

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**1583** *Resolución de 10 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 28, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por doña P. L. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 28, don José Luis Aragón Aparicio, por la que deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda.

#### Hechos

##### I

Por auto dictado el día 8 de marzo de 2018 por Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid en el procedimiento ordinario número 238/2018, seguido por doña P. L. G. contra don J. A. A. M. (en el que se solicitaba por aquélla que se obligase al demandado al cumplimiento de un contrato de compraventa), se ordenó tomar anotación preventiva de demanda sobre la finca registral número 17.942 de la Sección Primera del Registro de la Propiedad de Madrid número 28.

##### II

Presentado el día 25 de julio de 2018 mandamiento expedido el día 11 de julio de 2018 en el referido procedimiento en el Registro de la Propiedad de Madrid número 28, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Madrid N.º 28.

Calificado el precedente documento no se accede a la anotación ordenada teniendo en cuenta los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

El día 25 de julio de 2018, se presenta en el Registro de la Propiedad número 28 de Madrid, mandamiento expedido por duplicado por doña C. V. B., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid, el once de julio de dos mil dieciocho, que causa el asiento 714 del Diario 86. Se acompaña testimonio judicial de fecha 11 de julio de 2018, de los siguientes documentos: el escrito de demanda; acta notarial de ofrecimiento y consignación formalizada por el notario de Pozuelo de Alarcón, don Adolfo Pries Picardo, sustituyendo a don Juan Ramón Ortega Vidal, el 13 de abril de 2018; providencia del Juzgado de fecha 5 de junio de 2018, y manifestación del demandado de 11 de junio de 2018.

En dicho mandamiento consta que, en el procedimiento ordinario, pieza de medidas cautelares número 238/2018, seguido en dicho Juzgado a instancia de doña P. L. G. contra don J. A. A. M., sobre reconocimiento de la existencia de un contrato de compraventa, se decreta la anotación de demanda sobre la finca registral número 17942 de la sección 1.ª de este Registro.

Examinados los asientos del Registro, de ellos resulta que la finca aparece inscrita a favor de don F. A. M. para la sociedad de gananciales con su esposa doña L. M. T., personas distintas del demandado.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria que regula el principio de tracto sucesivo y el artículo 38 de la Ley Hipotecaria que consagra el principio de legitimación registral, impiden la anotación de demanda que se decreta por figurar la finca inscrita a favor de personas distintas del demandado, por lo que se deniega la práctica de la anotación ordenada.

Contra esta calificación (...)

Madrid, 31 de agosto de 2018 El Registrador (firma ilegible) Fdo: José Luis Aragón Aparicio.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. L. G. interpuso recurso el día 11 de octubre de 2018 en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero.—El 21 de marzo de 2018 se presentó mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad 28 de Madrid remitido por el Juzgado de Primera Instancia 33 en la Pieza de Medidas Cautelares 238/2018-01 en el que se acordaba la Anotación Preventiva de la Demanda interpuesta por la recurrente contra Don J. A. A. M., respecto a la finca sita en la calle (...) inscrita en el Registro de la Propiedad 28 (...) a nombre de los cónyuges Don F. A. M. y Doña L. M. T., padres del precitado demandado Don J. A. A. M.

Con el mandamiento reseñado, se adjuntaba copia de la Demanda con solicitud de Medidas Cautelares presentada el 15 de febrero de 2018.

Segundo.—El documento fue calificado negativamente mediante resolución de 16 de abril de 2018 en cuyo primer párrafo de los Fundamentos de Derecho, literalmente, leemos:

“El artículo 20 de la Ley Hipotecaria que regula el principio de tracto sucesivo y el artículo 38 de la Ley Hipotecaria que consagra el principio de legitimación registral, impiden la anotación de demanda que se decreta por figurar la finca inscrita a favor de personas distintas del demandado, por lo que se deniega la práctica de la anotación ordenada.”

