recaudación; 26 y 118 del Reglamento Hipotecario y las sentencias del Tribunal Supremo de 11 de julio de 1992, 10 de junio de 1994, 8 de junio, 1 y 9 de septiembre de 1997 y 6 de abril de 1999.

1. En el presente recurso se debate exclusivamente sobre el carácter subsanable o insubsanable de la falta de escritura pública para la inscripción de una adjudicación alcanzada en procedimiento de apremio administrativo, inscripción que se solicita en virtud de un ejemplar del acta de la subasta en la que consta literalmente que «se insta (al adjudicatario) a que completara el pago de remate, efectuándolo en este acto». El texto literal de esta llamada dice: «Si el adjudicatario no completara en el acto el pago de remate, este párrafo concluirá así: Advirtiéndole que de no completar el pago en el término de cinco días, perderá el importe de su depósito y quedará obligado a recurrir a la Administración los perjuicios ocasionados».

2. Es cierto que los artículos 151 del Reglamento General de Recaudación y 26 del Reglamento Hipotecario exigen la escritura pública para la inscripción de las enajenaciones forzosas alcanzadas en procedimiento de apremio administrativo; pero no lo es menos que en tales casos la consumación de la transmisión dominical que la escritura documentará, habrá precedido ordinariamente a su otorgamiento, pues, al efecto sería suficiente la adjudicación del

bien (que implica el concurso de la oferta y la aceptación —cfr. art. 1.261 y 1.262 del Código Civil—), el pago íntegro del precio (pues la eficacia de la adjudicación está subordinada a este requisito —cfr. art. 148-b del Reglamento General de Recaudación—) y la tradición (cfr. art. 609 del Código Civil), que conforme a reiterada jurisprudencia está ínsita en la propia adjudicación (cfr. sentencias del 11 de julio de 1992, 10 de junio de 1994, 8 de junio de 1997 y 1 de 9 de septiembre de 1997).

Por otra parte no puede desconocerse que el acta de la subasta es un documento público administrativo (cfr. art. 46-4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 148-5 del Reglamento General de Recaudación), que por ello acredita fehacientemente el hecho que motiva su otorgamiento (cfr. art. 1.218 del Código Civil), esto es, la adjudicación operada, la cual produce sus efectos desde el momento del pago íntegro del precio (cfr. art. 57-1 y 2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común en relación con el 148-5-b del Reglamento General de Recaudación —y de ahí que no se admita la tercería de dominio después de «...consumada la venta de bienes de que se trate...» cfr. art. 173 del Reglamento General de Recaudación—), pago cuya efectiva realización puede también quedar reflejado en el acta.

3. En consecuencia, no puede entenderse que la falta del vehículo formal adicional que en el caso debatido implica la escritura pública, suponga un defecto insubsanable cuando la verificación de la transmisión dominical que en definitiva será el objeto de la inscripción (cfr. arts. 1 y 2 de la Ley Hipotecaria) ha podido ser acreditada fehacientemente por la propia documentación pública-administrativa emanada del procedimiento seguido; téngase en cuenta que el alcance de la calificación del defecto como subsanable se traduce básicamente en la posibilidad de acogerse a la prioridad ganada con la presentación de esa documentación administrativa si durante la vigencia del asiento respectivo se otorgare y presentare la correspondiente escritura pública, evitándose de este modo la anticipación de títulos contra el ejecutado presentados en el tiempo intermedio; y si tal prioridad podía haberse conseguido igualmente por mandamiento, ordenando la anotación del embargo del bien en cuestión o la prórroga de la ya tomada en su caso (cfr. arts. 148-2, 128-2 y 110-1 del Reglamento General de Recaudación), con no menor razón ha de lograrse en virtud del documento expedido por quien podría dictar aquel mandamiento (cfr. arts. 110-1, 125-2 y 1.482 del Reglamento General de Recaudación), en el que se afirme inequívocamente, no ya el embargo del bien por deudas de su titular sino su forzosa realización en favor de determinada persona para la satisfacción de aquéllas. Adviértase en fin: La posibilidad de tomar anotación preventiva de la propia sentencia ejecutoria cuando ésta deba llevarse a efectos por los trámites de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. art. 42-3 de la Ley Hipotecaria) y la sustancial analogía entre la sentencia por la que se condena al demandado a elevar a escritura pública un contrato privado de venta cuya existencia y validez se ha declarado (cfr. arts. 923 y 924 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y la adjudicación definitiva del bien embargado en el procedimiento de apremio administrativo.

Por lo demás y dada la concreción del recurso gubernativo a las cuestiones directamente relacionadas con la nota impugnada (cfr. art. 117 del Reglamento Hipotecario), no ha de debatirse ahora si el acta aportada satisface las exigencias puestas de manifiesto en los anteriores considerandos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto y la nota.

Madrid, 23 de octubre de 1999.—El Director general, *Luis María Cabello de los Cobos y Mancha*.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.

