

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8989 *Resolución de 30 de abril de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lepe a la inscripción de una sentencia firme.*

En el recurso interpuesto por don Miguel Ángel Vázquez Masa, como representante de las mercantiles P. y C.F., S.L. y M.M. y M. S.L. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lepe a la inscripción de una Sentencia firme.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro mandamiento que ordena la inscripción en el Registro de una sentencia firme. La Sentencia, que se acompaña, declara la nulidad de la aprobación por parte del Ayuntamiento, de un Proyecto de Compensación. El mandamiento ordena que se cancelen determinadas inscripciones que traen causa de las adjudicaciones de las fincas consecuencia de dicho proyecto.

II

El registrador deniega, en cuanto a algunas fincas, la inscripción ordenada, extendiendo la siguiente nota de calificación:

Registro de la Propiedad de Lepe. El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente mandamiento, al que acompañan testimonio de la Sentencia de 14 de mayo de 2003 de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, y testimonio de la Sentencia de 28 de febrero de 2007 de la Sección Quinta de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, ambos expedidos el día seis de octubre de dos mil ocho, por don Manuel Moreno Onorato, Secretario de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, hace constar:

Hechos.—Que la primera finca sobre la que se ordena la inscripción del fallo de la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, registral 24.656 de Lepe, ha sido dividida horizontalmente en ciento noventa y ocho nuevas fincas, y las resultantes aparecen inscritas en este Registro de la Propiedad a nombre de terceros, que no han sido parte en el procedimiento, a excepción de las fincas 24.859, inscrita a favor del Ayuntamiento de Lepe, y 24.808, 24.818, 24.819, 24.822, 24.823 y 24.827, inscritas a favor de la Entidad Baer Investment Group, S.L., sobre las que no es posible practicar la inscripción del fallo, ya que la anulación de sus respectivas inscripciones implicaría la extinción del régimen de la Propiedad Horizontal a la que pertenecen, lo que requeriría el consentimiento unánime de todos los titulares.

Fundamentos de Derecho.—Artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria, 24 de la Constitución Española, 3, 5, 16, 18, 23 de la Ley de la Propiedad Horizontal, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 1999 y 19 de abril de 2007.

En su virtud, acuerda: 1.º) Denegar la inscripción ordenada en cuanto a las fincas 24.859, 24.808, 24.818, 24.819, 24.822, 24.823 y 24.827. 2.º) Inscribir el fallo de la sentencia ordenado en el precedente mandamiento en el folio 87 del Tomo 1.175, Libro 385, finca 24.676 de Lepe, inscripción 2.ª

Contra la calificación negativa puede recurrirse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de esta calificación por el procedimiento establecido en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Lepe, veinte de noviembre del año dos mil ocho.—El Registrador.

III

El antedicho recurrente apela la calificación alegando: que el artículo 17 de la Ley Hipotecaria alude sólo a los documentos de igual o anterior fecha, pero no a los posteriores, como es el caso; que las sucesivas transmisiones practicadas han cambiado el sentido de la propiedad impidiendo la inscripción de la sentencia y que, al menos debería tomarse anotación preventiva de la misma.

IV

El Registrador se mantuvo en su calificación, remitiendo el expediente a este Centro Directivo con fecha 23 de febrero último.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 221 y 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 17, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 14, 100 y 175 de su Reglamento; las sentencias del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1990 y de 21 de mayo de 2001, y las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de mayo y de 8 de junio de 1998, de 10 de octubre de 2000, de 11 de junio de 2002, de 20 de marzo, de 2 de septiembre, y de 7 de junio de 2003, de 11 de diciembre de 2004, de 23 de julio de 2005 y 30 de enero de 2006, entre otras.

1. En definitiva, los distintos defectos atribuidos por el Registrador se resumen en uno: si puede una sentencia firme hacerse constar en el Registro si resultan perjudicados por ella quienes no han sido demandados en el procedimiento.

2. Como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo, el principio de tracto sucesivo y la proscripción de la indefensión consagrada en el artículo 24 de la Constitución Española, impiden que una resolución judicial pueda operar en el Registro la cancelación de asientos que afectan a personas que no han sido demandadas. Y si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la aplicación de las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que el principio constitucional de tutela judicial efectiva impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte él ni han intervenido de manera alguna; exigencia ésta que, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguarda de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria), si no consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata. Por ello en al 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. Tampoco, contra lo que dice el recurrente, puede tomarse anotación preventiva de la sentencia, pues la misma perjudicaría también a los titulares actuales, con lo que se produciría, igualmente su indefensión.

3. No se puede afirmar, por ello, que una actuación de los afectados pueda dificultar el cumplimiento de la sentencia, pues el demandante tenía la posibilidad, que no utilizó, de solicitar del Tribunal la anotación preventiva de la demanda, con lo que, dirigiendo la misma contra los que, en aquél momento eran los titulares registrales, tal anotación hubiera servido de aviso a los posteriores adquirentes derivados de la titularidad cuestionada, con lo que éstos no hubieran sufrido la indefensión que se ha causado.

4. Finalmente, debe aludirse, para rechazar el argumento empleado por el recurrente, que, cuando el artículo 17 de la Ley Hipotecaria impone el cierre registral –o la postergación, en su caso–, a los títulos de igual o anterior fecha al inscrito no está diciendo que los posteriores puedan inscribirse, sino que no pueden inscribirse títulos contradictorios, aunque sean de fecha igual o anterior; y, en consecuencia, nunca los títulos de fecha posterior.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de abril de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.