

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11661 *Resolución de 8 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Antequera a inscribir una sentencia judicial que declara su dominio sobre determinados bienes inmuebles.*

En el recurso interpuesto por don F. G. B. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Antequera, don José María Vega Rivero, a inscribir una sentencia judicial que declara su dominio sobre determinados bienes inmuebles.

Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Antequera testimonio de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Antequera, de fecha 26 de junio de 2012 (acompañada del testimonio de otros dos autos en los que se especifican las fincas objeto del litigio), en virtud de la cuál se declara el dominio de determinadas fincas a favor del recurrente.

La parte demandada es la compañía «Edificio El Señorío de Antequera, S.L.», si bien en el Registro aparecen inscritas a nombre de la mercantil «Edico Bussines and Buildings, S.L.».

II

El Registrador de la Propiedad deniega la inscripción de la referida resolución judicial en virtud de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Antequera Calificado el precedente documento, el Registrador que suscribe, deniega la inscripción del mismo por aparecer las fincas en él relacionadas inscritas a nombre de persona distinta del demandado, además, el titular registral no ha tomado parte en el procedimiento. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, obrante en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos I.–El mandamiento que precede, fue presentado por don F. G. B., en la fecha y bajo el número de asiento que consta en el cajetín puesto sobre su cubierta. II.–En dicho mandamiento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1.–Las fincas objeto de inscripción aparecen inscritas a nombre de la entidad mercantil “Edico, Business and Buildings, S.L.”, o sea, persona distinta del demandado y que, además, no ha tomado parte en el procedimiento. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hayan sujetos a calificación por el Registrador, quién, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.–En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: 1.º) Lo que determina el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su primer párrafo, “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”. 2.º) Y que los principios de salvaguardia judicial de los asientos y de tracto sucesivo y el mismo principio constitucional de tutela judicial –art. 24 de la

Constitución—, impiden menoscabar la situación registral de los que aparecen como titulares en el Registro si no es por la correspondiente resolución judicial dictada en procedimiento en el que el titular registral haya sido parte; y, además, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su último párrafo determina que “No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del Juez o Tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento”. III.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a las misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se deniega la inscripción del documento objeto de calificación, por los defectos subsanables señalados al principio de esta nota, no practicándose anotación de suspensión por no solicitarse. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde la última de las notificaciones legalmente procedentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Todo ello, además, sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí la validez o nulidad de los títulos calificados. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, y producirán plenos efectos de acuerdo con los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota (...) Antequera, a 17 de mayo de 2013 El Registrador (firma ilegible) Fdo: José María Vega Rivero».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. G. B. interpone recurso en virtud de escrito, de fecha 27 de junio de 2013, en el que alega lo siguiente: «Primera.—El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente la inscripción del documento objeto de calificación tal y como se acompaña en el documento que obra junto con el presente escrito, por considerar que la finca objeto de inscripción aparecen inscrita a nombre de la entidad mercantil “Edico Bussines and Buildings, S.L.”, o sea, persona distinta del demandado y que, además, no ha tomado parte en el procedimiento judicial del que el presente escrito trae causa. Sin embargo, y si tenemos en cuenta la Sentencia firme de 26 de junio de 2012 dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Antequera (...), y en concreto en su Antecedente de hecho segundo, puede comprobarse como para el juzgador sí ha existido la mercantil “Edico Bussines and Buildings, S.L.”, en múltiples y reiteradas ocasiones a lo largo del desarrollo del procedimiento judicial anteriormente referido. En concreto, en el referido Antecedente, se pone de manifiesto lo siguiente: que en fecha de 10 de febrero de 2008, y debido a la complicada situación financiera en la que se encontraba la mercantil “Edificio El Señorío de Antequera, S.L.”, para poder terminar la promoción, se llevó a cabo la cesión de los derechos que tenía sobre los terrenos de la parcela sita en la calle (...) a favor de la mercantil “Edico, Bussines and Buildings, S.L.”, con la que tenía contraídas ciertas deudas. Posteriormente, el 14 de octubre, ambas mercantiles firmaron un contrato privado de dación en pago y cesión de derechos también respecto de las viviendas, locales, trasteros así como de los garajes proyectados en calle (...) contrato que fue elevado a público mediante escritura de venta y subrogación en febrero de 2009. En relación a lo