Tercero.—A la vista de dicha calificación, y habiendo evacuado ya en ese momento el demandado, Sr. A., el trámite de Contestación a la Demanda —mediante escrito fechado el 16 de abril de 2018—, como quiera que antes de la notificación de la calificación negativa en cuestión se nos dio traslado de la contestación del Sr. A. M., el 17 de abril de 2018 interesamos del Juzgado remitiera nuevo mandamiento al Registro acompañando la siguiente documentación: (i) la antedicha Contestación a la Demanda con el Acta Notarial aportada a la misma; (ii) el escrito de esta parte de 21 de mayo de 2018 interesando se requiriera al Sr. A. porque acreditara su condición de propietario de la vivienda respecto a la que se solicita Anotación; (iii) Providencia de 5 de junio llevando a cabo tal requerimiento y escrito de la representación del demandado de 11 de junio en el que se limita a reiterar el Acta Notarial de ofrecimiento de pago y consignación realizado ante el Notario de Madrid Don Adolfo Prías Picardo, el 13 de abril de 2018, que adjuntaba a su escrito, todo lo cual también fue acompañado al mandamiento de 11 de julio último.

Cuarto.—Sorprendentemente, el Registro, a pesar de la documentación remitida por el Juzgado el 11 de julio de 2018, se limita a emitir exactamente la misma calificación que el 16 de abril anterior, con la única modificación de la fecha, al hacer constar, en lugar de esta última, la de 31 de agosto de 2018, sin hacer por tanto consideración, ni valoración alguna a las manifestaciones realizadas al Juzgado por parte del Sr. A. M., en respuesta a la Demanda planteada por esta parte.

Así, al ceñirse el Registrador a aplicar con rigidez extrema lo previsto en los art. 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, en la medida en que el inmueble sobre el que se pretende la Anotación figura a nombre de terceros, distintos del demandado, sin embargo, está incumpliendo el texto del propio artículo 38 que, en su tercer párrafo, contempla la posibilidad de dirigir la acción contra quien, por su condición de heredero, aparece como dueño del Registro.

De la documentación que se aporta con el mandamiento, y el Auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 33, queda acreditado, sin el menor atisbo de duda, lo siguiente:

– Que Don J. A. A. M. firmó con la que suscribe este recurso, el 6 de julio de 2017, Contrato en el que se pactaba la transmisión de la venta de la vivienda inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 28 con el n.º 17.942.

– Es más, en el propio documento, en el primer punto de la parte dispositiva, se dice, con nitidez meridiana, que Don J. A. A. M. es propietario en la vivienda sita en Madrid (...)

– En el segundo expositivo, literalmente, se expone: Que dicho inmueble figura inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 28 de Madrid, finca n.º 17942, Sección 1.ª (...)

– En el punto 3.º del expositivo, se explica y detalla quienes fueron los herederos de los titulares registrales, a los que se ciñe el Registrador, concretamente sus dos hijos, Don F. y Don J. A. A. M., haciendo constar el fallecimiento del primero de ellos, sin hijos ni herederos, como consecuencia de lo cual, el único propietario de la vivienda era quien comparecía como vendedor de la misma.

Sexto [sic].—En el juicio ordinario interpuesto por la recurrente, mientras que ésta pretende que se condene al Sr. A. M. al otorgamiento de la escritura pública derivada de la compraventa pactada entre ambos, éste, a través de su representación procesal, pretende que el contrato suscrito entre las partes sea calificado jurídicamente como compromiso de señal o «arras» y por ello, entiende que se debe considerar liberado su compromiso a partir del momento en que ofrece la devolución duplicada de la cantidad recibida el 6 de julio de 2017.

Para materializar dicho ofrecimiento, el 13 de abril de 2018 otorga un acta de pago y consignación en el Notario Don Adolfo Prías Picardo, ante quien comparece y, literalmente, manifiesta, en primer lugar, lo siguiente:

“Que con fecha 6 de julio de 2017 el Sr. compareciente suscribió un contrato de arras con Doña P. L. G. para la venta de una vivienda de su propiedad sita en Madrid, Calle (...) cuyo original me exhibe y deduzco fotocopia para incorporar a la presente.”

Por otro lado, en el Hecho Segundo del escrito de Contestación a la Demanda, la representación del Sr. A., textualmente, manifiesta al Juzgado que:

“... si bien es cierto que mi representado manifestó a la adora que los titulares de la vivienda objeto del documento de señal eran sus padres fallecidos (y así se refleja en el Expositivo III del documento de señal) siendo heredero universal don J. A., no es cierto que el único motivo por el que no se formalizara la compraventa el mismo día en que se firma el documento de señal (6 de julio de 2017) fuera no tener a su disposición mi mandante la documentación acreditativa de su condición de titular de la vivienda.”

