

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8704 *Resolución de 24 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Alberic, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones de embargo.*

En el recurso interpuesto por don J. E. C. en nombre y representación de doña E. C. C., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Alberic, don Guillermo José Dromant Jarque, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones de embargo.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Alcira, confirmada por otra de la Audiencia Provincial de Valencia, en procedimiento seguido por doña Elvira C. C. contra don Raimundo C. C. y doña H. L. V. se dispone lo siguiente: «debo declarar y declaro: a) Que es nulo el contrato de compraventa formalizado en escritura de compraventa otorgada el día 12 de febrero de 1998, ante notario D. Fernando Pérez Narbón, nº de protocolo 488. b) Que D.^a Elvira C. C. es propietaria en pleno dominio de la totalidad de la finca urbana... inscrita en el Registro de la Propiedad de Alberic. d) Que procede la cancelación en el Registro de la Propiedad de Alberic de las inscripciones y demás asientos producidos como consecuencia del contrato simulado, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Art. 38 de la Ley Hipotecaria.»

II

Del Registro resulta que la registral 10.911, a que se refiere la sentencia, se encuentra inscrita a favor de don Raimundo C. C., casado con doña H. L. V. para su sociedad conyugal por título de la compra anulada por la sentencia, en virtud de la inscripción segunda, de 9 de marzo de 1998. Asimismo resulta que la finca se encuentra grabada, antes de presentarse en el Registro el mandamiento y testimonio de la sentencia, con las siguientes anotaciones de embargo: anotación letra A prorrogada por otra de 11 de noviembre de 2009; anotación letra C, prorrogada por otra de 4 de mayo de 2010; anotación letra D, prorrogada por otra de 1 de marzo de 2010; anotación letra E, prorrogada por otra de 18 de septiembre de 2010; anotación letra G, prorrogada por otra de 9 de agosto de 2010; anotación letra I, prorrogada por otra de 5 de marzo de 2011; anotación letra L, prorrogada por otra de 11 de noviembre de 2009; anotación letra M, de 31 de mayo de 2008; y anotación letra Ñ, de 16 de junio de 2009.

III

Presentado en el Registro de la Propiedad de Alberic mandamiento para la cancelación que incorpora testimonio de la sentencia referida, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, que se presentó en fecha once de Enero del año dos mil doce y motivó el asiento 72 del Diario 83, posteriormente retirado y devuelto en fecha veintitrés de enero del año dos mil doce, tras examinar los antecedentes del Registro y los documentos complementarios, el registrador que suscribe ha practicado la inscripción del mismo, en el día de hoy, en el tomo 1.383 del Archivo,

libro 262 del Ayuntamiento de Villanueva de Castellón, al folio 29, finca registral 10911 de Villanueva de Castellón, inscripción 3ª, IDUFIR: 46002000555636, en cuya virtud queda cancelada la inscripción 2ª de compraventa de esta finca, e inscrito el pleno dominio de la totalidad de la finca de este número en favor de doña Elvira C. C., con carácter privativo, en los términos que constan en la inscripción 1ª de herencia, previa división horizontal, de la finca antedicha.—Cancelada la anotación preventiva de embargo Letra K) por su caducidad, de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, al practicarse la antedicha inscripción 3ª. La finca antedicha, registral 10911 de Villanueva de Castellón, queda gravada con el embargo que expresa la anotación de suspensión Letra A), convertida en anotación definitiva por la anotación Letra B), prorrogada por la anotación Letra P), constando por nota al margen de la antedicha anotación Letra A) haber sido expedida certificación de dominio y cargas de esta finca para el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales que se indica; gravada con el embargo que expresa la anotación Letra C), prorrogada por la anotación Letra R); gravada con el embargo que expresa la anotación de suspensión Letra D), convertida en anotación definitiva por la anotación Letra F), prorrogada por la anotación Letra Q); gravada con el embargo que expresa la anotación Letra E), prorrogada por la anotación Letra T), constando por nota al margen de la antedicha anotación Letra E) haber sido expedida certificación de dominio y cargas de esta finca para el Procedimiento de Ejecución De Títulos No Judiciales que se indica; gravada con el embargo que expresa la anotación Letra G), prorrogada por la anotación Letra S); gravada con el embargo que expresa la anotación Letra I), prorrogada por la anotación Letra U); gravada con el embargo que expresa la anotación de suspensión Letra L), convertida en anotación definitiva por la anotación Letra LL), prorrogada por la anotación Letra O); gravada con el embargo que expresa la anotación de suspensión Letra M), convertida en anotación definitiva por la anotación Letra N), constando por nota al margen de la antedicha anotación Letra M) haber sido expedida certificación de dominio y cargas de esta finca para el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales que se indica; gravada con el embargo que expresa la anotación Letra Ñ).—Se deniega la cancelación de las anotaciones referenciadas solicitada en el mandamiento judicial porque de procederse a la cancelación se produciría la indefensión de los terceros que han inscrito derechos en el Registro de la Propiedad basados en los pronunciamientos del mismo. Como establece el artículo 1, párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, por lo que ninguna alteración de los mismos puede hacerse sin la intervención de los mismos, en los términos establecidos en la Ley.—De procederse a la cancelación se perjudicaría los derechos de terceros adquirentes de derechos inscritos que no han tomado parte en el procedimiento, dado el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos, y de carecer el juez de legitimación para intervenir en nombre de quienes no han intervenido en el procedimiento, la cancelación solicitada se opone también el artículo 24 de la Constitución Española, y su corolario registral constituido por el principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la referida Ley Hipotecaria (Resolución de 11 de noviembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado). Asevera la Resolución de 19 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que la eficacia legitimadora del Registro constituye uno de los principios básicos (principio de legitimación) del sistema registral, que en su aspecto sustantivo se encuentra recogido en el artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria al señalar que a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen al titular en la forma determinada por el asiento respectivo (presunción de carácter iuris tantum), mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (cfr. artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria).—Como reiteradamente ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, el principio de tracto sucesivo y la proscripción de la indefensión consagrada en el artículo 4 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 en 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 (Resolución de 30 de abril de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado).—El demandante tenía la posibilidad, que no utilizó, de solicitar del Tribunal la anotación preventiva de la demanda, prevista en el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria, 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.—La finalidad de esta anotación es asegurar las resultas de un juicio, advirtiendo a los terceros de la existencia de un procedimiento que puede afectar a las fincas o derechos reales registrados, y asegurando al demandante que el fallo que se dicte podrá ejecutarse en las mismas condiciones que se daban al tiempo de anotarse la demanda... Contra esta decisión (...). En Alberic, a veintiséis de Enero del año dos mil doce.—El Registrador (firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Don Guillermo José Dromant Jarque».