expuesto, esta parte quiere poner de manifiesto a la DGRN lo que implica la cesión de derechos y la subrogación de dos entidades mercantiles. En este sentido, la STS de 6/11/2006 determina: "La cesión consiste "en el traspaso a un tercero, por parte de un contratante, de la posición íntegra que ocupaba este en el contrato cedido", de manera que el cesionario adquiere los derechos que ostentaba el cedente en la relación contractual como si hubiese sido el contratante inicial. Esta figura ha sido admitida por la jurisprudencia de esta Sala, al no estar regulada en el Código civil.» Para que la cesión sea efectiva, la jurisprudencia ha exigido que en el negocio jurídico concurren las tres partes, es decir, el contratante cedente de su posición contractual, el nuevo que la adquiere y el co-contratante que va a resultar afectado por el cambio de deudor. (Sentencias de 9 de diciembre de 1997, 9 de diciembre de 1999, 21 de diciembre de 2000 y 19 de septiembre de 2002). Sin el consentimiento de éste, no existe cesión, o como afirma la sentencia de 9 de diciembre de 1997, «la necesidad de mediar consentimiento es requisito determinante de la eficacia de la referida cesión contractual». Conforme a lo expuesto en el párrafo anterior, esta parte quiere poner de manifiesto a la DGRN, que en todo momento y durante el transcurso del pleito, la mercantil Edico ha estado presente, aun habiéndose producido una cesión de derecho por parte de "Edificio El Señorío de Antequera, S.L.", cesión que se produjo mediante contrato el día 14 de octubre, como ya ha quedado reflejado. Esta parte también quiere poner de manifiesto a la DGRN que la parte actora conocía la subrogación de Edico en la posición jurídica de "Edificio El Señorío de Antequera, S.L.", ya que se hizo saber verbalmente a todos los propietarios que dicha mercantil se iba a hacer cargo de la promoción. De la misma Sentencia anteriormente referida, se desprende del Antecedente de hecho tercero en concreto, que en la primera sesión de juicio que tuvo lugar el 12 de abril, se practicó prueba de interrogatorio de parte y testifical, pero además decir, que a instancia de la demandada se acuerda practicar como Diligencia Final la testifical del representante legal de la sociedad de Edico Bussines, en la persona de su administrador único don J. L. T. C. La segunda sesión de juicio se celebró el 30 de mayo, sin embargo no fue posible la práctica de la Diligencia final por no habersele podido citar en legal forma, quedando los autos vistos para sentencia. De todo lo expuesto hasta el momento, podemos afirmar que la entidad mercantil "Bussines and Buildings, S.L.", si ha sido parte en este pleito, ya que el juzgador durante la redacción de la sentencia firme con la que ha concluido el anteriormente referido procedimiento judicial, la tuvo muy en cuenta, así como también si tenemos en cuenta lo que supone una cesión de derechos entre entidades mercantiles y su significado como ya ha quedado manifestado mediante jurisprudencia. Por tanto, si la cesión entre las entidades mercantiles anteriormente referenciadas supone el hecho de que "Edico Bussines and Buildings, S.L.", ocupe la posición jurídica de "Edificio El Señorío de Antequera, S.L.", ello quiere decir que es la primera entidad la que como consecuencia de dicha subrogación y posterior cesión de derechos respecto de las viviendas, locales, trasteros y garajes proyectados, asumió hacerse cargo de la promoción. Del mismo texto se desprende del Fundamento de Derecho primero y en concreto en su párrafo tercero, que mediante el documento número 1 del escrito rector, queda probado, que el actor celebró con la demandada un contrato de compraventa privado el 30 de diciembre de 2005, por el cual, don F. G. adquirió un local con sótano en planta baja y una plaza de garaje con trastero, las cuales habrían de formar parte del conjunto de la promoción que consistía en un edificio de viviendas que el Señorío de Antequera tenía proyectado promover en calle (...) de la localidad de Antequera. En relación a ello, el juzgado de primera instancia estima que el contrato privado suscrito entre las partes es título hábil y suficiente para transferir el dominio. Y el pacto quinto de dicho contrato decía que se entendería entregada la vivienda y demás inmuebles siempre y cuando la vendedora hubiere entregado las llaves de los mismos, la cédula de habitabilidad y los correspondientes boletines al comprador. Por tanto decir, que tras el interrogatorio de parte y la testifical celebrada durante las sesiones del juicio oral, este Juzgado consideró como hecho probado que fue la entidad mercantil "Edicomoll, S.L.", a través de su administrador único don J. L. T. C., administrador también de la mercantil "Edico Bussines

