

MINISTERIO DE JUSTICIA

355

RESOLUCIÓN de 15 de noviembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Sánchez Romero Grupo Inmobiliario-Inmobiliaria, S. L., frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Manresa n.º 1 a practicar la cancelación de los asientos posteriores a una condición resolutoria.

En el recurso gubernativo interpuesto por Sánchez Romero Grupo Inmobiliario-Inmobiliaria, S. L., frente a la negativa del Registrador de la propiedad de Manresa n.º 1, don Manuel A. Nodar Sobrino, a practicar la cancelación de los asientos posteriores a una condición resolutoria.

Hechos

I

En mandamiento de 29 de septiembre de 2004 expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Manresa en que se sigue Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 526/04 Sección-A, se ordena la cancelación de la inscripción de la venta de determinada finca a favor de don Sergi R.R. y la reinscripción de la misma a favor de Sánchez Romero Grupo Inmobiliario-Inmobiliaria, S. L., así como la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de don Sergi R.R.

II

Presentado en el citado Registro mandamiento cancelatorio, el registrador practicó la reinscripción a favor de Sánchez Romero Grupo Inmobiliario-Inmobiliaria, S. L., denegando la cancelación de los asientos posteriores a la condición resolutoria y anteriores a la anotación preventiva de demanda de resolución de la venta, de acuerdo con la siguiente calificación: Previo examen y calificación del precedente mandamiento, queda inscrito a favor de la Compañía «Sánchez Romero Grupo Inmobiliario-Inmobiliaria, S. L.», en el tomo 2.531 del archivo, libro 1.160 de Manresa, folio 155, finca número 47.604-29, inscripción 2.ª No se ha practicado la cancelación de los asientos posteriores a la condición resolutoria y anterior a la anotación preventiva de demanda de resolución de la venta por no haber sido citados en el pleito sus titulares, ni prestado su consentimiento para la cancelación –artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria– Sentencia del Tribunal Supremo 11 de junio de 1991 y Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 23 de julio de 1996, 16 de noviembre de 1996 y 24 de febrero de 1998. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales. No podrá inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en que dicho titular haya sido parte. Manresa, a 1 de febrero de 2005. El Registrador. Firma ilegible.

III

Sánchez Romero Grupo Inmobiliario-Inmobiliaria, S. L. interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I. Que se infringen los artículos 118 y 117.3 de la Constitución Española que establecen el obligado cumplimiento de las resoluciones firmes dictadas por los Jueces, incurriendo el Registrador en un conflicto de competencias extralimitando sus funciones. II. Que el Registrador está desnaturalizando el concepto de condición resolutoria vulnerando los artículos 1504 y 1124 del Código Civil. III. Que los titulares de los asientos posteriores conocían o podían conocer, previamente a anotar su derecho, que la compraventa de la finca se hallaba sujeta a condición resolutoria, pues ésta constaba inscrita en el Registro de la Propiedad, de forma explícita y con eficacia «erga omnes». Ello hace totalmente innecesario la notificación del procedimiento a dichos titulares, que ya eran conscientes de que su derecho podría quedar extinguido si el titular no cumplía con las obligaciones pactadas con el vendedor.

IV

El 30 de marzo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1252 y 1504 del Código Civil; 1, 11, 23, 34, 37, 38, 4.º y 83 de la Ley Hipotecaria y 14 de la Ley de Enjuiciamiento civil; los artículos 175 y 198 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de mayo de 1992, 19 de noviembre de 1996 y 24 de febrero de 1998.

1. En mandamiento dictado en ejecución de un juicio declarativo en el que recayó sentencia firme de resolución de un contrato de compraventa de una plaza de garaje, en el que se estipuló el aplazamiento de pago y se garantizó el mismo con condición resolutoria explícita debidamente inscrita, se ordena la reinscripción a favor del vendedor y la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa del comprador. Se da la circunstancia de que aparecen en el Registro varias anotaciones de embargo vigentes por débitos del comprador anteriores a la anotación de la demanda de resolución. De los documentos presentados se infiere que el Juez no citó a los titulares de tales anotaciones, entablándose el procedimiento exclusivamente contra el comprador, por lo que el Registrador inscribe el dominio a favor del vendedor y deniega las cancelaciones solicitadas.

2. Por lo tanto ha de decidirse ahora si la sentencia declarativa es por sí sola suficiente para cancelar los asientos posteriores a la inscripción del comprador y a favor de personas que traigan causa de éste extendidos antes de la anotación de la demanda de resolución.

