

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10831 *Resolución de 17 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Valverde, por la que se suspende la cancelación de los asientos posteriores derivados del ejercicio de una condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por doña L. C. M., abogada, en nombre y representación de doña E. J. C. F., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Valverde, don Carlos Celestino Lalanda, por la que se suspende la cancelación de los asientos posteriores derivados del ejercicio de una condición resolutoria.

Hechos

I

Mediante testimonio judicial expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Valverde, de fecha 21 de enero de 2015, comprensivo de la sentencia y mandamiento dictados por el mismo tribunal de fecha 5 de mayo de 2014, se solicitó la reinscripción de la finca a favor de la transmitente así como la cancelación de todos los asientos posteriores.

II

Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Valverde con fecha 6 de abril de 2015, bajo el asiento número 1159, del tomo 9 del libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha practicado las inscripciones correspondientes: (...) Conforme al art. 19 bis L.H. se suspende la cancelación del embargo respecto de la finca registral 7.083, tal como se advirtió en la nota de calificación de la propia sentencia que resuelve la resolución de mutuo acuerdo de la escritura de transmisión, a favor de «Caixabank, S.A.», que sigue subsistiendo y ello porque, si bien ahora se ordena la cancelación de la misma (artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario y principio de rogación), hay que tener en cuenta que, como tiene declarado el Centro Directivo, en Resolución de fecha 15 de noviembre de 2005, siguiendo otras anteriores como la de 22 de enero de 2001, es cierto que con la denominada condición resolutoria explícita y con su inscripción se pretende conferir eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato de compra por impago del precio aplazado (acción que de otro modo quedaría limitada a la esfera puramente personal de los contratantes) y evitar la aparición de terceros que por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria harían inoperante ese juego resolutorio. La sentencia declarativa de la resolución de la permuta, dictada en pleito entablado solo contra el adquirente, «La Fuente Mequena, S.L.», no permite la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Si se tiene en cuenta, a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes (artículo 222.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero. de Enjuiciamiento Civil); 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 (artículos 1.3 y 40 de la Ley Hipotecaria) c) que es exigencia constitucional la de la protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución Española d) que se trata de anotaciones extendidas después de la permuta y sin que se haya anotado preventivamente

la demanda en el Registro en su momento, e) que los titulares de tales anotaciones no solo pueden sino que deben ser traídos al procedimiento de resolución, para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a ser cumplidos todos los presupuestos de la resolución (devolución de cantidades, etc.) intervención prevista en el artículo 14 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) que tales presupuestos no resultan del Registro (el impago o satisfacción de la deuda de cualquier otro modo). 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 basta con que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado, y que con su intervención o silencio aseguren que se cumplen todos los presupuestos de la resolución (en el mismo sentido se pronunció la Resolución de 19 de junio de 2007, Fundamento de Derecho Tercero in fine). En el mismo sentido se pronunció el Centro Directivo en Resolución de fecha uno de abril del año 2011 (Fundamentos de Derecho Segundo y Tercero). En el mismo sentido. R.D.G.R.N. de 17.04.2013. Contra la anterior nota de calificación (...) Valverde de El Hierro, a veintisiete de abril del año dos mil quince El registrador interino (firma ilegible) Fdo: Carlos Celestino Lalanda».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña L. C. M., abogada, en nombre y representación de doña E. J. C. F., interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 9 de junio del año 2015, en base a los siguientes argumentos: «(...) consideraciones jurídicas: Primera.—Que por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º Uno de Valverde, con fecha 21 de enero de 2015 y en los Autos de Procedimiento Ordinario, número 324/2013 se libró Mandamiento de Cancelación de Embargo respecto de la Finca registral nº 7.083. Mandamiento que fue presentado ante el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Valverde de El Hierro, para que conforme se le ordenaba por el Juzgado, en ejecución de Sentencia dictada en el anteriormente citado procedimiento, procediera a cancelar el embargo trabado sobre la finca registral número 7083 a favor de la Caixabank, S.A. Sin embargo, por el Sr. Registrador de la Propiedad de Valverde de El Hierro, pese a tratarse de un mandamiento judicial, el cual es definido en la Ley de Enjuiciamiento Civil como un acto procesal por el que «se ordena» la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad, como también por el Diccionario de la Real Academia Española, como un «Despacho del juez, por escrito, mandando ejecutar algo». Pues bien, por el Sr. Registrador de la Propiedad de Valverde de El Hierro, olvidando u obviando que es un mandato judicial por el que se le compele a realizar una actuación, acuerda al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, la suspensión de la cancelación del embargo ordenada respecto de la finca registral 7083, por entender, según reza en la nota de calificación, que «conforme ya se advirtió en la nota de calificación de la propia sentencia que resuelve la resolución de mutuo acuerdo de la escritura de transmisión..., si bien ahora se ordena la cancelación de la misma (artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario y principio de rogación), hay que tener en cuenta que, como tiene declarado el Centro Directivo en Resolución de 15 de noviembre de 2005, siguiendo otras anteriores como la de 22 de enero de 2001, es cierto que con la denominada condición resolutoria explícita se pretende conferir eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato de compra por impago del precio aplazado (acción que de otro modo quedaría limitada a la esfera puramente personal de las contratantes) y evitarla aparición de terceros que por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria harían inoperante ese juego resolutorio». Pues bien, respecto del pretendido fundamento esgrimido por el Sr. Registrador de la Propiedad de Valverde de El Hierro, no podemos más que disentir, porque parte de una premisa falsa. Y que es que el embargante pueda ser considerado un tercero de buena fe, por cuanto no es cierto que reúna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Establece el artículo 34 de la Ley Hipotecaria que, «El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten

en el mismo Registro.» Por lo tanto, solo en aquellos casos en que no conste en el Registro la causa por la que se anule o resuelva el título del otorgante, el tercero que adquiere algún derecho de persona que aparezca con facultades para transmitirlo será mantenido en su derecho. Sin embargo, en este caso, sí consta la causa de resolución, o la que anula el título por el que La Fuente Mequena, S.L., figuraba en el Registro de la Propiedad con facultades para transmitir un derecho, en este caso para ser titular de un derecho de propiedad sobre un inmueble, y trabar embargo sobre el mismo, en atención al impago de una deuda por parte de La Fuente Mequena, S.L., con la Caixabank. SA. Por cuanto, sobre la finca registral n.º 7083, cuando se traba el embargo por la Caixabank, S.A., el 23 de octubre de 2012, pesaba una condición resolutoria. Dado que por inscripción de fecha 14 de mayo de 2007, se estableció la condición resolutoria de la transmisión de la finca a La Fuente Mequena, S.L., si esta no entregare cierta obra futura en determinado plazo. Por lo tanto, la Caixabank, SA, cuando traba el embargo sobre la finca registral 7083 inscrita a nombre de La Fuente Mequena, S.L., es plenamente conocedora y consciente de que la titularidad de la finca embargada a favor de su deudora, La Fuente Mequena, S.L., puede ser anulada por la resolución del contrato que le transmitió la finca de no cumplir con la condición pactada por las partes. Lo que nos lleva a la conclusión de que en aplicación del propio artículo 34 de la Ley Hipotecaria, la Caixabank, S.A., no es está protegido por la buena fe registral, dado que la causa por virtud de la cual se anuló el derecho del transmitente si constaba inscrita en el Registro, por lo que no tiene que ser mantenido en su adquisición, y procediéndose a la cancelación del embargo, como se ordenó por mandamiento judicial. Pero es que además con la suspensión de la cancelación del embargo respecto de la finca registral 7083 a favor de Caixabank, S.A., no solo se vulnera el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sino también el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario, el cual dispone que «Las inscripciones de venta, de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y 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. Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación.» Y es que en el presente caso consta inscrita la causa de la rescisión, se ha presentado el documento que rescinde la transmisión de finca con contraprestación diferida, en concreto, dos títulos, una sentencia que declara resuelto el contrato de permuta por incumplimiento de una de las partes, en concreto de La Fuente Mequena, S.L., como también una Escritura de fecha 4 de junio de 2014 en el que las partes resolvían el contrato. Por lo tanto, conforme el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario en su último párrafo, procede cancelarse la inscripción del embargo. Escritura, que además, como la Sentencia, ordenaban la cancelación de todos los asientos registrales efectuados a favor de La Fuente Mequena, S.L. (...) Segunda.—Pero es que además entendemos que se incurre en un error por el Sr. Registrador porque en el presente caso, no sería de aplicación 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, y si la doctrina fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 2000, que estableció 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. O incluso también es 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 asientos 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». Por lo tanto, a tenor de la citada Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y constanding acreditado en el presente caso que: 1.–La condición resolutoria

