

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

5929 *Resolución de 8 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Oropesa del Mar n.º 2 a cancelar una inscripción en virtud de una sentencia dictada en juicio ordinario.*

En el recurso interpuesto por doña N. P. L., abogada, en nombre y representación de don D. S., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Oropesa del Mar número 2, don Francisco Molina Crespo, a cancelar una inscripción en virtud de una sentencia dictada en juicio ordinario.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Castellón se siguió juicio ordinario, autos número 860/2007. Dicho procedimiento se instó por don A. J. J. contra don D. S. y doña M. J., habiéndose dictado sentencia el día 29 de abril de 2009 por la que se declaraba la nulidad de la escritura pública autorizada con fecha 14 de julio de 2005 por el notario de Castellón de la Plana, don Ernesto Tarragón Albella, número 1.895 de protocolo, en lo referente a la venta que doña M. J. hizo de la finca registral número 15.729 de Oropesa del Mar a favor de don A. J. J. En dicha sentencia no se recogía un pronunciamiento expreso respecto de la nulidad del asiento registral que originó dicha venta.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar número 2 mandamiento librado por doña S. J. R., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Castellón, por el que se daba traslado de la citada sentencia, en unión de diligencia de ordenación dictada por la mencionada letrada de la Administración de Justicia, en la que se ordenaba la inscripción de los pronunciamientos recogidos en la señalada sentencia de fecha 29 de abril de 2009, fue objeto de la siguiente nota calificación: «Hechos: En virtud de sentencia dictada el 29 de abril de 2009 por el Juzgado de Primera Instancia número seis de Castellón en procedimiento ordinario 860/2007 siendo demandante don A. J. J. contra don D. S. y doña M. J., se declara la nulidad del contrato de compraventa suscrito entre los citados con fecha 14 de julio de 2005 ante el Notario de Castellón de la Plana, don Ernesto Tarragón Albella, sobre la finca 15729 de Oropesa del Mar, pero no se ordena la nulidad de los asientos registrales, necesaria para su inscripción en este Registro de la Propiedad. En fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis por diligencia de ordenación de la Letrada de Administración de Justicia doña S. J. R., del citado Juzgado, se adicionó el mandamiento en el mismo sentido expresado en la sentencia. Fundamentos de Derecho. Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y ss, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. Art. 1 Ley Hipotecaria, párrafo tercero. 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. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Artículo 38 LH párrafo 1º Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona

o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero. Artículo 38 LH párrafo 2º. Resoluciones de la D.G.R.N. 18/03/1999, 28/02/1977, 21/11/2012. Por todo ello en aplicación del artículo 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción del documento. La presente calificación lleva consigo la prórroga del asiento de presentación de conformidad con lo que dispone el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Francisco Molina Crespo registrador de Oropesa del Mar número 2, a día cuatro de Enero del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña N. P. L., abogada, en nombre y representación de don D. S., interpuso recurso el día 8 de febrero de 2017 de acuerdo con los siguientes razonamientos: «Alegaciones Primera.–(...) Tercera.–Sin embargo, esta parte entiende que dicha calificación registral causa una grave indefensión a mi representado. Si bien la Sentencia no ordena la cancelación de los asientos registrales que se hayan realizado a favor de D. A. J. J. en virtud de la escritura de compraventa hecha en fecha de 14 de julio de 2005, escritura ante Notario Tarragón Albella, número de protocolo 1895, respecto de la finca 15.729, lo más cierto es que dicho título ha sido declarado nulo de pleno derecho. Por tanto, consideramos que aunque el Juez no ordene la cancelación de los asientos registrales, ha de llevarse a cabo la misma, por cuanto es consecuencia de la eficacia y/o de la nulidad del título por el que fueron hechos dichos asientos registrales. De contrario, sería un excesivo formalismo exigir que se ordene la nulidad de unos asientos registrales creados por un título declarado nulo de pleno derecho por Sentencia firme. Y desde luego provoca una notoria indefensión y perjuicio grave a mi representado, quien ha obtenido un título judicial firme a favor de sus derechos, pero se mantiene vigente un acto dispositivo a favor de una persona, Don A. J. J., que no es el titular registral ni su verdadero propietario, y que se declaró nulo su título. Y por último, tenemos que indicar que con dicha calificación registral se está dejando el camino libre a un fraude, en perjuicio de mi mandante, quien en su defensa solamente tiene una Sentencia judicial firme declarando la nulidad de una compraventa, la que no es inscrita en el Registro de la Propiedad».