3. Como tiene declarado este Centro Directivo, 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 en juicio 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la 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, 15 de noviembre de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Manresa número 1.

356

RESOLUCIÓN de 16 de noviembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Concepción Abelleira Darriba frente a la negativa de la señora Registradora de la Propiedad de Bilbao número 3 a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Concepción Abelleira Darriba frente a la negativa de la señora Registradora de la Propiedad de Bilbao número 3, doña Jimena Campuzano Gómez Acebo, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escrito de fecha de 2 de noviembre de 2004 doña María Concepción Abelleira Darriba, interpuso recurso gubernativo contra la calificación efectuada por doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, Registradora de la Propiedad de Bilbao número 3, a la escritura de compraventa autorizada en Bilbao, el día 27 de julio de 2004, por don Emilio Fernández Valdés Cruzat, Notario de dicha residencia.

Por escritura de compraventa que fue otorgada en las Arenas-Getxo, el día 2 de diciembre de 1986, ante el Notario de dicha residencia, don Juan Antonio Pérez Rodríguez, con el número 1704 de su protocolo, don Domingo Sobrino Galiñanes, vendió a su esposa, doña María Concepción Abelleira Darriba, una finca sita en Getxo, confesando dicho señor el carácter privativo del dinero empleado por su esposa para la adquisición de dicho bien y verificándose la misma con carácter privativo.

Con posterioridad, fallecido dicho señor, por escritura de compraventa autorizada en Bilbao, el día 27 de julio de 2004, por don Emilio Fernández Valdés Cruzat, Notario de dicha residencia, doña María Concepción Abelleira Darriba, vendió dicha finca.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 3 de Bilbao, fue calificada con la siguiente nota: «Previo examen del precedente documento se suspende su inscripción por el defecto de no constar el consentimiento de los herederos forzosos de don Domingo Sobrino Galiñanes, ni tampoco el carácter privativo del bien de la partición de la herencia», de acuerdo con los siguientes: Hechos: 1. El precedente documento consistente en la escritura autorizada por el Notario de Bilbao, don Emilio Fernández Valdés Cruzat, el veintisiete de julio de dos mil cuatro, que fue presentado en este Registro a las once horas treinta y dos minutos del día veintisiete de julio de dos mil cuatro, dando lugar al asiento de presentación 2867 del Diario 13. Retirado el día trece de Agosto y devuelto el día seis de Septiembre de dos mil cuatro. 2. En dicho documento se vende la finca número 34718 inscrita al tomo 1249, libro 552 de Getxo, folio 67, perteneciente a doña María Concepción Abelleira Darriba. 3. Dicha finca, según el Registro, tiene carácter de privativo de doña María Concepción Abelleira Darriba, por confesión de su cónyuge, don Domingo Sobrino Galiñanes, Fundamentos de Derecho: 1. Según resulta del artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario, para los actos de disposición realizados después del fallecimiento del cónyuge confesante, es necesario el consentimiento de los herederos forzosos de éste, si los tuviere, salvo que el carácter privativo del bien, resultare de la partición de la herencia. Por los referidos hechos y fundamentos de derecho se suspende la inscripción por el defecto señalado al principio de esta nota.

Contra esta calificación y en plazo de un mes desde la fecha de notificación se puede entablar recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se sustanciará conforme a los artículos 323 a 328 de la Ley Hipotecaria y que se presentará en este Registro sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 327.3 de dicha Ley.

III

Doña María Concepción Abelleira Darriba interpuso recurso gubernativo contra la calificación de la Registradora con base en los siguientes fundamentos:

1. La suspensión se basa en el defecto de no constar el consentimiento de los herederos forzosos de don Domingo Sobrino Galiñanes, ni tampoco resultar el carácter privativo del bien de la partición de su herencia.

2. La aquí recurrente, junto con los herederos forzosos de don Domingo Sobrino, firmaron el día 21 de noviembre de 1997, escritura de aceptación y partición de la herencia de dicho señor, en Getxo, ante el Notario de dicha residencia, don Jesús Hernández Hernández, número 1704 de su protocolo. En dicha escritura no aparece inventariado como bien del causante, don Domingo Sobrino Galiñanes, la finca número 34718, inscrita al tomo 1249, libro 552 de Getxo, folio 67, por lo que indica que dicho bien tiene carácter privativo de la recurrente, y ello basándonos en la naturaleza del propio bien, destinado a vivienda, lo que hace imposible que los herederos forzosos desconocieran su existencia. En el momento de la firma de la aceptación y partición de herencia, los herederos forzosos del causante aceptan tácitamente el carácter privativo de dicha finca, no necesitando esta parte de más pruebas en orden a demostrar dicho carácter.

