

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**15311** *Resolución de 26 de noviembre 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 Sanlúcar de Barrameda a la cancelación de cargas posteriores a una resolución de contrato de permuta.*

En el recurso interpuesto por don J. P. V. G., doña E. C. O. y doña D. A. R., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, doña María-Raquel Laguillo Menéndez Tolosa, a la cancelación de cargas posteriores a una resolución de contrato de permuta.

**Hechos****I**

Se presenta en el Registro testimonio de sentencia firme en la que, como consecuencia del ejercicio de condición resolutoria inscrita, se declara la resolución de dos contratos de permuta de solares por obra futura y se estima la demanda, declarándose resuelto el contrato de permuta, ordenándose la cancelación en el Registro de la correspondiente inscripción, así como la de las cargas y gravámenes inscritos con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria.

**II**

La registradora practica la cancelación del dominio resuelto, pero suspende la de las cargas sobre el dominio resuelto, en méritos de la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda Asiento/Diario: 1915/177 n.º entrada: 1945/2012 Calificación negativa parcial Calificado el documento presentado a las doce horas y cincuenta y cinco minutos del día catorce de junio de dos mil doce bajo el asiento 1915 del Diario 177, y teniendo en cuenta los siguientes: Hechos 1. Que en virtud de mandamiento expedido el día 27-01-2012, por el Juzgado Mixto número 1 de Sanlúcar de Barrameda, dimanante del procedimiento ordinario número 817/2009, seguido a instancia de doña D. A. R., Don J. P. V. G. y doña E. C. O., contra la entidad “Promociones Esteros Sanluqueños, S.L.”, se ordena practicar las cancelaciones de las condiciones resolutorias e inscripciones registrales de dominio sobre las fincas registrales números 51.130 y 51.131, y sobre dos terceras partes indivisas de la finca registral número 51.132, existentes a favor de la entidad demandada, y de las cargas y gravámenes inscritos con posterioridad a la inscripción de dicha condición resolutoria. 2. Que del mandamiento no resulta que los titulares de las cargas posteriores hayan sido notificados. Fundamentos de Derecho I) El artículo 18, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.” II) El artículo 98 del Reglamento Hipotecario dispone: “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos.” III) El artículo 100 del Reglamento Hipotecario dispone: “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial

se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.” IV) La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15-11-2005, dice que no procede la cancelación de las cargas posteriores a la inscripción de la condición resolutoria, al no haber sido al menos citados los titulares de las mismas, ya que los efectos de la Sentencia se limitan a las partes litigantes, y porque la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de los titulares de éstos, además de ser una exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos de los titulares de las mismas, que no sólo pueden sino que deben ser traídos al procedimiento de resolución, para alegar lo que a su derecho convenga.» Vistos los preceptos invocados, y en virtud de lo expresado, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador que suscribe acuerda suspender la cancelación de las cargas posteriores por no resultar del mandamiento que los titulares de las mismas hayan sido notificados, al objeto de alegar lo que a su derecho convenga. Contra esta calificación (...) En Sanlúcar de Barrameda, a 2 de julio de 2.012. La Registradora (firma ilegible). Fdo.: María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa».

Solicitada calificación sustitutoria, el registrador de la Propiedad de San Fernando número 2, don Javier Hernanz Alcaide, confirma la anterior el día 9 de agosto de 2012.

## III

Los recurrentes impugnan la calificación interponiendo el siguiente recurso: La registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, acuerda: «Suspender la cancelación de las cargas posteriores por no resultar del mandamiento que los titulares de las mismas hayan sido notificados, al objeto de alegar lo que a su derecho convenga». La calificación negativa del documento judicial está fundamenta por la registradora en la doctrina recogida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 15 de noviembre de 2005, señalando en su calificación que «no procede la cancelación de las cargas posteriores a la inscripción de la condición resolutoria, al no haber sido al menos citados los titulares de las mismas, ya que los efectos de la Sentencia se limitan a las partes litigantes y, porque la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de los titulares de éstos, además de ser una exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos de los titulares de las mismas, que no sólo pueden sino que deben ser traídos al procedimiento de resolución, para alegar lo que a su derecho convenga». Incurriría en error la registradora por los siguientes motivos: Primero.—No sería de aplicación al supuesto contemplado en el mandamiento judicial, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre exigencia del consentimiento de los titulares registrales inscritos o anotados con posterioridad a la condición resolutoria. Los recurrentes tramitaron ante el Juzgado Mixto número 1 de Sanlúcar de Barrameda procedimiento ordinario contra la entidad «Promociones Esteros Sanluqueños, S.L.», en ejercicio de acción de resolución de dos contratos de permuta de cosa presente por cosa futura, elevados a escritura pública e inscritos en el Registro de la Propiedad, por causa del incumplimiento de la obligación de entregar sendas viviendas a los recurrentes, en el plazo de cuarenta meses a contar desde el día 30 de junio de 2004, fecha del otorgamiento de la escritura pública de permuta. Tras la tramitación del procedimiento judicial, el juzgado declaró resueltos los contratos de permuta, ordenando, entre otros extremos: «Librar mandamiento al Registro de la Propiedad de esta ciudad ordenando la práctica de las cancelaciones de las inscripciones registrales de dominio sobre la finca registral n.º 51.131 y de la tercera parte indivisa de la finca registral n.º 51.132 existentes a favor de la entidad demandada, y de las cargas y gravámenes inscritos con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria (...) Librar mandamiento al Registro de la Propiedad de esta ciudad ordenando la práctica de las cancelaciones de las inscripciones registrales de dominio sobre la finca registral n.º 51.130 y, de la tercera parte indivisa de la finca registral n.º 51.132 existentes a favor de la entidad demandada, y de las cargas y gravámenes inscritos con posterioridad

