

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 577** *Resolución de 26 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Villarrobledo, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial y de la sentencia de que deriva.*

En el recurso interpuesto por don F. R. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Villarrobledo, doña María José Renart Espí, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial y de la sentencia de que deriva.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villarrobledo se han seguido los autos de procedimiento ordinario 169/2013 siendo parte demandante don F. R. M. y parte demandada la sociedad «Inmuebles Marro, S.L.». Por sentencia firme de fecha 9 de enero de 2014 de la juez, doña Alba Pérez-Bustos Manzaneque, se estima la demanda y se declara «la nulidad y consiguiente cancelación de la inscripción registral en el Registro de la Propiedad de Villarrobledo (siguen datos registrales)». Mediante mandamiento de la secretaria, doña R. C. P., se da traslado al Registro de la Propiedad para que se proceda a la cancelación de la inscripción a favor de la entidad demandada cancelando asimismo las inscripciones que resulten contradictorias.

Del contenido del Registro resulta la inscripción 6.<sup>a</sup> de dominio a favor de la entidad «Inmuebles Marro, S.L.» por adjudicación recaída en expediente de apremio seguido por la Administración Tributaria contra el anterior titular registral don L. R. A. que fue objeto de la anotación letra D cancelada por la letra F como consecuencia de la adjudicación. Dicha anotación letra F provocó igualmente la cancelación de la anotación letra E a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social.

Consta finalmente la anotación letra G de demanda a favor del hoy recurrente de la que resulta que se sigue procedimiento judicial en el que el actor alega ser titular anterior al de la inscripción 6.<sup>a</sup> de dominio por lo que interesa su cancelación.

##### II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Villarrobledo (Albacete). Presentado en este Registro el día 5 de junio de 2014 el precedente mandamiento dictado por doña R. C. P., secretaria judicial del juzgado de primera instancia e instrucción número 1 de Villarrobledo, el 28 de abril de 2014, en el procedimiento 169/2013, que dio lugar al asiento de presentación número 350 del Diario 129, y aportada documentación complementaria el 23 de julio de 2014, se suspende la inscripción interesada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Se presenta el citado mandamiento por el que se declara la nulidad de la inscripción registral realizada a favor de la entidad demandada Inmuebles Marro SL sobre la finca registral 6199 del municipio de Munera, y se ordena la cancelación de la misma y de los asientos contradictorios. No puede practicarse el asiento de cancelación ordenado en el mandamiento en base a los siguientes fundamentos de derecho: I. El principio de calificación registral del art. 18 y 19 LH y 99 y ss Rto.H. El artículo 100 Rto.H: «La calificación por los Registradores de los documentos

expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro». II. En el mandamiento presentado se decreta la cancelación del asiento por el cual se procedió a adjudicar la finca a Inmuebles Marro S. L. sin que se ordene que se practique la inscripción a favor del demandante D. F. R. M. Se observa, por tanto, una incongruencia entre los fundamentos de la Sentencia y el efecto que se produciría en el Registro, pues la sola cancelación de la adjudicación supondría la reanudación de la titularidad de D. L. R. A., que no es en ningún caso, la intención perseguida en el procedimiento. Así, de procederse simplemente a la cancelación del asiento de adjudicación, se conseguiría un resultado totalmente diferente al perseguido por el actor al interponer la demanda y al que se deduce de los fundamentos de la sentencia. Es por ello que en el mandamiento deberá decretarse la inscripción de la finca a favor del demandante, constando todas las circunstancias exigidas en los artículos 9 LH y 51 del RH. III. Como consecuencia de la adjudicación a favor de Inmuebles Marro S.L. se procedió a la cancelación de los embargos a favor de la Hacienda Pública y de la Tesorería General de la Seguridad Social (letras D y E, respectivamente). Si esta adjudicación es nula, debemos considerar también nulas dichas cancelaciones, por lo que el mandamiento debería decretar, en su caso el renacimiento de las mismas. Esto es así porque el mandamiento en virtud del cual se procedió a cancelar las anotaciones, aparece íntimamente ligado con el procedimiento por el cual se decretó la adjudicación a la mercantil, y por tanto, la nulidad de la adjudicación ha de llevar aparejada necesariamente la nulidad de las cancelaciones derivadas de dicho procedimiento. La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Villarrobledo, 13 de agosto de 2014. La Registradora (firma ilegible) Fdo.: María José Renart Espí».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don F. R. M. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 29 de septiembre de 2014, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que la nota de defectos omite que se presentó con anterioridad el título del recurrente que no pudo acceder al Registro, pese a ser anterior, por constar inscrita la finca a nombre de «Inmuebles Marro, S.L.» lo que ha provocado la acción para que se cancele. Que por tanto cuando se lleve a cabo la cancelación se podrá inscribir el título del actor hoy recurrente; Segundo.—Que la registradora se arroga la facultad de interpretar la sentencia al entender que de llevarse a cabo la cancelación se seguiría un resultado no pretendido cuando lo cierto es que se ha instado la nulidad y cancelación del asiento del demandado para poder llevar a cabo la inscripción del título del actor. Tercero.—Que la registradora también exige que se ordene el renacimiento de las anotaciones letras D y E canceladas como consecuencia del procedimiento cuando consta que el título del actor era anterior; que la pretensión de la registradora es imposible por cuanto dichas circunstancias no son objeto del pleito ni el actor tiene legitimación para plantearlas que sólo puede ser ejercida contra el titular registral como así se ha hecho, y Cuarto.—Que se acompaña determinada documentación en la que se acredita todo lo anterior.

## IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 17 de octubre de 2014, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que notificado el Juzgado no realizó alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 326 de la ley Hipotecaria; 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013; y las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de junio de 2009 y 17 de septiembre de 2014.

1. Del contenido del Registro de la Propiedad resulta como vigente una inscripción 6.<sup>a</sup> de dominio a favor de «Inmuebles Marro, S.L.» por adjudicación en procedimiento de apremio, que traía causa de la anotación preventiva de embargo letra D a favor de la Hacienda Pública, tomada frente al anterior titular registral don L. R. A. Consta igualmente en vigor la anotación de demanda letra G tomada a favor de don F. R. M., hoy recurrente, en procedimiento seguido contra el titular registral «Inmuebles Marro, S.L.» quien demanda ser el verdadero titular, en virtud de título de fecha anterior al inscrito y solicita la cancelación de la inscripción de dominio a que se ha hecho referencia.

Se presenta ahora mandamiento de cancelación y la sentencia firme del Juzgado, por la que la juez declara la nulidad de la adquisición del titular registral y de la inscripción misma.

Para la adecuada comprensión de este expediente debe tenerse en cuenta que la inscripción cuya cancelación ahora se pretende, en virtud de mandamiento judicial dictado en procedimiento seguido contra el titular registral, es una adjudicación seguida en procedimiento de ejecución tributaria, procedimiento que determinó, además de la inscripción de la titularidad a favor de «Inmuebles Marro, S.L.», la cancelación de sendas anotaciones preventivas de embargo tomadas a favor de la Hacienda Pública ejecutante y a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social.

La registradora rechaza la inscripción porque el mandamiento no ordena la inscripción de dominio a nombre del actor, ni el renacimiento de las anotaciones en su día canceladas como consecuencia del procedimiento de apremio, que motivó la inscripción a favor de «Inmuebles Marro, S.L.», inscripción cuya cancelación ahora se pretende, lo que determinaría el renacimiento de la inscripción de la titularidad anterior a favor de don L. R. A. pero sin las anotaciones de embargo existentes frente a este titular, tomadas a favor de la Hacienda Pública y la Tesorería General de la Seguridad Social.

2. Con carácter previo a la resolución del fondo es preciso recordar una vez más que siendo el objeto de este expediente con carácter exclusivo la calificación de la registradora llevada a cabo en función de la documentación presentada (artículo 326 Ley Hipotecaria), esta Dirección General no tendrá en cuenta ni llevará a cabo pronunciamiento alguno en función de otros documentos aportados con el escrito de recurso.

3. Como ha puesto de relieve recientemente el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28 de junio de 2013 (dictada en impugnación de la Sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de junio de 2009), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (artículo 100 del Reglamento Hipotecario)». Sigue afirmando el Alto Tribunal que la Sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues «ni se han reconocido al registrador de la Propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al juez predeterminado por la ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los Tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso».

Aún más recientemente, la Sentencia de la misma Sala de fecha 21 de octubre de 2013, ante un supuesto en que se llevó a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular hubiera sido parte en el procedimiento afirma: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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 Sentencia del Tribunal Supremo número 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"».

Y es que, como ha afirmado reiteradamente 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 como ha quedado acreditado en la de nuestro Tribunal Supremo), 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, o si el asiento de anotación preventiva que se pretende prorrogar ya está caducado (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

4. Descartada la posible extralimitación en la actuación de la registradora, procede revisar el fondo de su acuerdo de calificación.

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente se toma anotación preventiva a favor del actor a consecuencia de una acción cuya pretensión consiste en la declaración de nulidad de una adquisición de dominio inscrita así como de la inscripción misma.

Ningún obstáculo existiría en cuanto a la cancelación de la titularidad existente a favor de «Inmuebles Marro, S.L.» y la recuperación de la vigencia de la titularidad anterior. Pero el título de adjudicación motivó dos asientos, uno de inscripción de titularidad a favor de «Inmuebles Marro, S.L.» y otro de cancelación de las anotaciones a favor de la Hacienda Pública y de la Tesorería General de la Seguridad Social. El problema registral que surge de la práctica de la cancelación solicitada es que, como consecuencia de la misma, la finca quedará inscrita a favor del titular anterior, pero, puesto que nada se dice de la cancelación de aquellos asientos que fueron igualmente practicados en virtud del mismo título que motivó la inscripción de dominio que ahora se ordena cancelar, la reposición de la situación registral al momento anterior a la declaración de nulidad se produciría solo parcialmente dando lugar a una nueva situación de inexactitud en los libros del Registro, que es precisamente lo que se pretende subsanar con el procedimiento seguido por el recurrente.

Por otro lado los asientos actualmente extendidos se encuentran bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria) de modo que aun cuando los repetidos asientos estén íntimamente relacionados entre sí al derivar de la misma ejecución, no puede el registrador por sí solo cancelarlos sin la correspondiente resolución judicial, debiendo el Juzgado manifestarlo expresamente. Este es un obstáculo que surge del Registro que debe ser debidamente aclarado por el Juzgado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 26 de diciembre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.