3. Por todo ello y en virtud del artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario no es necesario el consentimiento de los herederos forzosos del confesante, ya que éstos aceptaron en su día el carácter privativo de dicho bien, tal y como se desprende de la citada escritura de aceptación

y partición. Volver a citar a los herederos sería dejar sin sentido los actos anteriores y hacer cargar a esta parte con el deber de estar probando permanentemente el carácter privativo de un bien; dicho de otra forma, la negativa de los herederos a prestar su consentimiento en dicho momento supondría que la aceptación y partición de la herencia otorgada en su día estarían sujetas a una inseguridad jurídica total, careciendo por tanto de validez. Se acompaña a efectos probatorios copia de dicha escritura.

Por todo lo expuesto, se solicita se tenga por interpuesto recurso gubernativo y estimándolo se proceda a dictar resolución, ordenado a dicho Registro a practicar la inscripción en su día solicitada.

IV

La Registradora de la Propiedad, informó que el recurso debe ser desestimado por la concurrencia en él de los siguientes defectos formales:

1. No cabe admitir nuevos documentos presentados con el título calificado (artículo 326 del Reglamento Hipotecario y Real Decreto de la Dirección General de los Registros y del Notariado del 31 de octubre de 2002). En su día únicamente se presentó para calificar, la escritura de compraventa autorizada por el Notario, señor Fernández-Valdés Cruzat. Al recurso gubernativo presentado se acompañan entre otros documentos ya enumerados, fotocopia de la escritura de partición de la herencia de don Domingo Sobrino Galiñanes, otorgada en Bilbao, el día 21 de noviembre de 1997, ante don Jesús Hernández Hernández, Notario de dicha residencia, documento en el que la recurrente basa sus alegaciones y que no fue presentado en su día, por lo que no pudo ser tenido en cuenta para su calificación. Según doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado en los recursos gubernativos solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, los que hayan sido calificados por el Registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados para la tramitación del recurso.

2. Se presenta recurso contra una nota de calificación, sin aportar los documentos calificados, ni testimonio de los mismo, ni siquiera una simple copia, lo que se deriva meridianamente del artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Consta en el informe que la Registradora comunicó a la interesada por correo certificado con acuse de recibo, la existencia de defectos formales por infracción de los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, entre ellos el no haberse acompañado el título calificado.

V

Con fecha 14 de junio de 2005 la Sra. Registradora de la Propiedad número 3 de Bilbao comunica a este centro Directivo por medio de telefax, que con fecha 16 de mayo de 2005 se ha practicado la inscripción de la escritura al haber sido subsanados los defectos puestos de manifiesto en la nota de calificación, por otra escritura autorizada por el mismo Notario el 28 de abril de 2005, en la que los herederos forzosos de don Domingo Sobrino Galiñanes prestan su consentimiento a la venta efectuada por doña María Concepción Abelleira Darriba a doña Miren Matxalen Lauzirica Jáuregui. En esa misma comunicación reitera que no se han acompañado al recurso los documentos calificados, ni testimonio de los mismos, ni siquiera una simple copia exigencia que se deriva meridianamente del artículo 327 de la Ley Hipotecaria (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 2002 y 18 de noviembre de 2003).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1324 y 1361 del Código Civil, artículos 95.4 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de marzo de 1999, 13 de abril de 2002, 13 de junio y 18 de noviembre de 2003, entre otras.

La Registradora, en su informe, plantea el defecto procedimental consistente en la no aportación del título original calificado o de otra copia auténtica o testimonio del mismo, a pesar de haber advertido al interesado por correo certificado con acuse de recibo, de la existencia, entre otros, de ese defecto formal.

El párrafo primero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria exige expresamente que junto con el escrito de interposición del recurso se aporte original o por testimonio, aquél cuya calificación se recurra, acarreado su incumplimiento la inadmisión del recurso tal como reiteradamente tiene declarado este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 13 de abril de 2002 y 18 de noviembre de 2003).

Esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso, en los términos expuestos.

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, 16 de noviembre de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Bilbao número 3.

357

RESOLUCIÓN de 18 de noviembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Fidel Iglesias Clemente, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Plasencia a inscribir un auto de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Fidel Iglesias Clemente, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Plasencia don Ricardo Alfaro Roa, a inscribir un auto de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.

Hechos

I

Mediante testimonio de auto dictado en expediente de dominio de reanudación del tracto interrumpido formalizado el 15 de febrero de 2005 se declara justificado el dominio del recurrente tras haberse cumplido en la tramitación de expediente todas las formalidades legales.