a la inscripción de la condición resolutoria». Como se desprende del texto de la sentencia contenida en el mandamiento judicial, el ejercicio de la condición resolutoria se fundamentó en una causa automática, el transcurso del plazo fijado en los contratos de permuta. Se trataría de unos contratos de permuta con una condición resolutoria inscrita en el Registro de la Propiedad, con una causa automática de resolución, el transcurso de un plazo de tiempo determinado. Los recurrentes tramitaron el procedimiento judicial exclusivamente contra la otra parte permutante, en aplicación, entre otras, de la doctrina fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 2000, que estableció la doctrina de la innecesariedad de demandar a los titulares registrales posteriores a la inscripción de la condición resolutoria para establecer el litisconsorcio pasivo necesario y que, literalmente, dice así: «Y en el presente caso, como muy bien se dice en la sentencia recurrida, al ejercitarse una acción resolutoria de un contrato de compraventa, sólo puede afectar a las personas de los compradores o vendedores, que lo suscribieron, ya que los nuevos adquirentes de la finca en cuestión, incluso sin conocimiento de los primeros vendedores, no les puede afectar tal resolución contractual sino de una manera indirecta, refleja o perjudicial, lo cual les excluye de la relación jurídico procesal necesaria, pudiendo serlo, en todo caso, con la naturaleza adhesiva»; y, Segundo. No concurriría en el presente supuesto lo establecido en el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario que señala la obligación de «que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto». En el caso contemplado en el mandamiento judicial, al ser una permuta de solar a cambio de obra futura, no habría nada que consignar o depositar; por tanto, la condición establecida en el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario no sería de aplicación. La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado pretendería garantizar el traslado de los derechos de los titulares de las cargas posteriores a la cantidad que se hubiera consignado. Al no existir contraprestación alguna por parte de la entidad demandada y condenada en autos, no procedería efectuar traslado alguno de los derechos preexistentes. Los titulares de los embargos anotados con posterioridad a la condición resolutoria no pueden trasladar su embargo al dinero que los recurrentes hubieran tenido que consignar, si lo hubieran recibido en concepto de contraprestación por la transmisión, por la simple razón de su inexistencia. La sentencia ya establece en sus pronunciamientos que las construcciones ejecutadas en el interior del solar quedaban en beneficio de los recurrentes, sin obligación de indemnizar a la entidad demandada. La sentencia resuelve la aplicación de la cláusula penal acordada en los contratos de permuta. Al fijar la sentencia la condena a la pérdida por parte de la entidad demandada de las construcciones ejecutadas en el interior del solar, los titulares registrales de las cargas posteriores a la condición resolutoria no podrían resultar perjudicados por la cancelación de los embargos, ante la imposibilidad legal de trasladar sus embargos sobre las construcciones existentes en el interior del solar.—Sería de aplicación la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado recogida, entre otras, en la Resolución de fecha 9 de junio de 2010, que dice así: «Precisando dicha doctrina en relación con el caso de un embargo anotado con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria, la Resolución de 5 de abril de 1990 (reiterada en este aspecto por la más reciente de 23 de marzo de 2010), aclaró que cuando la titularidad embargada se halla sujeta a posible resolución que conste explícitamente en el Registro, el efectivo desenvolvimiento de ésta comportará la extinción del embargo y consiguiente cancelación de la anotación respectiva. Ahora bien, la eficacia relativa de los contratos (artículo 1.257 del Código civil), la inadmisibilidad de la disposición de los derechos ajenos (en este caso el del acreedor que obtuvo el embargo) o de la renuncia en perjuicio de terceros (vid. artículos 6-2.º y 1937 del Código civil; 107-1.º de la Ley Hipotecaria y 175-1.º del Reglamento Hipotecario), la eficacia real del embargo (vid. Resolución de este Centro de 6 de septiembre de 1988) y la fuerza protectora de los asientos del Registro (artículos 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria) determinan que sólo la resolución del derecho embargado que se produzca en los términos registralmente constatados gozará de ese efecto extintivo...». En este caso, procedería cancelar los

