

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2929 *Resolución de 6 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ponteareas a hacer constar una sentencia firme por la que se declara la nulidad de una compraventa inscrita.*

En el recurso interpuesto por don P. P. E., en representación de la Diócesis de Tuy-Vigo, Parroquia Eclesiástica de Santa María de Paraños contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Ponteareas, doña Ana Isabel Rodríguez Parada, a hacer constar en el Registro de la Propiedad una sentencia firme por la que se declara la nulidad de una compraventa inscrita.

Hechos

I

Mediante escritura de 15 de septiembre de 2008 autorizada por el notario que fuera de Vigo, don José Luis Lorenzo Arán, que tuvo acceso al Registro, la Diócesis de Tuy-Vigo, Parroquia Eclesiástica de Santa María de Paraños había vendido una finca a los consortes don C. G.–G. A. y doña F. C. C. L.. Posteriormente, por incumplimiento de contrato, la entidad vendedora solicitó la resolución de la compraventa, y habiendo sido estimada su demanda por el Juzgado, en virtud de sentencia, que alcanzó firmeza, se declaró resuelto el contrato de compraventa formalizado mediante la escritura antes indicada.

II

Presentado un testimonio de la indicada resolución judicial en el Registro de la Propiedad de Ponteareas, su titular acordó suspender la inscripción mediante la oportuna nota de calificación expedida con fecha 10 de octubre de 2011, que es del siguiente tenor: «... Fundamentos de Derecho... 2.º La sentencia a la que se refiere el mandamiento presentado no ordena específicamente la cancelación de la inscripción registral correspondiente, siendo así que las inscripciones sólo pueden cancelarse, según el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, por sentencia firme contra la que no se halle pendiente recurso de casación... Ponteareas, a diez de octubre de dos mil once. La registradora. Fdo. Ana Isabel Rodríguez Parada».

III

Frente a la anterior calificación don P. P. E., en representación de la Diócesis de Tuy-Vigo, Parroquia Eclesiástica de Santa María de Paraños interpuso mediante escrito fechado el 14 de noviembre de 2011 el correspondiente recurso alegando los siguientes fundamentos de derecho: 1) Que la sentencia cuya inscripción se suspende no puede ser calificada de declarativa, sino que atendiendo a sus motivaciones, ha de ser considerada como constitutiva. Pues no constata una situación jurídica preexistente, sino que por el contrario la modifica al resolver el contrato de compraventa de un inmueble por incumplimiento del pago del precio. 2) Que las sentencias constitutivas crean una nueva situación jurídica y por eso el artículo 521.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que las mismas permiten inscripciones o modificaciones en registros públicos. 3) Que el derecho que nace o emana de la sentencia se protege mediante la corrección de los asientos registrales a través de la certificación de la sentencia firme. 4) Que como dice el Tribunal Supremo en su Sentencia

de 11 de junio de 1998, las sentencias constitutivas, al gozar de la autoridad de cosa juzgada, son susceptibles de ejecución en sus propios términos. 5) Que de conformidad con el artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil todas las autoridades, especialmente las encargadas de los registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídica que surja de ellas. 6) Que esta solución es la que resulta a sensu contrario de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 2005, y es lo que establece la Resolución de 27 de mayo de 2005. 7) Que teniendo en cuenta que los demandados son los que, en la inscripción segunda figuran como titulares del inmueble, la sentencia les vincula y les desposee de tal titularidad. 8) Que resulta paradójico que se hubiese admitido la anotación preventiva de la demanda interpuesta en la que se solicita que se declare la resolución del contrato de compraventa, y sin embargo la sentencia que se dicta estimando íntegramente aquélla se considera no inscribible por ser meramente declarativa. 9) En consecuencia el testimonio de la sentencia es título hábil para la inscripción de la titularidad a favor de la Diócesis de Tuy-Vigo, Parroquia Eclesiástica de Santa María de Paraños, e igualmente dicho testimonio sirve para la cancelación de la anotación preventiva acordada en su día.

