

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6687** *Resolución de 24 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Almonte, por la que se suspende las cancelaciones ordenadas en un mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por don M. J. R. C. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Almonte, don José Carlos Roca García-Valdecasas, por la que se suspende las cancelaciones ordenadas en un mandamiento judicial.

#### Hechos

##### I

Don D. J. R. J., secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de número 2 de La Palma del Condado, dictó un mandamiento, el día 31 de octubre de 2014, recaído en el procedimiento ordinario número 43/2012, en el que se aclaraba la sentencia dictada por el referido Juzgado el día 23 de junio de 2014 haciendo constar que se declaraba «nulo el contrato de compraventa celebrado con fecha 6 de noviembre de 1995, debiendo restituir al actor el veinticinco por ciento de cuota de la propiedad que era de su titularidad» y que se procediera a la cancelación de la inscripción de la venta a la que se refiere el contrato anulado y posteriores, adjuntando testimonio de la sentencia con declaración de firmeza.

##### II

Presentado dicho mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad de Almonte, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos Don M. J. R. C. presentó el 01/02/2017, testimonio expedido en La Palma del Condado el día 31/10/2014, por don D. J. R. J., Secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de dicha Ciudad, de la Sentencia dictada por el citado Juzgado con fecha 23/06/2014, aclarada por Auto de fecha 28/06/2014, en el Procedimiento Ordinario número 43/2012; acompañada de testimonio expedido en Huelva el día 08/05/2015, por don J. M. R. N., Secretario de la Audiencia Provincial de Huelva, de la Sentencia dictada por el citado Juzgado con fecha 16/02/2015, en el Recurso de Apelación Civil número 13/2015, dimanante del procedimiento ordinario antes citado; que causaron el asiento de presentación número 1790 del tomo Diario 177. Fundamentos de Derecho 1. No constan las circunstancias personales del demandante ni de los demandados, circunstancias necesarias tal y como exige la letra a) del artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario, para reseñar en la inscripción y para poder calificar que el procedimiento se ha llevado contra quienes figuran como titulares registrales de la finca. 2. No se identifica la finca registral sobre la que recae el acto que se pretende inscribir (artículos 8 y 243 de la Ley Hipotecaria). Todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español, entre las que están la debida descripción de la finca (RDGRN de 15 de junio de 2010). 3. Al no figurar la finca registral, no se puede hacer una calificación completa del documento, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, pues se desconoce el/los asiento/s registral/es y si existen más personas que tendrían que haber sido parte del procedimiento o haber prestado su consentimiento, por exigencias del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y de conformidad con el artículo 24 de la Constitución

Española. «La extensión de la eficacia de una sentencia firme en perjuicio de un titular registral posterior que no ha sido parte en el procedimiento no procede, porque no es posible pretender despojar de la propiedad y de la posesión, cuando no ha sido parte en la litis, no ha sido condenado en el fallo, ni la inscripción registral a su favor ha sido anulada ni rectificadas. STS de 6 de junio de 1988 y Resoluciones de la DGRN de 21 de noviembre de 2012 y 15 de junio de 2012, entre otras. 4. Igualmente y relacionado con lo anterior, es preciso identificar el/los asiento/s concretos y determinados posteriores a cancelar, tal y como tiene reconocido la DGRN. Es claro que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria), por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios. Ello se justifica porque no incumbe al Registrador determinar cual es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador, por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado. Resoluciones de la DGRN de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 19 de febrero de 2007, 10 de septiembre de 2009 y 29 de enero de 2015, entre otras. Acuerdo En virtud de lo anteriormente expuesto, se suspende la práctica de los asientos ordenados, por los defectos subsanables antes indicados. De acuerdo con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde esta notificación, la cual se envía al presentante y a la autoridad judicial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación: (...) Almonte a 8 de febrero de 2017. El registrador (firma ilegible) Fdo. José Carlos Roca García-Valdecasas».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. J. R. C. interpuso recurso el día 3 de marzo de 2017 mediante escrito en el que, resumidamente, alega lo siguiente: «Hechos y fundamentos I. (...) IV. Por tanto, el único motivo de la calificación que se recurre es el 4.º, relativo a la falta de concreción en la sentencia de los asientos posteriores cuya cancelación se ordena. En relación a dicho motivo, hemos de manifestar que si bien la DGRN tiene manifestado de forma reiterada en sus Resoluciones que: «Tratándose de inscripción de documentos judiciales y más concretamente de sentencias declarativas o constitutivas que afectan a derechos inscritos, debe especificarse qué asientos deben ser objeto de cancelación. Como ha reiterado este Centro Directivo en numerosas ocasiones (vid. Resoluciones de 26 de diciembre de 2014 y 29 de enero de 2015) que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualesquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan. Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso a cancelar, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido, en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios (...). Estas afirmaciones se justifican porque como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar

cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.» Es igualmente consolidada la doctrina que viene a flexibilizar tal exigencia, en atención a las circunstancias concretas del caso, estableciéndose como excepción los argumentos contenidos, entre otras, en las Resoluciones de fecha 21 de noviembre de 2012 y 26 de noviembre de 2015 cuando establecen que: “No debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio. Para que tal cosa sea posible en relación al Registro de la Propiedad es preciso que el propio documento judicial contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y por lo que ahora se discute, si no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual es el asiento a que se refiere.” En nuestro caso, hemos de hacer constar que: 1.º La sentencia, cuya inscripción se pretende, acuerda “la cancelación de la inscripción de la venta a la que se refiere el contrato anulado –de 6 de noviembre de 1995– y posteriores”. 2.º Sólo existe un asiento posterior al de la transmisión anulada, el que se corresponde con la división horizontal del inmueble, operada en virtud de la sentencia de fecha 22 de octubre de 2012, dictada en el Procedimiento Ordinario n.º 770/2009 del Juzgado de Primera Instancia n.º Uno de los de La Palma del Condado complementada por Escritura pública otorgada por los esposos don A. L. S. y doña J. B. R. C., ante el Notario de Huelva don Carlos Toledo Romero, en fecha 13 de febrero de 2013, al número 511 de su protocolo. Y, 3.º La misma sentencia que declara la nulidad de la transmisión operada, hace referencia en el párrafo 4.º del Fundamento jurídico IV, a que: “se ha producido una situación rocambolesca con la división que se ha efectuado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 en los autos de División de Cosa Común 770/09 y es que se ha atribuido en virtud de los títulos y las inscripciones registrales existentes, la mitad de la finca a la codemandada J. B. R. y en la partición se le ha atribuido de forma concreta tanto su parte de chalet como la parte superior que pertenecía en la división inicial a su hermana J. que ya había habilitado su parte para vivienda”. V. En consecuencia, consta sin ningún género de dudas a qué asiento posterior se refiere el fallo de la sentencia dictada en el procedimiento 43/2012 y, por tanto, es de aplicación la doctrina de esa Dirección General relacionada en el presente recurso. VI. Para finalizar hemos de hacer constar que, el referido asiento registral posterior trae su base en la, cuando menos curiosa, Escritura pública de cumplimiento de sentencia otorgada por los esposos don A. L. S. y doña J. B. R. C., ante el Notario de Huelva don Carlos Toledo Romero, en fecha 13 de febrero de 2013, al número 511 de su protocolo, que, según se manifiesta, viene a dar cumplimiento a la sentencia de fecha 22 de octubre de 2012, dictada en el Procedimiento Ordinario n.º 770/2009 del Juzgado de Primera Instancia n.º Uno de los de La Palma del Condado. Se trata de una Escritura pública que se denomina de cumplimiento de sentencia, pero que va más allá porque no sólo practica la división horizontal del inmueble sino que además hace adjudicaciones concretas sin la participación ni el consentimiento del resto de titulares del mismo».

