

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

6980 *Resolución de 27 de abril de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Málaga n.º 4, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento judicial presentado junto con testimonio de sentencia dictada en juicio de menor cuantía.*

En el recurso interpuesto por doña E. V. V., Abogada, en nombre y representación de don A. D. F., contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Málaga número 4, don Francisco Germán Taboada Tejerizo, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento judicial presentado junto con testimonio de sentencia dictada en juicio de menor cuantía.

Hechos**I**

En juicio declarativo de menor cuantía seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Málaga, a instancia de don A. M. D. F., contra «Banco Bilbao Vizcaya, S.A.», recayó sentencia hoy firme por la que se falló que: «estimando la demanda (...) debo declarar y declaro la nulidad de la venta judicial efectuada el 8 de marzo de 1989 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Málaga, a favor del “Banco Bilbao S.A.” (hoy “BBV S.A.”), referida a la segregación efectuada en el local comercial sito en Málaga, en la planta baja del edificio denominado “P. P” de la calle (...) s/n, con una extensión de 80 metros, 75 decímetros cuadrados; venta inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Málaga el 17 de marzo de 1989, al folio 125 del tomo 1817, libro 33; y en consecuencia, ordeno se anulen y cancelen las inscripciones de dominio derivadas de la referida transmisión a favor del “Banco Bilbao Vizcaya S.A.”, y respecto del referido local. Declaro al actor Don A. M. D. F., como único titular dominical del mencionado local, condenando a las partes a estar y pasar por estas declaraciones y a reintegrar al actor en la posesión del local, así como del mobiliario existente en el mismo...».

II

Del Registro resulta: que la registral 2.642 –número 2-B, local comercial en planta baja de 145,56 metros cuadrados– se formó por división material de otra, practicándose la primera inscripción de dominio a favor de don F. B. M. y doña M. C. A. O., el 2 de enero de 1982; que de la registral 2.642, los titulares registrales segregaron el local comercial 2-C, con una superficie 80,75 metros cuadrados, que pasó a formar la registral 6.852, el 2 de julio de 1986, inscribiéndose esta porción segregada, por título de venta, a favor de don A. M. D. F. –hoy recurrente–; que por la anotación letra G rectificada por la H –ambas de 16 de febrero de 1989–, se canceló la segregación efectuada y, en consecuencia, la inscripción a favor de don A. M. D. F.; que por la inscripción segunda, el «Banco de Bilbao, S.A.» adquirió la totalidad de la registral 2.642 –todo el local con la total superficie de 145,56 metros cuadrados– por título de venta judicial; que por la anotación letra I, de 5 de diciembre de 1994, se tomó anotación preventiva de la demanda que dio origen al procedimiento judicial que terminó en la sentencia referida en el antecedente anterior, si bien dicha anotación fue cancelada por caducidad el 7 de marzo de 2000; que por la inscripción quinta accedió a Registro la venta realizada por la entidad «Banco Bilbao Vizcaya, S.A.» a favor de don J. J. T. M., el cual, a su vez, constituyó hipoteca sobre la total finca a favor del «Banco de Andalucía, S.A.» –inscripción séptima, de 25 de mayo

de 2006–, y signo aparente de servidumbre de paso para personas y vehículos –inscripción novena, de 19 de marzo de 2007–, para, por último, transmitir la total finca a don S. F. L. por las inscripciones décima y undécima, de 6 de mayo de 2008 y 3 de mayo de 2010, respectivamente.