IV

El registrador de la Propiedad de Oropesa del Mar número 2, don Francisco Molina Crespo, formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 21, 38, 40 y 79 de la Ley Hipotecaria; 521 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 425 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1995, 29 de febrero de 2000, 4 de octubre de 2004, 21 de septiembre de 2009 y 29 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio de 1975, 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 23 de marzo y 19 de junio de 2007, 20 de enero de 2012, 13 de junio de 2013, 13 de junio de 2014 y 1 de julio de 2015.

1. Este expediente tiene por objeto la calificación de un mandamiento judicial por el que se traslada para su reflejo en el Registro una sentencia dictada en un juicio ordinario que declara la nulidad de una escritura pública de compraventa, que había causado la inscripción 4.ª de la finca 15.729 a favor del comprador. En el mismo se dice de forma genérica «procédase a la inscripción registral de los pronunciamientos (...)».

El registrador suspende la inscripción porque la sentencia no declara la nulidad de los asientos registrales, necesaria para proceder a su cancelación en el Registro de la Propiedad.

La finca carece de cargas, ya que la anotación preventiva letra A se extendió con fecha 3 de noviembre de 2011, por lo tanto esta caducada si bien pendiente de cancelación.

2. Son dos las razones que justifican la estimación del recurso. La primera de ellas está relacionada con la correcta interpretación del principio de rogación en el Registro de la Propiedad. En virtud del mismo, se considera regla general que el registrador no puede actuar de oficio, sino que corresponde a las personas legitimadas al efecto (y que son las señaladas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria) solicitar la práctica de los asientos correspondientes.

Ahora bien, es doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 20 de enero de 2012 y 1 de julio de 2015, entre otras), que la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Lo que sí tiene que quedar claro es la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción –en sentido amplio de acceso al Registro– se solicite.

En el presente caso, se presenta por medio de un mandamiento judicial una sentencia que ha declarado la nulidad de una escritura pública de compra que en su momento generó una inscripción a favor del comprador. El artículo 79.3.º de la Ley Hipotecaria señala: «Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: (...) Tercero. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho». Consecuentemente, si la sentencia objeto de calificación ha declarado la nulidad del título que provocó la inscripción 4.ª de dominio a favor de don A. J. J., conforme a la letra del citado artículo 79.3.º, procederá la cancelación de la referida inscripción.

3. El segundo de los argumentos que sustentan la revocación de la calificación recurrida, hace alusión al principio de legitimación registral y, más concretamente, al alcance que ha de darse a lo establecido en el artículo 38, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, que establece: «Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero».

Se trata de una de las llamadas «consecuencias procesales» del principio de legitimación. En efecto, dado que el mismo artículo 38 dispone en su párrafo primero 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», parece evidente que cuando se ejerce alguna acción que contradice el pronunciamiento del Registro, deba promoverse la rectificación de los asientos para evitar el choque con esta presunción legal «iuris tantum».