and Buildings, S.L.”, quien hizo entrega de las llaves del focal y dio posesión de la plaza de garaje al comprador quedando de esta forma transferido el dominio. En el párrafo cuarto del mismo fundamento, Su Señoría afirma que el contrato de compraventa privado suscrito, es más que título suficiente para transferir el dominio. y es por ello, por lo que no entendemos la negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de Antequera de inscribir en el registro los bienes anteriormente referenciados, ni los fundamentos de dicha negativa, puesto que ni se prueban ni se especifican, dicho sea con todos los respetos y en estrictos términos de defensa. Segunda.—Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad de Antequera, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene la legitimación suficiente para negar la inscripción de los inmuebles que traen causa en el referido procedimiento, por diversos motivos que pasamos a exponer a continuación: 1.º—La sentencia objeto de este Recurso (...) es una sentencia firme y ello implica que la misma no pueda ser modificada, de acuerdo con lo dispuesto en los artículo 207.2 y ss. de la LEC, pues según este precepto. Son resoluciones firmes aquéllas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado. En el caso concreto que nos antecede, de la misma sentencia se desprende que es firme y que además no cabe la posibilidad de interponer recurso alguno. Las resoluciones firmes pasan en autoridad de cosa juzgada y el tribunal del proceso en que haya recaído deberá estar en todo caso a lo dispuesto en ellas. Transcurridos los plazos previstos para recurrir una resolución sin haberla impugnado, quedará firme y pasada en autoridad de cosa juzgada, debiendo el tribunal del proceso en que recaiga estar en todo caso a lo dispuesto en ella. Si tenemos en cuenta los dos últimos párrafos del presente escrito, puede afirmarse que es el Sr. Registrador de la Propiedad de Antequera el que está impidiendo que la resolución pase a autoridad de cosa juzgada, no pudiendo el juzgador en este sentido estar a lo dispuesto en la misma y todo ello debido a su oposición en lo que a la inscripción se refiere de los inmuebles de que el pleito trae causa. Por su parte el artículo 245.3 de LOPJ establece que son sentencias firmes aquellas contra las que no quepa recurso alguno, salvo el de revisión u otros extraordinarios que establezca la ley. Con ello queremos decir que el contenido de una sentencia no puede ser objeto de modificación, salvo en los supuestos contemplados en la ley y en concreto en el artículo 267 de la LEC, precepto que establece que: 1. Los tribunales no podrán variar las resoluciones que pronuncien después de firmadas, pero sí aclarar algún concepto oscuro y rectificar cualquier error material de que adolezcan. 3. Los errores materiales manifiestos y los aritméticos en que incurran las resoluciones judiciales podrán ser rectificadas en cualquier momento. 4. Las omisiones o defectos de que pudieren adolecer sentencias y autos y que fuere necesario remediar para llevarlas plenamente a efecto podrán ser subsanadas, mediante auto, en los mismos plazos y por el mismo procedimiento establecido en el apartado anterior. 5. Si se tratase de sentencias o autos que hubieren omitido manifiestamente pronunciamientos relativos a pretensiones oportunamente deducidas y sustanciadas en el proceso, el tribunal, a solicitud escrita de parte en el plazo de cinco días a contar desde la notificación de la resolución, previo traslado de dicha solicitud a las demás partes, para alegaciones escritas por otros cinco días, dictará auto por el que resolverá completar la resolución con el pronunciamiento omitido o no haber lugar a completarla. 6. Si el tribunal advirtiese, en las sentencias o autos que dictara, las omisiones a que se refiere el apartado anterior, podrá, en el plazo de cinco días a contar desde la fecha en que se dicten, proceder de oficio, mediante auto, a completar su resolución, pero sin modificar ni rectificar lo que hubiere acordado. 7. Del mismo modo al establecido en los apartados anteriores se procederá por el Secretario Judicial cuando se precise aclarar, rectificar, subsanar o completar los decretos que hubiere dictado. 8. No cabrá recurso alguno contra los autos o decretos en que se resuelva acerca de la aclaración, rectificación, subsanación o complemento a que se refieren los anteriores apartados de este artículo, sin perjuicio de los recursos que procedan, en su caso, contra la sentencia, auto o decreto a que se refiera la solicitud o actuación de oficio del Tribunal o del Secretario Judicial. 9. Los plazos para los recursos