estaba inscrita en la finca registral 7.083. 2.–Que la causa de resolución es automática, por cuanto se trató de una resolución basada en el transcurso del plazo de tiempo fijado para que la adquirente cumpliera con su obligación, e incumplida procedía su resolución. 3.–Que se ordenó la cancelación por la autoridad judicial y no por mutuo acuerdo de los contratantes, Sentencia de fecha 5 de mayo de 2014. 4.–Que no existir cantidad alguna que consignar, de la que podrían derivarse derechos a favor de los titulares de los embargos; 5.–Y finalmente que se resolvieron expresamente las consecuencias de la ejecución de la cláusula penal en el proceso judicial. Entendemos 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».

IV

El registrador de la Propiedad interino suscribió informe el día 25 de junio de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 18, 20, 37, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 222 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de abril y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de mayo y 15 de noviembre de 2005, 8 y 19 de junio de 2007, 9 de junio y 10 de diciembre de 2010, 1 de abril y 28 de junio de 2011, 25 de enero, 5 de marzo de 2012 y 6 y 17 de julio de 2012, 11 de julio y 25 de noviembre de 2013, 16 de octubre de 2014 y 14 de mayo de 2015.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de cancelar, por medio de mandamiento judicial firme, los asientos posteriores a una condición resolutoria inscrita en el Registro, cuyos titulares no han sido parte o intervenido en el procedimiento de resolución, ni consta previamente anotada la demanda de ejercicio de la citada condición resolutoria.

Alega la parte recurrente como hecho diferencial que la indicada condición se fijó no para asegurar el pago de una cantidad, sino como garantía en caso de incumplimiento por la parte adquirente de su obligación de entregar ciertas viviendas en un plazo determinado, por lo que el mero transcurso de dicho plazo habilita la resolución, la reinscripción a favor del transmitente y la cancelación automática de los asientos posteriores a aquél en el que consta la condición.

2. En primer lugar, resulta preciso recordar cuál es el ámbito de calificación cuando nos encontramos ante la inscripción de un documento judicial. Al margen de otras cuestiones ajenas al objeto de este recurso, los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, imponen al registrador el obligatorio control de los obstáculos que pudieran surgir del Registro, para de esta manera evitar el eventual perjuicio a los terceros cuyos derechos hubieran obtenido reflejo registral, incluso cuando se produzca un fallo judicial firme, siempre que éste no los hubiera tenido en consideración. Por ello, cualquier pretensión –aunque apoyada en un pronunciamiento judicial–, no puede suponer un menoscabo de los derechos que ostenten titulares registrales sin que dichos terceros titulares hayan sido parte en el procedimiento en cuestión, para evitar su indefensión.

En el caso que nos atañe, los titulares de diversos asientos posteriores al de la permuta donde se establece la condición resolutoria no han intervenido en la sentencia que ordena la resolución del negocio en cuestión, ni en la ejecución de la misma que posteriormente genera el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas posteriores, ni tampoco constaba anotada la demanda de su ejercicio al tiempo de la aparición de dichos titulares registrales, por lo que el mandato imperativo del artículo 24 de nuestra Carta Magna, concretado entre otros en los preceptos números 20, 37, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria

impide la cancelación o modificación de los asientos de dichos titulares posteriores sin su consentimiento expreso o tácito, voluntario o forzoso.

En el mismo sentido, el artículo 38 de la Ley Hipotecaria determina que a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Dicho precepto establece una presunción iuris tantum de existencia de los derechos o situaciones jurídicas amparadas por los asientos del Registro, a todos los efectos legales, también incluidos los efectos procesales.

Consecuencia de este principio de legitimación registral, el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, y, para la inscripción o anotación de las resoluciones judiciales que el titular registral haya sido demandado o haya tenido la intervención adecuada en el proceso.

Si bien esta teoría ha sido objeto de diversas matizaciones y acotaciones por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de este mismo Centro Directivo, resulta necesaria la intervención de los titulares de derechos posteriores, para evitar su indefensión, sin perjuicio de la valoración que dicha intervención precise en cada caso concreto, a juicio del organismo judicial y en función de la naturaleza del pleito en cuestión.

