

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

10043 *Resolución de 21 de junio 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 Vilanova i la Geltrú n.º 2 a la cancelación de determinadas cargas.*

En el recurso interpuesto por don G. M. G., abogado, en representación de don D. C. G. y doña M. M. H., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, don José Luis Valle Muñoz, a la cancelación de determinadas cargas.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro testimonio de sentencia firme por la que el juzgado declara resuelta, como consecuencia del ejercicio de condición resolutoria explícita, una permuta de un solar a cambio de edificación. En la sentencia se ordena la reinscripción del solar a favor del cedente, así como la cancelación de las cargas que se hubieran practicado sobre el derecho del cesionario con posterioridad a la inscripción de la permuta.

II

El registrador practica la reinscripción de la finca, pero suspende la cancelación de las cargas posteriores, en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad n.º 2 de Vilanova i la Geltrú. El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Vilanova i la Geltrú, con fecha 16 de Diciembre de 2011, –asiento 55 del Diario 11–, ha procedido a la inscripción de la resolución de la permuta, con fecha de hoy, en el tomo 2470 del archivo, libro 1394 de Vilanova, folio 83, finca 53.238, inscripción 5.^a, y en el tomo 2470 del archivo, libro 1394 de Vilanova, folio 75, finca 59.463, inscripción 2.^a, a favor de los consortes don D. C. G. y doña M. M. H., por mitad y proindiviso. Este asiento esta bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirá todos los efectos previstos en el Artículo 97 de la Ley Hipotecaria. Suspendida la cancelación de la segregación y de las cargas posteriores, por cuanto los titulares de las mismas no han sido parte en el procedimiento. Fundamentos de Derecho. Considerando que, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, 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. Considerando que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario establece que «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». Considerando que como reiteradamente ha señalado La Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. las Resoluciones de 11 de julio de 2001 y 8 de junio de 2007, entre otras), los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los Derechos y proscripción de la indefensión (art. 24 de la Constitución Española), y paralelamente y, en el ámbito registral, el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (art. 1 de la Ley Hipotecaria) junto con los de tracto sucesivo y legitimación (arts. 20 y 38.3 Ley Hipotecaria), impiden la práctica de la cancelación solicitada de derechos inscritos a favor

de personas que no han sido parte con carácter personal y directo en el procedimiento. Considerando que la Resolución de 19 de junio de 2007 de la D. G. R. N. establece que: «Además, para que la Sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores deberán ser citados en el procedimiento para alegar lo que a su derecho convenga en cuanto a ser cumplidos todos los presupuestos de la resolución, intervención prevista en el artículo 14 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.» Se suspende la inscripción solicitada por los fundamentos apuntados. Contra la presente calificación (...) Después de la referida inscripción, la titularidad y cargas resultan de las notas informativas que se acompañan. Han sido canceladas las cargas caducadas. Vilanova i la Geltrú, 24 de febrero de 2012. El registrador (firma ilegible y sello con el nombre del registrador)».