III

Presentado en el Registro de la Propiedad de Málaga número 4 mandamiento judicial dictado en ejecución de sentencia por el que se ordena «que se proceda a la anulación y cancelación de las inscripciones de dominio a favor del BBVA derivadas de la transmisión de la segregación efectuada en el local comercial sito en planta baja del edificio denominado P.P, en la ciudad de Málaga, calle (...), s/n, con fachada a la calle (...) y con una extensión de ochenta metros con setenta y cinco decímetros cuadrados, finca registral n.º 2.642, inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Málaga, al tomo 1936, libro 157, folio 153», al cual se incorpora testimonio de la sentencia referida en el antecedente primero, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el mandamiento expedido el día 2 de julio de 2009, por doña A. C. Q., Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Málaga, en el procedimiento ejecución de títulos judiciales 1.483/2007, que dimana del juicio menor cuantía 633/1994; junto con testimonio de la sentencia de fecha 26 de marzo de 1996, número 190/96, dictada en el citado juicio de menor cuantía, expedido en igual fecha que el mandamiento por don F. J. V. M., Secretario del referido Juzgado; el Registrador que suscribe ha denegado su inscripción con base en los hechos y fundamentos que se dirán. El asiento de presentación quedará prorrogado hasta sesenta días después de la fecha en que se notifique esta calificación, conforme establece el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, cuya prórroga se hará constar por nota al margen del mismo. Hechos: Los indicados mandamientos y testimonio han sido presentados en este Registro el día 12 de diciembre de 2.011, usando el asiento número 1.238 del tomo 46 del Diario. Fundamentos de Derecho: Se deniega la inscripción por los siguientes defectos insubsanables: La finca registral objeto del documento judicial calificado figura inscrita a nombre de persona distinta de los demandados en el procedimiento, tras haberse producido diversas transmisiones de la misma desde que fue propiedad de “Banco Bilbao Vizcaya, S.A.”. También aparecen en el Registro cargas posteriores a favor de titulares distintos de los demandados. En estas circunstancias, el artículo 20 de la L. H., en su párrafo segundo, impone la denegación de la inscripción solicitada. También se deriva la denegación del artículo 40.d) de la L. H., que exige el consentimiento del titular registral para la rectificación del Registro ordenada en el documento calificado; o, en defecto de ese consentimiento, una resolución judicial dictada como consecuencia de una demanda dirigida contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Requisitos todos ellos que no se cumplen en nuestro supuesto de hecho. Además, el señalado artículo 40 de la L. H. establece en su último párrafo que «en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto», a mayor abundamiento respecto lo dispuesto anteriormente. Finalmente, los principios de tutela judicial efectiva y seguridad jurídica consagrados en los artículos 24 y 9 de la Constitución española; con su correlativo colorario de proscripción de la indefensión, imponen asimismo la denegación de las inscripciones ahora pretendidas; siendo consecuencia de tales preceptos constitucionales el principio hipotecario de tracto sucesivo al que, en definitiva, responden los artículos 20 y 40 de la L. H. antes citados. Contra la anterior calificación (...). Málaga, a tres de enero del año dos mil doce. El Registrador (firma ilegible) Fdo. Francisco Germán Taboada Tejerizo».

IV

El 3 de febrero de 2012 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 4 recurso interpuesto por doña E. V. V., Abogada, en nombre y representación de don A. D. F., por el que se alega lo siguiente: Don A. D. F. adquirió la finca objeto de inscripción mediante escritura de segregación y compraventa otorgada por don F. B. M. y