Esta es la doctrina establecida por nuestro alto tribunal, y así, la Sentencia de 21 de octubre de 2013, intentado conciliar todos los intereses en juego ha determinado que «todas las personas y 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 jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».

En el mismo sentido se ha configurado la doctrina de este Centro Directivo, y así resulta de manera evidente, entre otras, de las Resoluciones de 11 de julio, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013 y 14 de mayo de 2015.

Todas estas consideraciones, obtenidas de las diferentes fuentes analizadas, 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.

En definitiva, dada la singular relevancia del cumplimiento de la condición éste ha de ser probado adecuadamente, no bastando el mero lapso del tiempo en que la obligación garantizada deba ser cumplida, de suerte que en el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se resuelve, incluso en el caso de que se haya allanado a la demanda, la sentencia sólo producirá efectos contra éste (de ahí la posibilidad de la reinscripción a favor del transmitente).

Ciertamente la existencia de terceros adquirentes del dominio o de otros derechos reales limitados sobre la finca no constituye, en sentido técnico procesal, una situación de litisconsorcio pasivo necesario (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de septiembre de 1996). Pero, como ha señalado la doctrina más autorizada, estos terceros, por ser afectados de forma refleja o mediata, deben tener la posibilidad de intervenir en el proceso (intervención adhesiva y voluntaria), para lo que es necesario que, al menos, se les haya notificado la existencia del procedimiento cuando, con carácter previo a la inscripción o anotación de su derecho, no se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda (cfr. artículo 42, número 1, de la Ley Hipotecaria). Todo ello confirma la necesidad de que los titulares de asientos que hayan de ser cancelados a resultas del ejercicio de una condición resolutoria inscrita

tengan la posibilidad de intervenir en el procedimiento para poder alegar lo que convenga a su derecho en relación a la concurrencia o no de los presupuestos de la resolución, y ello no solo por la exigencia constitucional de tutela judicial efectiva contenida en el artículo 24.1 de nuestra Carta Magna y refrendada por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria (vid. Resolución de 19 de noviembre de 1996), sino además por la necesidad de evitar acuerdos entre transmitente y adquirente en perjuicio de los titulares de asientos posteriores (vid. Resolución de 19 de junio de 2007).

3. En base a todo ello, no puede prosperar la alegación impugnativa de la recurrente basada en el argumento de que el Registro ya publicaba la existencia de la condición resolutoria y sus efectos, porque una cosa es dar publicidad a la condición, y otra al desenvolvimiento de la misma mediante la oportuna demanda judicial, momento en el que se pone en juego un nuevo derecho, el de tutela judicial efectiva, que no resulta suficientemente protegido mediante la simple constancia registral de la condición, sino que requiere, además, que se acredite que los terceros adquirentes y titulares de cargas posteriores han tenido la posibilidad de intervenir en el proceso, algo que sólo puede obtenerse si son demandados o se les notifica la existencia del mismo al tiempo de admitirse la demanda, y en todo caso antes de que se dicte la sentencia y con posibilidad efectiva de intervenir en el procedimiento en defensa de sus derechos.

El transcurso del plazo fijado para la entrega de las viviendas sin que ésta se haya verificado, que en nuestro caso supone el nacimiento de la facultad de ejercicio de la resolución, no implica que la misma pueda ejercitarse en perjuicio de los eventuales terceros sin que éstos pudieran defender sus intereses, ya que la apreciación relativa al cumplimiento de la condición ha de ser verificada por el órgano juzgador, pero para que esta valoración pueda obtener eficacia erga omnes debe ser, bien objeto de publicidad registral a través de la correspondiente anotación de demanda, bien recabar el consentimiento o cuando menos el conocimiento de dichos terceros, permitiendo su intervención en el proceso. No es por tanto, una facultad que nace y se ejercita por el mero transcurso del tiempo, sino que debe quedar acreditado el cumplimiento de la circunstancia fáctica que determina la resolución con intervención de todos los interesados, que podrán alegar en su caso el cumplimiento o incumplimiento de dicha condición, en defensa de sus intereses.

Por todo ello, el ejercicio de la facultad de purga de asientos posteriores procedente de la condición resolutoria exige, bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su ejecución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de resolución correspondiente para evitar su indefensión.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 17 de septiembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.