embargos anotados con posterioridad a la inscripción resolutoria por: a) Constar inscrita la condición resolutoria; b) Ser la causa de resolución automática (transcurso del plazo de tiempo); c) Haberse ordenado la cancelación por la autoridad judicial y no por mutuo acuerdo de los contratantes; d) No existir cantidad alguna que consignar, de la que podrían derivarse derechos a favor de los titulares de los embargos; y, e) Haberse resuelto expresamente las consecuencias de la ejecución de la cláusula penal en el proceso judicial. Señalan los recurrentes que debería ser aplicada la doctrina recogida en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de mayo de 2005, que declaró procedente la cancelación de los asientos posteriores acordada en sentencia, en una demanda que se dirigió en exclusiva contra el comprador, y no contra los titulares de los asientos posteriores, recogiendo, entre sus consideraciones, la doctrina del tribunal que dictó la sentencia, manifestando lo siguiente: «... el Tribunal declaró que, a pesar de “no aparecer como necesaria la decisión de cancelar esos asientos posteriores pues, cumplida la condición resolutoria inscrita en el Registro, el efecto cancelatorio sobre las inscripciones posteriores de cargas y anotaciones de embargo es automático, bastando la presentación del documento que acredite que la venta ha sido resuelta según dispone el artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario, pues tales asientos cancelables se refieren a derechos cuya existencia quedaba supeditada a que no se extinguiera el derecho condicional de los compradores, tampoco hay motivo para no decidir en la sentencia que se cancelen dichos mientas posteriores, supliendo la omisión de la sentencia de instancia”, razón por la cual ordena tal cancelación». Si no se aplicara la doctrina recogida en esta Resolución, los recurrentes, «que han resultado perjudicados por la permuta que en su día realizaron para poder disponer de una vivienda, permuta que resultó fallida ante el incumplimiento de la empresa promotora, se verían obligados a tener que entablar un nuevo proceso judicial contra los titulares de los embargos posteriores».

#### IV

El registrador de la Propiedad accidental de Sanlúcar de Barrameda mantuvo el criterio de la registradora calificante, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 22 de septiembre de 2012.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1123, 1124, 1152, 1252 y 1504 del Código Civil; 1, 11, 20, 23, 32, 34, 37, 38.4, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 14 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 59, 175 y 198 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1995, 6 de febrero de 2000 y 5 de febrero de 2002; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de mayo de 1992, 19 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1998, 27 de mayo y 15 de noviembre de 2005, 19 de junio de 2007, 23 de marzo y 9 de junio de 2010, 1 de abril de 2011 y 21 de junio de 2012.

1. El único problema que se plantea en el presente recurso radica en dilucidar si, declarada la resolución de una permuta por el ejercicio de una condición resolutoria expresa, es posible cancelar los asientos que gravaban el dominio resuelto, siendo así que los titulares de tales derechos no han intervenido en el procedimiento.

2. El caso que plantea el siguiente recurso es prácticamente idéntico al que fue objeto de la Resolución de 21 de junio de 2012 y, como se dijo en la misma y en otras de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), es cierto que con la inscripción de la condición resolutoria explícita se confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y se evita la no afectación a terceros que por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria harían inoperante ese juego resolutorio. Ahora bien, de estas consideraciones no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la permuta dictada en pleito entablado sólo contra uno de los

permutantes, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda; y, e) que los titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución– es necesario que éstos al menos hayan sido citados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado.

3. Por lo que se refiere a la necesidad de dar debido cumplimiento al contenido de las resoluciones judiciales, debe recordarse lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado la Dirección General de los Registros y el Notariado en las Resoluciones de 26 de mayo de 1997 y 30 de septiembre de 2005. De este modo, aunque es cierto que los artículos 118 de la Constitución Española y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial imponen a todas las autoridades y funcionarios el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral. Coherentemente con ello, la Resolución de 26 de abril de 2005 declara que «la calificación del Registrador de los documentos judiciales, consecuencia de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión»; y en otras, como las de 19 y 21 de febrero, 23 de junio, 15 de octubre y 5 y 20 de noviembre de 2007, 2 de febrero y 7 de octubre de 2008 y 22 de enero y 30 de abril de 2009, se insiste en el principio de calificación de los documentos judiciales relacionándolo con la limitación de los efectos de la cosa juzgada a quienes han sido parte en el proceso, todo ello a los solos efectos de proceder o no a su inscripción, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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