III

El recurrente impugna la calificación, con el siguiente recurso: Primero.—Dispone el artículo 118 de la Constitución Española que es obligado cumplir las sentencias y las demás resoluciones firmes de los jueces y tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto. Asimismo, el artículo 18 de la Ley Orgánica del Poder Judicial dispone que las resoluciones judiciales sólo podrán dejarse sin efecto en virtud de los recursos previstos por las leyes y que deberán ejecutarse en sus propios términos. El recurrente alega que el fallo de la sentencia es muy claro y ordena inscribir la finca y todos los elementos existentes en la misma, a favor de don D. C. G. y doña M. M. H., en la forma en que ostentaban la propiedad con anterioridad a la escritura pública de permuta (antes de la segregación), al estar la condición resolutoria expresa inscrita en el Registro de la Propiedad, con declaración, a los referidos efectos de la reversión, de tener por resuelto el contrato de permuta y, en su consecuencia, proceder a la cancelación de cuantas anotaciones e inscripciones contradictorias, que oponiéndose a lo anterior, se hubiesen practicado con posterioridad a la condición resolutoria, librándose los oportunos mandamientos al Registro de la Propiedad; y el mandamiento dirigido posteriormente al registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2 es igual de claro, ya que ordena inscribir a favor de don D. C. G. y doña M. M. H. el pleno dominio de la finca en la forma que lo ostentaban con anterioridad al otorgamiento de la escritura pública de permuta (antes de la segregación) y la cancelación de cuantas anotaciones e inscripciones resulten contradictorias con la recuperación de la propiedad de la finca la parte recurrente en la forma que la ostentaba antes del otorgamiento de la escritura pública de permuta. El recurrente señala que la calificación del registrador del que se recurre, al suspender la cancelación de la segregación y de las cargas, infringiría lo ordenado por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Vilanova i la Geltrú y el artículo 118 de la Constitución Española, que dice que es obligado cumplir las sentencias y las demás resoluciones firmes de los jueces y tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto, sin contemplar excepción alguna; Segundo.—El recurrente alega que la suspensión acordada por el registrador de la cancelación de la segregación y de las cargas posteriores ordenada por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Vilanova i la Geltrú, no puede tener amparo en los artículos 18 y 100 de la Ley Hipotecaria, por cuanto el artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que «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», pero no autorizaría al registrador a cuestionar el fondo de las resoluciones judiciales ni las decisiones de carácter procesal adoptadas por el juez durante la tramitación del procedimiento, sino tan sólo la forma extrínseca del documento, mientras que el artículo 100 de la Ley Hipotecaria dispone que «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». El recurrente señala que en el presente caso, el juzgado era competente y que no se discute por el registrador, que el mandato era absolutamente congruente con el juicio en que se dictó, algo que tampoco se discute por el registrador, que el documento carece de defectos extrínsecos, que no se alegan por el registrador, y que no existe ningún obstáculo que surja del Registro, porque precisamente la existencia de la segregación y las cargas inscritas con posterioridad a la condición resolutoria que se ejecutó, es lo que la magistrada-juez ordena que se cancelen con el fin de que se inscriba el pleno dominio de la finca en la forma en que la ostentaba la parte recurrente antes de la escritura pública de permuta. Además, se daría la circunstancia de que no existe ningún precepto legal que obligue, en los procesos judiciales en que se ejercite una acción resolutoria que se halle inscrita en el Registro de la Propiedad, a demandar a todos aquellos que hayan inscrito con posterioridad derechos en el Registro de la Propiedad y puedan verse afectados por la resolución judicial que estime la acción de resolución contractual y que las la jurisprudencia emanada del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional ha considerado innecesario llevarlos al proceso (cita la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 11 de junio de 1991 y las Sentencias del Tribunal Constitucional 58/1988, de 6 de abril, y 112/1987, de 2 de julio), amén de que en el caso de que lo hubiere, no es función del registrador contralar dicho extremo, sino del juez que conoce del procedimiento. Al margen de que la decisión judicial no deba ser revisada por el registrador, la misma sería plenamente ajustada a Derecho por cuanto, de lo dispuesto en los artículos 11, 37.1 y 107.10 de la Ley Hipotecaria y 175.6 del Reglamento Hipotecario, se desprende la posibilidad de garantizar el cumplimiento de la permuta con condición resolutoria explícita y que cuando tenga lugar la resolución se cancelen todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de la condición resolutoria, sin que ninguno de dichos preceptos exija que se demande ni lleve al proceso a los titulares de las inscripciones posteriores. Señala el recurrente que el artículo 107.1 de la Ley Hipotecaria dice que en los bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas, quedará extinguida la hipoteca al resolverse el derecho del hipotecante, sin exigir requisito alguno más, y que en absoluto el artículo 14 de la Ley de Enjuiciamiento Civil obliga a llamar al proceso en que se ejecute una condición resolutoria de un contrato de permuta que esté inscrita en el Registro de la Propiedad a los titulares de derechos posteriores inscritos, pues dicho artículo sólo regula el forma en que deberá llamarse a un tercero al proceso cuando lo solicite el demandante o el demandado y lo permita la Ley. En el presente caso, ni una parte ni otra lo consideró preciso, al no exigirlo ningún precepto legal ni la jurisprudencia emanada del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional; Tercero.—El recurrente alega que, si bien la Dirección General de los Registros y el Notariado ha considerado en múltiples Resoluciones que para que las sentencias desplieguen toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores deben haber sido llamados al proceso para alegar lo que a su derecho conviniera, esto se habría resuelto con la finalidad de salvaguardar sus derechos y evitar posibles actuaciones fraudulentas entre las partes procesales (máxime en los casos de allanamiento), pero carecería de sentido que se deba llevar al proceso a los terceros titulares de derechos que se pueden ver afectados por la resolución judicial en los casos en que esos terceros no puedan alegar nada que desvirtúe la acción que se ejercita y así lo habrían entendido tanto el Tribunal Supremo (Sentencia de la Sala Primera, de 11 de junio de 1991) como el Tribunal Constitucional (Sentencias 58/1988, de 6 de abril, y 112/1987, de 2 de julio). En el presente caso se encontraría con una situación muy diferente a la contemplada por la Dirección General de los Registros y el Notariado en sus Resoluciones y con similitudes con las Sentencias citadas del Tribunal Supremo y el Tribunal Constitucional, por cuanto: a) No existió allanamiento de la parte demanda, pues ésta compareció y se opuso en el procedimiento, proponiendo los medios de prueba que estimó pertinentes (así consta en la sentencia unida al mandamiento judicial mediante testimonio —antecedente de hecho cuarto—); y b) Se acreditó en el proceso judicial el incumplimiento de la parte demandada mediante documentos públicos: escritura de permuta, certificado emitido por el

Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú y acta notarial (así consta en la sentencia unida al mandamiento judicial mediante testimonio –fundamento de Derecho quinto–). La única obligación asumida por la parte adversa fue la entregar a don D. C. G. y doña M. M. H. una vivienda unifamiliar aislada de 400,08 metros cuadrados, resultante de la parcelación de la finca permutada, que debería estar totalmente terminada y entregarse en un plazo no superior a catorce meses, a contar desde el día de la obtención de la licencia municipal de obras. El recurrente señala que se acreditó mediante certificado emitido por el secretario del Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú que la licencia de edificación se otorgó en fecha de 12 de junio de 2007 y mediante el acta notarial de 30 de septiembre de 2010, que en dicha fecha (treinta y nueve meses después de la concesión de licencia de edificación) la finca se hallaba con la casa todavía en construcción, sin personas trabajando en ella, con signos de abandono y pendiente de terminación, puesto que de la misma existía sólo la estructura, estando pendientes de finalización todos los acabados interiores y exteriores. Por tanto, ningún perjuicio se habría ocasionado en el proceso judicial no llamando al mismo a los terceros titulares de inscripciones registrales posteriores a la inscripción de la condición resolutoria, pues ni existió acuerdo entre las partes, ni hubo allanamiento, ni hubo actitud procesal pasiva de la demandada, y las pruebas que determinaron la estimación de la demanda fueron documentos públicos cuyo contenido es totalmente concluyente y nada hubieran podido objetar a los mismos los demandados; Cuarto.–La cancelación de las segregación y las cargas inscritas con posterioridad a la condición resolutoria no ocasionaría indefensión a sus titulares, aduce el recurrente, no sólo por cuanto lo expuesto en el motivo anterior, sino también por cuanto los titulares de dichos asientos conocían o podían conocer, previamente a anotar su derecho, que el contrato de permuta se hallaba sujeto a condición resolutoria, pues ésta constaba inscrita en el Registro de la Propiedad, de forma explícita y con eficacia «erga omnes». Por tanto, los titulares de los asientos posteriores serían perfectamente conscientes de que sus derechos podrían quedar extinguidos si el titular registral no cumplía con las obligaciones del contrato de permuta; Quinto.–El artículo 24 de la Constitución Española no obliga a llevar al proceso a todo aquél al que una sentencia le afecte sobre su situación jurídica, sino tan sólo a aquéllos que hayan de intervenir por exigirlo así una norma jurídica o tengan algún derecho contraído con el demandante y tengan algo que alegar (lo que no sería el caso presente, en que en el proceso se dilucidó la ejecución de la condición resolutoria de permuta inscrita en el Registro de la Propiedad y se acreditó el incumplimiento que debía conllevar la estimación de la demanda mediante documentos públicos concluyentes, citándose al respecto el fundamento de Derecho primero de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de junio de 1991). El recurrente alega que, en el caso presente, sería obvio que los terceros titulares de asientos posteriores a la inscripción de la condición resolutoria, no ostentan ningún derecho frente a don D. C. G. y doña M. M. H., no serían parte de la relación contractual (contrato de permuta) cuya resolución se instó judicialmente y, al haberse acreditado el incumplimiento contractual que amparaba el ejercicio de la condición resolutoria en documentos públicos, nada podían haber objetado; Sexto.–El artículo 24 de la Constitución Española al regular el derecho a la tutela efectiva en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos de forma que no pueda producirse indefensión, encomienda la misma, de forma expresa, a los jueces y tribunales. Por tanto, resultaría un contrasentido que el registrador pudiera incumplir un mandato judicial que tiene por objeto el cumplimiento de una sentencia judicial firme con el fin de evitar indefensión a terceros, cuando quien tiene atribuida constitucionalmente dicha función son los jueces y no los registradores; y, Séptimo.–El recurrente aduce que no le hubiera sido posible llevar al proceso judicial a todas aquellas personas o entes jurídicos titulares de asientos registrales inscritos o anotados entre la inscripción de la condición resolutoria y el libramiento del mandamiento judicial ordenando la cancelación de todos los asientos posteriores a la inscripción de la condición resolutoria, pues alguno de ellos se anotó después de presentar la parte recurrente la demanda judicial, y después de celebrarse la audiencia previa del procedimiento ordinario, no estando, por tanto, en disposición de llevar al proceso a todos aquellos que actualmente

son titulares de asientos sobre las fincas (en el presente caso a la Hacienda Pública, pero podían haber sido más), porque cuando se anotó el embargo a su favor ya se había celebrado la audiencia previa del proceso. El recurrente indica que podrá decirse que se podría haber solicitado la anotación preventiva de demanda, pero esto (además de tratarse de una medida cautelar que no se adopta de forma inmediata y, por tanto, puede tener lugar tras la celebración de la audiencia previa y de efectuarse cualquier anotación o inscripción) no hubiera supuesto garantía para la Hacienda Pública, si tampoco podría intervenir en el proceso (al haber anotado el embargo después de celebrarse la audiencia previa) y la existencia de la condición resolutoria ya la conocía cuando anotó el embargo, pues constaba inscrita previamente.

IV

El registrador mantuvo su calificación, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el correspondiente informe, con fecha 26 de abril 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 y 1 de abril de 2011.

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. 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 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 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, 21 de junio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.