COMENTARIO

La cuestión suscitada en esta resolución es si constituye defecto subsanable o insubsanable la falta de escritura pública de la adjudicación dimanante de procedimiento de apremio administrativo, cuando se presenta en el Registro un ejemplar del acta de la subasta en la que obra el pago del remate por el adjudicatario. Tres consideraciones llevan a la DG a sostener el carácter subsanable del defecto, con la consiguiente protección por el principio de prioridad registral: de una parte, la afirmación de que el acta de subasta es un documento público administrativo (apto para la publicidad material registral, cf. art. 3 LH); de otra, la fehaciencia de la adjudicación; por último, el pago del precio. Como consecuencia, el acto dispositivo se da por verificado, faltando sólo la forma en tanto que vehículo adicional de acceso registral.

Como afirma la DG, la consumación de la transmisión patrimonial administrativa se produce merced a la adjudicación del bien y el pago íntegro del precio (cf. arts. 2 y 57.2 de la LRJAP, en relación con el art. 148.2 RGR), cuya efectiva realización puede quedar reflejada en el acta de adjudicación. Así, convergen el título público y el modo traslativo, merced a la equiparación del acta de adjudicación administrativa a la judicial, con los mismos efectos que la tradición instrumental de la escritura (cf. SSTs 11-7-92 y 10-6-1994, entre otras). El único escollo para la inscripción definitiva es la escritura pública, exigida por los arts. 26 del RH y 151 del RGR para la formalización del acto dispositivo, y consecuentemente de su inscripción registral.

Resulta esencial el considerando de la STS de 11 de julio de 1992: «con la aprobación del remate y la subsiguiente adjudicación al rematante de la finca subastada, se opera la consumación del contrato, pues a la referida adjudicación que el Juez hace al rematante no hay obstáculo legal alguno en atribuirle el carácter de tradición simbólica o ficta, al no ser *numerus clausus* la enumeración de formas espiritualizadas de tradición que hacen los artículos 1462.2.º a 1.464 del Código Civil [cf. sentencias de 31-10-1983 (RJ 1983/5852) y 20-10-1989 (RJ 1989/6945)], entre otras, con lo que, consumada ya la venta por la concurrencia de título (aprobación del remate) y modo (adjudicación al rematante de la finca subastada), el posterior otorgamiento de la escritura pública, aunque imprescindible para otros efectos trascendentes (entre otros, el acceso de la adquisición al Registro de la Propiedad), no será necesaria para que, a los efectos aquí estudiados, concorra el requisito de la tradición (la instrumental del art. 1.462.2.º del Código Civil), al haberse producido ya la misma con anterioridad en la forma ficta o simbólica antes expresada».

Continúa afirmando la sentencia que, «la cuestión no varía con la redacción actual del artículo 1.514 LEC, que tiende a la simplificación del sistema, pero no a su modificación, convirtiendo en directamente inscribible en el Registro de la Propiedad el auto de aprobación del remate, adornado de los

requisitos que la disposición menciona, sin necesidad de escritura pública judicial de venta. Lo decisivo es que la aprobación del remate se considera título de la transmisión y que el modo viene representado por el auto de adjudicación, tras los trámites procesales oportunos, con lo cual, sea el título inscribible este último o la escritura pública judicial, lo cierto es que el efecto traslativo de la propiedad, por aplicación de la doctrina del "título y del modo", sólo se produce si concurren los dos primeros elementos».

Es, por tanto, en el acta de adjudicación cuando se produce el resultado traslativo y el título público que permiten la protección registral del principio de prioridad, si bien con el defecto subsanable de la falta de formalización de la escritura. Acaso la novedad estriba en que un título formal (acta administrativa) concede prioridad registral provisional, no al mismo título presentado, sino a otro distinto que no se presenta *ab initio* (escritura). Como consecuencia, la eficacia retroactiva de la inscripción a la fecha del asiento de presentación da cobertura registral a la escritura posterior al asiento de presentación, lo que no está previsto en sede de prioridad registral. Esto es precisamente lo peligroso: la «ratonera» queda abierta a títulos públicos traslativos del dominio que requieran una forma complementaria para su acceso registral y no se acompañe en el momento de su presentación, en perjuicio de títulos presentados posteriormente que sean directamente inscribibles.

JOAQUÍN M.^a LARRONDO LIZÁRRAGA
Director del Centro de Estudios
Registrales de Cataluña

VIVIENDA FAMILIAR. ADQUISICION TRAS LA SEPARACION MATRIMONIAL. INSCRIPCION DEL DERECHO DE USO.—SEA O NO TAL USO Y DISFRUTE UN DERECHO REAL, ES UNA LIMITACION QUE PRODUCE EFECTOS ERGA OMNES Y DEBE TENER ACCESO AL REGISTRO, AUNQUE LA FINCA SE ADQUIRIESE DESPUES DE LA SEPARACION (RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 1999. BOE DE 1 DE DICIEMBRE DE 1999).

RESOLUCION de 25 de octubre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Cruz García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 36, don Luis María Stampa y Piñeiro, a inscribir un derecho de uso y disfrute en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Cruz García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 36, don Luis María Stampa y Piñeiro, a inscribir un derecho de uso y disfrute, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos.—I. El 7 de febrero de 1989, en autos de separación número 216/88, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 22 de Madrid, fue dictada sentencia estimando la demanda conjunta de separación conyugal de doña María Cruz García y don Rafael Tuesta Villa, declarando procedente la separación conyugal solicitada y aprobando el convenio regulador de los efectos civiles de tal separación, de fecha 12 de diciembre de 1988, en el que se