que procedan contra la resolución de que se trate se interrumpirán desde que se solicite su aclaración, rectificación, subsanación o complemento y, en todo caso, comenzarán a computarse desde el día siguiente a la notificación del auto o decreto que reconociera o negase la omisión del pronunciamiento y acordase o denegara remediarla. Tras la atenta lectura del citado artículo, puede desprenderse que no concurren ninguno de los requisitos legales para poder proceder a la modificación de una sentencia e impedir la ejecución de la misma, máxime cuando ésta es firme y ha quedado en ella lo suficientemente acreditado lo que supone una subrogación entre entidades mercantiles y, por tanto, el compromiso que adquiere la mercantil supuestamente no parte del procedimiento judicial tras la misma, conforme a lo dispuesto en el Antecedente de hecho segundo de la Sentencia de 26 de enero de 2012, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Antequera. 2.º—El artículo 2.1 de la LOPJ establece que: El ejercicio de la potestad jurisdiccional, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados en las leyes y tratados internacionales. El monopolio o exclusividad jurisdiccional aparece en el artículo 117.3 de la Constitución Española, proclamando que el ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las Leyes, según las normas de competencia y procedimiento que las mismas establezcan. En un Estado de Derecho se requiere que la Función Jurisdiccional sea encomendada a un único orden de Jueces y Magistrados integrantes del Poder Judicial, y también es necesario que esta potestad jurisdiccional sea otorgada con exclusividad a los Juzgados y Tribunales que integran dicho Poder del Estado, con expresa exclusión de que ni los particulares ni ningún otro orden de funcionarios pueda ostentar la potestad de decidir, con efectos de cosa juzgada, definitiva e irrevocablemente, los conflictos entre los individuos —ámbito privado— o sociales—ámbito público. El principio de exclusividad jurisdiccional significa que tan sólo los Juzgados y Tribunales ostentan la potestad jurisdiccional. Este monopolio consiste en juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, lo que significa que ha de ser y estar tanto en la fase declarativa como en la de ejecución de sentencias. En este sentido, todos los ciudadanos y poderes públicos quedarán sometidos a la potestad jurisdiccional. En la fase de ejecución, como es el caso que nos antecede, corresponde a la Jurisdicción con exclusividad la potestad de hacer ejecutar lo juzgado, de manera que el proceso de ejecución también es un monopolio de la Jurisdicción. El derecho a la ejecución de las sentencias se fundamenta en el derecho a la tutela del artículo 24.1 de la Constitución Española, y más concretamente en la exigencia de que la tutela de los derechos e intereses legítimos sea efectiva. Dicha ejecución ha de ser jurisdiccional, pues la potestad de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado compete exclusivamente a los Juzgados y Tribunales. Ningún otro poder del Estado, distinto del Poder Judicial, posee autorización para resolver, emitir e imponer los fallos judiciales. Los individuos y los demás poderes del Estado están obligados a cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como a prestar la colaboración requerida por éstos en la ejecución de lo resuelto. Precepto que se desprende de lo dispuesto en el artículo 118 de la Constitución Española, según el cual: Es obligado cumplir las sentencias y 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. El derecho a la tutela judicial efectiva, consagrado éste como un Derecho Fundamental de todas las personas según nuestra Constitución Española, se está viendo impedido a nuestro entender por el Sr. Registrador de la Propiedad de Antequera, hasta el punto de que esta denegando a mi mandante a la inscripción de unos inmuebles, que por sentencia firme ha quedado más que demostrado que son de su titularidad».

IV

Se comunicó al Juzgado la interposición del recurso sin que por su titular se hayan formulado alegaciones ni presentado informe alguno.

V

El Registrador de la Propiedad recurrido emitió su informe, manteniendo su nota, y remitió las actuaciones a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 y 118 de la Constitución Española; 1, 17, 20, 32, 34, 38, 40, 42.9, 82 y 96 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de diciembre de 1998, 11 de diciembre de 1999, 28 de noviembre de 2000, 23 de junio de 2007, 16 de agosto de 2010, 5 y 9 de mayo, 13 y 15 de junio y 11 de diciembre de 2012 y 5 de agosto de 2013; y la Sentencia de 16 de abril de 2013 de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo.

1. La cuestión que se debate en este recurso se centra en determinar si es inscribible una sentencia firme dictada en un procedimiento judicial seguido contra persona distinta del titular registral, cuyo cedente había transmitido el dominio previamente (según se declara judicialmente) al recurrente. Son hechos relevantes los siguientes:

– Por parte del recurrente se interpone demanda contra la mercantil «Edificio El Señorío de Antequera, S.L.», solicitando que se le declare propietario de unas determinadas fincas sitas en un edificio de la localidad de Antequera, así como que se condene a la demandada a la elevación a público del correspondiente contrato privado de compraventa, entre ellos celebrado.