## IV

Mediante escrito, de fecha 20 de marzo de 2017, el registrador de la Propiedad de Almonte, don José Carlos Roca García-Valdecasas, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 42, 82, 96 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 30 de septiembre de 2005, 16 de enero y 19 de febrero de 2007, 15 de junio de 2010, 1 de abril y 21 de julio de 2011 y 21 de mayo y 21 de noviembre de 2012, relativas a requisitos de inscripción de documentos judiciales, de 14 de junio de 1993, 29 de octubre de 2001, 15 de febrero de 2005, 21 de febrero, 9 de abril, 17 de mayo y 20 de noviembre de 2007, 2 de octubre de 2008, 27 de septiembre de 2011, 28 de enero de 2013 y 1 de octubre de 2014, relativas a las resoluciones judiciales dictadas en rebeldía de los demandados, y de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 4 de julio, 2 de agosto y 2 de diciembre de 2014 y 29 de enero y 14 de mayo de 2015, en materia de tracto sucesivo y titulares registrales no demandados.

1. A consecuencia de la inscripción en su día de la escritura cuya nulidad ha sido declarada por sentencia judicial firme, se inscribió el dominio de una cuarta parte indivisa de una finca (la registral 11.191), a favor de los demandados por título de compra. Posteriormente y por haberlo dispuesto todos los titulares registrales se inscribió sobre una obra nueva el régimen de propiedad horizontal dando lugar a tres fincas nuevas.

Presentado ahora el mandamiento derivado de la sentencia firme por la que se declara la nulidad que dio lugar a la inscripción de dominio por título de compra, la situación registral es la siguiente:

El dominio de una de las fincas independientes del régimen de propiedad horizontal pertenece a los demandados.

De los cuatro defectos que alega el registrador en su nota de calificación, tres han sido subsanados, salvo la falta de identificación de los asientos concretos y determinados posteriores a cancelar.

No obstante, este defecto cuarto se encuentra relacionado con los defectos anteriores, especialmente con el tercero, lo que impone su examen.

2. Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, 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. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencia relacionada en el «Vistos», 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.

Como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que

el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «... debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, 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, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

3. Reiterando una asentadísima doctrina, este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014, que está claro que la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de titularidades y cargas posteriores y que no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos, no puede determinar su cancelación automática.

Es preciso 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, y d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda.

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 nulidad con anterioridad a los mismos– es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado. En el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se anula, incluso en el caso de que se haya allanado a la demanda, la sentencia sólo producirá efectos contra éste de conformidad con las reglas generales de nuestro ordenamiento (artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

4. Por último, este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (*vid.* Resoluciones en los «Vistos») que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan. Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso a cancelar, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido, en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su

inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios (Resolución de 28 de febrero de 1977 y muchas otras posteriores).

Estas afirmaciones se justifican porque como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.

5. Sólo resta por afirmar la improcedencia de estimar el recurso y la procedencia de confirmar la calificación del registrador de la Propiedad. En el supuesto de hecho de este expediente se pretende que por sentencia judicial firme se cancele no solo la escritura de 2007 declarada nula, sino también los asientos posteriores cuyos titulares no han tenido parte en el procedimiento. Cuestión que ya resolviera expresamente la Resolución de este Centro Directivo de 24 de febrero de 2001, según la cual es evidente que los asientos posteriores que traen causa de otro cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos, siendo así que la existencia del juicio en que se declaró tal nulidad no fue reflejada en el Registro por medio de anotación preventiva de la demanda. Así se infiere claramente: del principio constitucional de tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución Española); de la eficacia «inter partes» de la sentencia (artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); del principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), que exige para su rectificación el consentimiento de los titulares respectivos o la oportuna resolución judicial en juicio declarativo contra ellos entablado (artículo 40, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria), y así lo confirma también el último párrafo de este artículo últimamente citado, cuando señala que la rectificación de un asiento en ningún caso puede perjudicar a los que, durante su vigencia, adquirieron derechos a título oneroso y de buena fe.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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