Sin embargo, debe traerse a colación la Resolución de 13 de junio de 2014, en la que este Centro Directivo señalaba que: «También es cierto que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha interpretado dicho precepto de forma estricta en algunas decisiones (como la muy rigurosa Sentencia de 7 de diciembre de 1982). No obstante, el propio Alto Tribunal ha ido consolidando una doctrina de contrario (no sin algunas vacilaciones, *vid.* Sentencia de 29 de octubre de 2013), que pone de manifiesto que siendo la cancelación en el Registro de la Propiedad consecuencia ineludible de la decisión principal, no existe violación del principio de congruencia debiendo considerarse su solicitud implícita en la demanda contradictoria del derecho inscrito (Sentencias de 25 de mayo de 1995, 29 de febrero de 2000 y 4 de octubre de 2004, entre otras muchas). Como enfáticamente afirma la Sentencia de 21 de septiembre de 2012, citando la de 1 de diciembre de 1995, dicha

doctrina resulta “más acertada desde el plano hermenéutico jurídico-social y flexibilizadora del tráfico jurídico, estableciendo que el hecho de haber ejercitado el actor una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar nominal y específicamente la nulidad o cancelación del asiento contradictorio, lleva claramente implícita esta última petición y no puede ser causa de que se deniegue la formulada respecto a la titularidad dominical”».

Congruentemente con dicha doctrina, este Centro Directivo, sin descuidar desde antiguo la importancia de la rogación en nuestro sistema (vid. Resoluciones de 13 de septiembre de 1926 y 22 de diciembre de 1933), ha afirmado, ya desde la Resolución de 11 de febrero de 1998 que la falta de expresión en el título presentado ante el registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya cancelación se pretende no constituye una violación de aquel principio pues la sola presentación en el Registro (artículo 6 de la Ley Hipotecaria), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del registrador la determinación de cuales sean estos (Resolución de 20 de julio de 2006).

Esta misma doctrina (Resolución de 20 de enero de 2012), pone de manifiesto cómo la legislación hipotecaria trata de evitar el excesivo rigor formal en el procedimiento registral facilitando su agilidad; especialmente en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. Así, por un lado, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera que el presentante del documento es representante del interesado –de forma que la representación a que alude el párrafo d) del mencionado artículo 6 de la Ley Hipotecaria se encuentra sumamente facilitada en nuestra legislación hipotecaria, ya que la existencia del poder queda justificada por la sola presentación de los documentos en el Registro por persona que solicite la inscripción–, y, por otro lado, del artículo 425 del Reglamento Hipotecario resulta con claridad que «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento (...)».

Por todo ello, como ha puesto de relieve la Resolución de 21 de noviembre de 2012, no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio. Como resulta del artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «1. No se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas. 2. Mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución».

Como resulta del precepto, las sentencias constitutivas firmes no siempre tienen que ir acompañadas de un mandamiento de ejecución de su contenido. Para que tal cosa sea posible en relación al Registro de la Propiedad es preciso que la propia sentencia contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y por lo que ahora se discute, si no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual es el asiento a que se refiere.

La aplicación de dicha doctrina al supuesto que provoca la presente acarrea inevitablemente la revocación del acuerdo del registrador pues resultando del Registro la inscripción de dominio número 4 provocada por la presentación en su día de una escritura pública cuya nulidad se declara, la inscripción de la nulidad declarada en la sentencia presentada cumple con los presupuestos que, para la rectificación del contenido del Registro, exige el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria y concordantes. Ciertamente la sentencia no ordena la cancelación de la inscripción 4.^a, pero si se tiene en cuenta que: a) el contenido de dicha inscripción es incompatible con el contenido de la sentencia declarativa de nulidad de los derechos inscritos (artículo 79 de la Ley Hipotecaria); b) que no existen otros asientos de dominio vigentes que pudieran quedar afectados por la sentencia; c) que aun existiendo otros asientos de cargas vigentes su subsistencia no se cuestiona, y d) que el titular ha sido inicialmente demandante y posteriormente demandado

en reconvención dentro del mismo procedimiento, y por lo tanto ha tenido la oportunidad de alegar lo que a su derecho ha convenido, es forzoso concluir que el documento judicial presentado reúne los requisitos necesarios sin que quepa albergar duda sobre los asientos que deban ser cancelados como consecuencia de su despacho.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 8 de mayo de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.