– La sentencia estima parcialmente la demanda y declara que el demandante es el propietario de las fincas indicadas en la demanda, en base a un contrato privado de compraventa firmado entre la demandada y el demandante el 30 de diciembre de 2005.

– Las fincas objeto de la declaración de propiedad a favor del demandante en el registro aparecen inscritas a nombre de la mercantil «Edico Bussines and Buildings, S.L.».

– Dicha entidad, «Edico Bussines and Buildings, S.L.», no fue demandada ni emplazada en el procedimiento que terminó con la indicada sentencia declarativa de propiedad, si bien en la sentencia existe alguna referencia a un contrato de cesión en virtud del cual la demandada transmitió la propiedad de las fincas concernidas al titular registral («en todo caso el juzgador considera oponible la cesión de contrato al actor por su aceptación posterior deducida de actos propios posteriores y concluyentes»), y que el citado contrato de cesión se celebró el 10 de febrero de 2008.

2. Como ya dijera esta Dirección General (cfr. «Vistos»), 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 ende los Registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En efecto, como ha señalado la Resolución de 15 de junio de 2012, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. 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 partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución.

3. En congruencia con lo anterior, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 17 de mayo de 2013), las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro –salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido así como la firmeza de la misma, pero ello siempre que del Registro no resulten obstáculos que lo impidan. En este sentido ya se había pronunciado este Centro Directivo, por cuanto tiene establecido que «las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia, que es firme» (cfr. Resoluciones de 20 de abril de 2002 y de 6 de febrero y 9 de mayo de 2012). Es ello consecuencia de lo dispuesto en el artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que, tras declarar en su número 1 que no se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas, añade en su número 2 que «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.» Corolario de lo anterior es lo dispuesto en el número 1 del artículo 522 de la Ley de ritos, en el que si bien se establece que todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros Públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, añade a continuación la salvedad de que existan obstáculos derivados del propio Registro, conforme a su legislación específica, que lo impida, como es el caso de la falta de cumplimiento del requisito del tracto sucesivo (artículos 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), según resulta igualmente de la doctrina de este Centro Directivo recogida en el fundamento jurídico anterior.

4. Ahora bien, este criterio se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como el en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se conviertan

automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. Sólo, pues, en tal situación –esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto– podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 de la LRJCA, pues se trata, esta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto».

5. De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 (cfr. artículo 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

6. En el expediente que provoca la presente, no consta que el titular registral, correctamente identificado por el registrador en su calificación, haya tenido oportunidad de intervenir en el procedimiento judicial (las referencias que se contienen en la sentencia que se pretende inscribir al titular registral son claramente insuficientes a tal efecto), por lo que no puede ahora pretenderse hacer efectiva la sentencia sin que el tribunal competente, en trámites de ejecución de la sentencia, o en el incidente previsto en el número 2 del artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el que quienes hayan sido parte en el proceso o acrediten interés directo y legítimo podrán pedir al tribunal las actuaciones precisas para la eficacia de la sentencia, aun siendo ésta constitutiva, o en cualquier otra forma legalmente procedente, haya declarado, previo cumplimiento de las garantías de la contradicción procesal (vid. artículos 105 y 109 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2007 y 15 de noviembre de 2012), que la sentencia resulta oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas. Se compatibilizan así las exigencias derivadas del principio registral del tracto sucesivo (artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria), con los principios básicos de tutela jurisdiccional de los propios derechos (artículo 24 de la Constitución Española), la salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), y la intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes y de las situaciones jurídicas por ellas declarada, que impone que la ejecución de tales sentencias se lleve a cabo en sus propios términos, salvo cuando concurren elementos que impidan física o jurídicamente su ejecución de forma sobrevenida (por todas, Sentencia del Tribunal Constitucional 285/2006, de 9 de octubre, fundamento jurídico 6), decisión que corresponde, previa valoración de las circunstancias de cada caso concreto, al propio órgano judicial competente para decidir sobre la ejecución a través de los trámites del correspondiente incidente, de forma que en caso de decisión favorable a la ejecución el obstáculo del tracto registral quedaría superado.

Por ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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 octubre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.