IV

Que fue notificada la interposición del recurso al Juzgado correspondiente, sin que emitiese informe alguno en el plazo previsto.

V

El registrador de la Propiedad recurrido emitió el informe correspondiente, manteniendo su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos, los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1124, 1445 y 1502 del Código Civil; 1, 2, 3, 19 bis, 23, 32, 34, 41, 76, 82 y 238 de la Ley Hipotecaria; 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 223, 521 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 173 y 175.6 del Reglamento Hipotecario; Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.ª, de lo Civil, de 21 de junio de 1996; Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de abril y 9 de octubre de 2002, 17 de enero de 2003, 14, 15, 17, 21 y 22 de septiembre de 2004, 30 de abril de 2005, 13 de enero de 2006, 9 de marzo y 13 de abril de 2009, 27 de julio de 2010, y 10 de enero, 1 de abril, 24 de junio y 3 de octubre de 2011.

1. Constituye el objeto de este recurso determinar si una sentencia firme por la que se declara la resolución, por incumplimiento, de un contrato de compraventa de una finca, es susceptible de tener acceso directo al Registro de la Propiedad.

Es importante consignar que se había solicitado en la demanda que inició el pleito la correspondiente anotación preventiva, que se practicó en el Registro, y que del expediente no resulta que hubiese derechos inscritos o anotados a favor de terceros sobre la finca concernida.

2. Bajo esta cuestión subyace, una vez más, el problema de la inscripción y calificación de los documentos judiciales. Como no podía ser de otra manera, de conformidad con el correspondiente mandato constitucional (artículos 117 y 118 de la Constitución Española), la doctrina de este Centro Directivo ha sido constante a la hora de reconocer que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

3. Por otra parte debe decirse que sólo las sentencias de condena, incluyendo las de otros tipos que contuviesen pronunciamientos de condena, requieren para su eficacia plena, y por tanto para su acceso registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución. De ahí cabe concluir que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro –salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– si de éste no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido así como la firmeza de la misma. En este sentido ya se había pronunciado este Centro Directivo, por cuanto tiene establecido que «las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia, que es firme» (cfr. Resolución de 20 de abril de 2002).

4. Pero más allá de los razonamientos que anteceden, que centran la problemática general del acceso tabular de las decisiones judiciales, la calificación registral recurrida incide en que falta un mandamiento especial que ordene «la cancelación de la inscripción correspondiente». Esta referencia alude a la ausencia de un mandamiento específico que ordene la cancelación del asiento que refleja la titularidad resuelta del comprador.

Sin embargo hay que decir que en el presente caso, en puridad, no procede la práctica de cancelación alguna, es decir, no procede la extensión de ningún asiento cancelatorio, a pesar que la resolución de la compraventa lleva consigo la ineficacia del anterior título inscrito. Por el contrario, será el asiento que refleje el acto traslativo inherente a la resolución declarada, mediante el que se opere la «reinscripción» a favor del vendedor, lo que determine la extinción del asiento que contiene la titularidad del comprador, que ha quedado resuelta. A tal efecto debe recordarse como el propio artículo 76 de la Ley Hipotecaria establece que la extinción de un asiento, además de por su cancelación, puede tener lugar «por la inscripción o transferencia del derecho real inscrito a favor de otra persona».

No resultando del expediente la existencia de derechos de terceros, ni de sus correspondientes asientos, no procede cancelación alguna por razón de la resolución que declara la sentencia firme, cuyo testimonio fue objeto de presentación en el Registro, sino la reinscripción a favor de la entidad vendedora, con el efecto extintivo sobre el asiento que le precede en el tracto.

Así las cosas, resulta aplicable el artículo 23 de la Ley Hipotecaria en virtud del cual el cumplimiento de las condiciones... resolutorias se hará constar en el Registro... por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse.

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

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, 6 de febrero de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.