A la vista de lo anterior, resulta incuestionable que el Sr. A., al margen de los documentos que pudiera suscribir con la exponente, o con cualquier tercera persona, presentándose como propietario de la vivienda objeto de este recurso, lo cierto es que es hijo y heredero de los titulares registrales y, en su consecuencia, tiene indefectiblemente interés y está vinculado al inmueble en cuestión, y, por tanto, al habersele demandado

siendo heredero de los titulares registrales, la procedencia de la Anotación de la Demanda resulta incuestionable.

Se nos antoja absolutamente fundamental hacer un ejercicio conjetural en el supuesto de aquietarnos a la resolución del Registrador y que es perfectamente posible se pudiera producir:

El Sr. A. M., en su condición de heredero de sus fallecidos padres titulares de la vivienda que ha transmitido, procede a tramitar la testamentaria de aquéllos cuando más oportuno le parece y aun cuando se está tramitando un litigio, nada menos que sobre la propiedad de la vivienda, aquél lleva a cabo cualquier negocio que le desvincula de la misma y torna en ineficaz la eventual estimación de la Demanda planteada por la recurrente. Y ello, exclusivamente porque el Registro no ha analizado e interpretado adecuadamente los documentos que le ha remitido el Juzgado de Primera Instancia n.º 33, el cual, por su parte, no ha dudado en dictar la resolución acordando la Anotación de la Demanda al resultar palmaria la condición de titular propietario del inmueble del Sr. A. M., y éste, no obstante lo anterior, pretende que dicha condición acceda al Registro en el momento que más le convenga, con evidente perjuicio para tercero, como es, en este caso, el de la exponente.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho:

- I. Tramitación. Art. 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria.
- II. Fondo del asunto. Art. 38 de la Ley Hipotecaria (...).»

#### IV

El registrador emitió informe el día 7 de noviembre de 2018 y, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 100 y 140.1.ª del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015, 6 de julio y 18 y 20 de octubre de 2016, 10 de abril de 2017 y 5 de febrero de 2018.

1. Se debate en el presente expediente si procede o no practicar una anotación preventiva de demanda respecto de una finca registral cuando en el momento de la presentación del mandamiento ordenando dicha anotación la finca resulta inscrita a favor de un tercero que no ha sido demandado en el procedimiento judicial correspondiente (en el que se solicita por la demandante que se obligue el demandado al cumplimiento de un contrato de compraventa).

En el presente expediente son relevantes los siguientes hechos:

La finca está inscrita a favor de don F. A. M. y doña L. M. T. para su sociedad de gananciales, si bien el procedimiento judicial se dirige contra don J. A. A. M.

El ahora demandado suscribió con la ahora recurrente un documento privado el día 6 de junio de 2017 por el que se entrega una cantidad de dinero «en concepto de arras o señal» por la compra de la finca anteriormente referida, siendo objeto de litigio entre las partes la calificación jurídica del mismo. En tal documento el demandado reconoce que

los titulares registrales del inmueble son sus padres y por tanto queda pendiente la previa inscripción del dominio a su nombre por título de herencia. Posteriormente el demandado otorga un acta notarial de ofrecimiento de pago y consignación de la cantidad entregada duplicada como consecuencia de «su intención de rescindir dicho contrato».

Es indudable que los titulares registrales del inmueble no han sido parte en el procedimiento (ni, en su caso, la herencia yacente).

2. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

En el presente caso las exigencias del referido principio de tracto sucesivo llevan a confirmar la calificación impugnada, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales, sin que pueda alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues si bien es cierto que los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la resolución 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 (artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna. Esta exigencia impide, en el ámbito registral, 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 el consentimiento de su titular o que este directamente o a través de sus órganos de administración y representación haya sido parte en el procedimiento de que se trata. 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. Como recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, «la fundamental función calificador del Registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), que 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 se otorguen los actos referidos, debiendo el Registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)».

Por lo demás, no es necesario prejuzgar sobre la cuestión relativa a la posible modalización de los principios hipotecarios de tracto sucesivo y de prioridad en los casos de falta de tracto sucesivo por falta de inscripción del título del disponente (o, en el presente caso, el demandado) siendo éste causahabiente del titular registral (cfr., por todas, la Resolución de 18 de octubre de 2016), pues dicha cualidad no se ha acreditado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 10 de enero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.