

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12346** *Resolución de 17 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Torrent n.º 1 a la cancelación de las cargas posteriores a una transacción judicial homologada judicialmente.*

En el recurso interpuesto por don F. F. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Torrent número 1, don Juan Antonio Tamarit Serrano, a la cancelación de las cargas posteriores a una transacción judicial homologada judicialmente.

#### Hechos

##### I

Se presenta en el Registro auto de homologación de transacción judicial acompañado de mandamiento en que se declara resuelto un contrato de compraventa, ordenando la reinscripción de la finca, así como la cancelación de las inscripciones de derechos reales y anotaciones de embargos practicadas sobre el dominio resuelto.

##### II

El registrador practica la reinscripción del dominio, suspendiendo la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores que recaen sobre el dominio resuelto, de acuerdo con la siguiente nota: «Hechos: Se presenta auto de homologación de transacción judicial, acompañado de mandamiento en el que se declara resuelto el contrato de compraventa celebrado entre D F. F. G. y doña N. L. T. con Varmonpro, S.L., ordenando la reinscripción de la finca a favor de los primeros, así como la cancelación de las inscripciones de derecho reales y anotaciones de embargos practicadas con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria a favor de D F. F. G. y doña N. L. T. La finca es la número 18429 de Torrent 1, sin que sobre la misma se haya practicado anotación preventiva de demanda de ejercicio de condición resolutoria. Con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria aparecen extendidas cinco anotaciones de embargo identificadas con las letras I, J, K, L, y M. No resulta de la documentación presentada que los titulares de dichas anotaciones hayan sido citados en el procedimiento. Por lo anterior se puede practicar la reinscripción, si así se solicita expresamente – artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria–, pero no las cancelaciones ordenadas, pues no han intervenido los titulares de las mismas. Fundamentos de Derecho: La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 2005, entre otras recoge el criterio anteriormente apuntado. Así esta Resolución prevé que 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. Ahora bien de aquí no se sigue sin más que la sentencia declarativa de la resolución de la compraventa, dictada en pleito entablado solo contra el comprador permita 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; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada enjuicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho, c) que es exigencia constitucional la de la protección jurisdiccional

de los derechos, d) que se trata de anotaciones extendidas antes de la anotación de la demanda, 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. Acuerdo: En su virtud y considerando el expresado defecto de carácter subsanable, suspender la inscripción de la Cancelación de Inscripciones y Cargas posteriores. Queda prorrogado el asiento por plazo de 60 días hábiles a contar desde la fecha de la última notificación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la precedente nota (...). Torrent, a cinco de abril del año dos mil doce».