doña M. C. M. G. y elevada a pública ante el notario don José Luis López Sáenz en fecha 19 de junio de 1984. La misma fue inscrita en el Registro de la Propiedad en fecha 2 de julio de 1986 bajo el número de finca 6.852. Con posterioridad, el «Banco Bilbao Vizcaya, S.A.», acreedor de don F. B. M. y doña M. C. M. G., les embargó el local referido, si bien no atendió a la segregación que se había realizado y embargó, subastó y obtuvo el dominio de la totalidad de la finca, es decir, sobre los 145,56 metros cuadrados del local, sin descontar los 80,75 metros cuadrados que pertenecían a don A. D. F., en virtud del documento notarial anterior, inscribiendo en el Registro a su nombre dicha compraventa judicial. La situación anterior provocó el inicio de acciones judiciales contra los vendedores y contra el banco por parte de don A. D. F. a fin de que le fuera reconocida su propiedad sobre la parte segregada del local. Así, el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Málaga, estimó sus pretensiones en sentencia de fecha 26 de marzo de 1996. Tras ser recurrida dicha sentencia, hubo resolución por parte de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección Cuarta, la cual, en sentencia de fecha 5 de mayo de 1997, revocó íntegramente la sentencia de primera instancia. Pero, finalmente, tras ser nuevamente recurrida dicha última sentencia ante el Tribunal Supremo, éste devolvió de nuevo la razón íntegramente al Juzgado de Primera Instancia, en sentencia de fecha 16 de junio de 2003. En tanto quedaba pendiente de resolución por parte del Tribunal Supremo, el «Banco Bilbao Vizcaya, S.A.» vendió la finca en su totalidad, es decir, por los 145,56 metros cuadrados, a don J. J. T. M. en fecha 27 de diciembre de 1999, el cual conocía perfectamente la situación del local, así como que se encontraba pendiente de un juicio declarativo (cláusula séptima) por lo que se deduce de manera inequívoca la ausencia absoluta de buena fe contractual por parte de este tercero. En definitiva, puesto que se declaró la nulidad de la venta judicial efectuada el día 8 de marzo de 1989 a favor de «Banco Bilbao Vizcaya, S.A.» respecto de la segregación efectuada en el local comercial sito en planta baja del edificio denominado P.P. en la ciudad de Málaga, calle (...) s/n, con fachada a la calle (...) y con una extensión de 80,75 metros cuadrados e inscrito en el Registro de la Propiedad de Málaga número 4, el 17 de marzo de 1989, por carecer de objeto la venta judicial operada y ser por tanto radicalmente nulo el título adquisitivo de «Banco Bilbao Vizcaya, S.A.» y, puesto que se ordenó anular y cancelar dicha inscripción por el juzgado de primera instancia número 7 de Málaga, confirmado por el propio Tribunal Supremo, así habrá de hacerse por parte del Registrador de la Propiedad. Otra cuestión es dirimir si también habrán de cancelarse las posteriores inscripciones a la realizada por «Banco Bilbao Vizcaya, S.A.», entendiéndose la parte recurrente que así de hacerse, por la simple razón de que el tercer poseedor que adquirió el local, don J. J. T. M., conocía perfectamente que éste se encontraba pendiente de resolución por el Tribunal Supremo, constando así expresamente en la cláusula de la escritura de compraventa otorgada, condicionante que por otra parte debería haberse puesto de manifiesto mediante anotación por el propio Registro de la Propiedad a fin de hacer saber que dicha propiedad se encontraba condicionada a la desestimación del recurso de casación interpuesto ante el Tribunal Supremo para tener validez plena. Por otra parte, de todas las operaciones que dicho nuevo titular registral realizase (aparte de lo anteriormente indicado que por parte del Registro se debería haber hecho mención, así como haber dejado anotado, el importante dato de estar dicha finca sub iudice o bien haberle denegado la inscripción por encontrarse precisamente en esta especial circunstancia, al menos respecto de los 80,75 metros cuadrados discutidos) es evidente que la otra parte conocía la situación sub iudice del local, tanto el banco al concederle la hipoteca como el posterior titular (don S. F. L.) al comprarla, ya que ambos habrán necesitado y habrán revisado (así como el notario y de nuevo el Registrador de la Propiedad) el título de propiedad de don J. J. T. M. y, evidentemente, habrán conocido (y aceptado puesto que las operaciones han tenido éxito) igualmente la cláusula 7.ª de dicho contrato que informa claramente de su condición de estar supeditado a la resolución del Tribunal Supremo sobre la titularidad de la parte segregada correspondiente a 80,75 metros cuadrados del local. Por lo que, evidentemente, respecto de dichos terceros intervinientes no puede predicarse la buena fe respecto de las circunstancias del local, ya que evidentemente la conocían, así como igualmente la conocía el Registro de la Propiedad, que omitió cualquier referencia a sus especiales

circunstancias. Y por último, habrá de restablecer la inicial inscripción operada en fecha 2 de julio de 1986 del documento notarial, de fecha 19 de junio de 1984, a favor de don A. D. F., por ser la inmediatamente anterior válida al negocio jurídico declarado nulo, a fin de adecuar definitivamente la realidad con el Registro.