II

Presentados el referido documento, solicitando la inscripción, en el Registro de Plasencia fue calificada con la siguiente nota: Calificado el precedente documento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Plasencia, número de autos 375/2003 presentado a las trece horas del día ocho de marzo de dos mil cinco, asiento 776 del Diario 96, se le comunica de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria la calificación desfavorable al despacho del mismo. Hechos: Se presenta en el Registro testimonio de un auto dictado en expediente de dominio de reanudación del tracto interrumpido respecto de dos fincas de este Registro que de acuerdo con sus respectivas inscripciones 1.ª aparecen inscritas a favor de doña Inocencia M. G., y doña Petra, doña Adoración, doña Pilar, doña Sofía, don José Luis y don Juan Antonio R. M. La fecha de dicha inscripción es cuatro de febrero de mil novecientos ochenta y seis. En el testimonio del auto calificado pone literalmente que se acordó citar como titulares registrales a las personas arriba indicadas. Mas adelante se indica que publicados los edictos y citadas las personas expresadas en su domicilio y por edictos transcurrió el plazo de diez días sin que compareciera persona alguna oponiéndose a la solicitud deducida. En los fundamentos de derecho se indica que se han cumplido en la tramitación del expediente las formalidades legales, citándose en forma a todos los en él interesados, especialmente al titular registral y publicándose los correspondientes edictos. Fundamentos de Derecho: De conformidad con los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento para que pueda inscribirse el expediente de dominio de reanudación de tracto si la inscripción contradictoria tuviere menos de treinta años de antigüedad será necesario que el titular o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente. De los hechos no se deduce que la notificación se haya practicado en la forma señalada por dicho artículo siendo este un trámite calificable por el Registrador al estar dirigido dicho requisito a evitar la indefensión del titular registral de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y artículo 24 de la Constitución Española y en el mismo sentido diversas Resoluciones de la Dirección General como la de trece de febrero de dos mil tres. En base a lo indicado se suspende la inscripción solicitada. Contra la presente nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la presente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites prevenidos en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo

275-2.º de esta ley en la forma prevista legalmente. Plasencia, 16 de marzo de 2005. El Registrador de la Propiedad. Firma ilegible.

III

Don Fidel Iglesias Clemente, interesado en la inscripción del documento a su favor, interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: Que en la tramitación del expediente se han cumplido las formalidades legales, citándose en forma a todos los en él interesados, especialmente al titular registral y publicándose los correspondientes edictos convocando a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada, sin que haya comparecido en el expediente ningún interesado oponiéndose a la solicitud.

IV

El Registrador informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 20 de abril de 2005.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española. 18, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria. 100 y 117 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de diciembre de 1998, 11 y 25 de febrero, 13 de abril y 19 de octubre de 1999, 2 de octubre de 2001, 13 de diciembre de 2003 y 3 de febrero de 2004.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de si puede inscribirse el Auto por el que finaliza un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, siendo así que en el testimonio correspondiente no figura la forma en que se notificó el último titular inscrito y dicha inscripción tiene un plazo de antigüedad inferior a treinta años.

2. El Artículo 202 de la Ley Hipotecaria exige, para la inscribibilidad de los expedientes de dominio para la reanudación del tracto sucesivo cuando la última inscripción de dominio (la «inscripción contradictoria» en la terminología legal) tenga menos de treinta años de antigüedad que el titular registral o sus causahabientes hayan sido oídos en el expediente. No resultando del testimonio del Auto si dicho titular intervino ni la forma en que se realizó la notificación al mismo, tal documento no puede inscribirse, pues, si bien es cierto, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), que el Registrador debe respetar y cumplir las resoluciones judiciales, no lo es menos que tiene obligación de calificar si las personas que aparecen como titulares en el Registro han tenido en el procedimiento las garantías necesarias para evitar su indefensión (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario); en consecuencia es necesario que resulte de la documentación presentada en qué forma se han practicado las notificaciones para que el Registrador pueda calificar que las mismas se han realizado en la forma prevista por las normas, como exige el Registrador.

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, 18 de noviembre de 2005.-La Directora General. Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Plasencia.

358

RESOLUCIÓN de 30 de noviembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario don José Periel García contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Alcalá de Henares, a inscribir una escritura de compraventa, asiento 536, Diario 52.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario don José Periel García contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Alcalá de Henares, don Enrique Rajoy Brey, a inscribir una escritura de compraventa.