### III

El recurrente impugna la calificación alegando: Primero.—En procedimiento ordinario seguido con el número 1360/2010, promovido por el procurador de los tribunales don F. V. C., en nombre de don F. F. G., casado con doña N. L. T., actuando por sí y beneficio de la sociedad conyugal integrada con su citada esposa, contra la mercantil «Varmonpro, S.L.», en ejercicio de acción de resolución de compraventa que confiere el artículo 1124, en relación al artículo 1504, ambos del Código Civil, el Juzgado de Primera Instancia número 23 de Valencia dictó, en fecha de 8 de noviembre de 2011, el auto 439/2011 por el que se homologa la transacción judicial acordada entre la parte actora y demandada. Dicho acuerdo transaccional homologado, y por ende, con valor y eficacia se sentencia firme, establece entre otros extremos: «1.—Se declara resuelto el contrato de compraventa suscrito entre don F. F. G. y doña N. L. T., de un lado, y la mercantil demandada Varmonpro, S.L, de otro, contenido en escritura pública otorgada por el Notario de Valencia, don Manuel Lora-Tamayo Villacieros, en fecha de diecinueve de octubre del año dos mil seis, obrante al número 1.352 de su protocolo, sobre el solar que con carácter ganancial titularizaban, sito en la ciudad de Torrent (...), con referencias catastrales 8291502YJ1689S0001PX y 8291501YJ1689S0001QX, con identificador único de finca número 46062000191517, e inscrito en el Registro de la Propiedad de Torrent Uno, al Tomo 2739, libro 1100, folio 185, finca registral 18.429, por impago de parte del precio pactado para la transmisión, estando garantizado con condición resolutoria explícita de carácter real (...) 3.—Varmonpro S.L., pierde en favor de don F. F. G. y de doña N. L. T., en concepto de indemnización de los perjuicios causados, la cantidad de ciento setenta y cinco mil euros, satisfechos como parte del precio de la compraventa que por medio del presente se resuelve. 4.—Para la efectividad de lo antes acordado, se deberá librar mandamiento al Registro de la Propiedad de Torrent Uno, al objeto de que se proceda a la reinscripción de la finca inscrita al Tomo 2739, libro 1100, folio 185, finca registral 18.429, a favor de don F. F. G. y doña N. L. T., con cancelación de las inscripciones de derechos reales y anotaciones de embargos practicados con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria a favor de F. F. G. y de doña N. L. T.»; Segundo.—Interesada la ejecución de dicha transacción judicial, el Juzgado de Primera Instancia número 23 de Valencia, acordó librar mandamiento al Registro de la Propiedad de Torrent número 1, al objeto de que se proceda a la reinscripción de la finca registral número 18.429, inscrita al tomo 2.739, libro 1.100, folio 185, a favor de don F. F. G. y doña N. L. T., con cancelación de las inscripciones de derechos reales y anotaciones de embargos practicados con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria a favor de don F. F. G. y doña N. L. T.; Tercero.—Presentado en el Registro de la Propiedad de Torrent número 1 mandamiento cancelatorio con testimonio del acuerdo transaccional, de la comparecencia judicial, de fecha 2 de noviembre de 2011, en su aportación al juzgado, y auto, de fecha 8

de noviembre de 2011, de homologación del mismo, fueron objeto calificación negativa; Cuarto.—Opina el recurrente que dicha calificación negativa se basa en el sostén de no haber intervenido los titulares de las mismas, alegando que frente a dicho criterio se alza el contenido en la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), número 121/2000, de 16 febrero, al establecer que demandándose exclusivamente al comprador la relación jurídica procesal está bien constituida, no siendo preciso llamar a los titulares de las cargas y anotaciones de embargo, porque la resolución del primer título conlleva la nulidad de los títulos posteriores y, por tanto, las anotaciones posteriores dependen del cumplimiento del primitivo contrato de compraventa. Entendiendo igualmente, que 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 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. Existiendo resolución judicial que condenó a la pérdida por parte del comprador de las cantidades percibidas por el vendedor, por lo que no existe obligación alguna de consignar a favor de los titulares de los derechos posteriores inscritos; considerando que cuando el artículo 83 de la Ley Hipotecaria dispone que las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria, se está refiriendo exclusivamente al derecho embargado, pero estas cautelas legales en nada afectan al desenvolvimiento sustantivo y registral de los derechos dejados a salvo en el embargo y porque en nada podían afectar a la resolución de la venta los derechos inscritos o anotados con posterioridad es por lo que pudieron practicarse éstos sin necesidad del consentimiento del titular del derecho a resolver, y visto el contenido en caso prácticamente idéntico al presente, según el recurrente, resuelto en Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 27 mayo de 2005; y Quinto.—Además de los preceptos anteriormente citados, se cita como fundamentos de Derecho, los siguientes: los artículos 325 de la Ley Hipotecaria y 415, 517, 521 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), número 121/2000, de 16 febrero (criterio reiterado en las Sentencias del mismo Tribunal, número 957/2006, de 6 octubre, y número 1376/2007, de 19 diciembre) y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de mayo de 2005.

#### IV

El registrador se mantuvo en su criterio remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo con fecha 30 de mayo 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; así como 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 esta Dirección General 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 venta por un acuerdo transaccional homologado judicialmente como consecuencia del 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 tal acuerdo.

2. Pues bien, como tiene declarado 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 resolución de la compraventa dictada, bien en pleito entablado contra uno de los contratantes, 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 transacción, se concretan a las partes contratantes; 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 tenidos en cuenta en la transacción y deben dar su conformidad a la misma.

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 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 19 de febrero de 2007 señala que entre esas exigencias de nuestro sistema registral está «la debida determinación del asiento» a practicar; en la 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, 17 de julio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.