V

El Registrador de la Propiedad interino de Málaga número 4, don Juan Francisco Ruiz-Rico Martínez, emitió su informe el día 8 de marzo de 2012, ratificándose íntegramente en la nota de calificación recurrida, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 9, 17, 20, 34, 40, 86 y 238 de la Ley Hipotecaria; 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 223, 521 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 353 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, de 21 de junio de 1996; y las Resoluciones de este centro directivo de 20 de abril y 9 de octubre de 2002, 17 de enero de 2003, 14, 15, 17, 21 y 22 de septiembre de 2004, 30 de abril de 2005, 13 de enero de 2006, 9 de marzo y 13 de abril de 2009, 27 de julio y 16 de agosto de 2010, 10 de enero, 1 de abril, 24 de junio y 3 de octubre de 2011 y 6 de febrero de 2012.

1. Cancelada en el Registro la segregación practicada respecto de una finca, se inscribió la venta judicial de su totalidad –incluyendo la porción segregada–, siendo objeto la misma, posteriormente, de dos transmisiones más, así como de una hipoteca y una servidumbre. Presentado ahora testimonio de sentencia firme que declara la nulidad de la venta judicial en cuanto a la porción segregada y mandamiento judicial que ordena la cancelación la inscripción de dicha venta, el Registrador deniega el despacho de acuerdo con el principio del tracto sucesivo por figurar la finca inscrita a nombre de persona distinta de la demandada. El recurrente alega, por su parte, que existe un fallo judicial firme que ordena la cancelación y que el primer adquirente del demandado conocía la existencia del litigio por constar esta circunstancia en la escritura de venta, de modo que los sucesivos adquirentes también debieron conocer dicha situación al comprobar el título cuando verificaron sus respectivas adquisiciones.

2. Como ha señalado muy reiteradamente este centro directivo, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y el principio del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) no permiten extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él. De modo que, no habiendo sido dirigido el procedimiento, en el presente caso, contra el titular registral de la finca a que se refiere el recurso, y sin mediar su consentimiento, no puede practicarse un asiento que pueda perjudicar sus derechos.

3. Frente a ello no puede alegarse la limitación del ámbito calificador respecto de los documentos judiciales, pues, si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria), si no consta que el respectivo titular haya otorgado el título en cuya virtud se solicita tal asiento, o haya sido parte en el procedimiento del que dimana (vid., entre otras muchas, la Resolución de 12 de febrero de 1998).

En efecto, según doctrina reiterada de este centro directivo (cfr. Resoluciones de 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero, 28 de mayo y 15 y 19 de octubre de 2007, 17 de marzo de 2009 y 16 de agosto de 2010), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto,

también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este centro directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del Registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya tenido la intervención legalmente prevista en el procedimiento; de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

4. Tampoco es óbice para lo anterior el hecho de que el primer adquirente del comprador en la venta judicial que por la sentencia se declara parcialmente –en cuanto a la porción segregada– nula, conociese la existencia del proceso por constar dicha circunstancia en la escritura de venta a su favor, puesto que, aparte de que dicha escritura no fue presentada en tiempo y forma para la calificación ahora recurrida (sólo se acompaña fotocopia de la misma al tiempo de interponerse el recurso, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 316 de la Ley Hipotecaria), no es actualmente el titular registral dicho primer adquirente, ni se tomó razón de limitación alguna en cuanto al objeto de la venta en el Registro de la Propiedad, existiendo además titulares de cargas posteriores que no han sido parte en el procedimiento.

La solución hubiera sido distinta si no se hubiere dejado caducar la anotación preventiva de la demanda del proceso que concluyó con la sentencia calificada, anotación que sí se tomó en tiempo y forma pero que precisamente se canceló por caducidad con ocasión de la inscripción de la venta a favor de ese primer adquirente.

5. En definitiva, la decisión sobre si la sentencia objeto de este expediente ha de afectar a los sucesivos adquirentes del dominio y derechos reales sobre la finca que en su día fue del demandado deberá dirimirse en el correspondiente proceso judicial contradictorio seguido contra aquéllos, salvo que los mismos presten su consentimiento en legal forma (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 27 de abril de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.