IV

La anterior nota de calificación, que fue notificada por correo certificado con acuse de recibo de 6 de febrero de 2012, es recurrida gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don J. E. C. en nombre y representación de doña Elvira C. C., en virtud de escrito presentado en oficina de correos el 27 de febrero de 2012 y que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Alberic dos días más tarde, por el que alega que, tomando por base el tercer párrafo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en el presente supuesto existe un título de propiedad que ha sido declarado radicalmente nulo por inexistencia de causa en virtud de lo dispuesto en el artículo 1275 del Código Civil, precepto que dispone que los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno. En consecuencia, la nulidad del título de propiedad conlleva la de las anotaciones de embargo realizadas sobre el inmueble como consecuencia de las deudas de los compradores, dada la eficacia ex tunc de la declaración de nulidad. Sostiene el recurrente que en los casos de nulidad absoluta, no se produce indefensión alguna a los titulares de las anotaciones de embargo realizadas como consecuencia del título declarado nulo, puesto que los acreedores no pueden embargar un bien que no ha sido nunca titularidad del deudor, de modo que resulta improcedente la llamada a los titulares de las referidas anotaciones de embargo al procedimiento en el que se vislumbraba la nulidad del título de propiedad del embargado, dado que nada tienen que ver éstos últimos en esa relación jurídica.

V

Dado el pertinente traslado, el secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Alzira emitió informe de alegaciones de fecha 6 de marzo de 2012, en el que hace constar que a la vista de las alegaciones del recurrente y del tenor literal de las sentencias dictadas en el presente procedimiento, entiende que por el registrador de la Propiedad no se ha procedido a dar cumplimiento a la sentencia dictada en primera instancia y confirmada por la Audiencia Provincial de Valencia, en particular a lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y que expresamente recoge la parte dispositiva de las sentencias invocadas, cual es «la cancelación de las inscripciones y demás asientos producidos como consecuencia del contrato simulado, todo ello de

conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria», con los efectos que el mismo artículo prevé en su apartado tercero, para los terceros que han inscrito derechos en el Registro de la Propiedad basado en los pronunciamientos del mismo.

VI

El registrador emitió informe el día 14 de marzo de 2012, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 609, y 1274 a 1277 del Código Civil; 1, 20, 38, 40 y 76 de la Ley Hipotecaria; 100 y 105 de su Reglamento; 222 y 658 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de enero de 1993, 8 de febrero de 1996, 31 de julio de 1998, 11 de septiembre de 2001, 20 de abril de 2002, 7 de abril y 12 de noviembre de 2003, 28 de abril de 2005, 11 de julio de 2008, 6 de mayo de 2009, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 10 de enero, 1 de abril, 24 de junio y 3 de octubre de 2011, y 6 de febrero de 2012.

1. Se presenta mandamiento que incorpora testimonio de una sentencia por la que se anula la transmisión de dominio causante de la última inscripción practicada sobre una finca, por causa de simulación, en juicio seguido por la vendedora frente al comprador actual registral de la referida finca. En dicho mandamiento se ordena la cancelación de dicha última inscripción de dominio así como de los demás asientos producidos como consecuencia del contrato simulado. El registrador cancela, según lo ordenado, la última inscripción de dominio, pero deniega la cancelación de nueve anotaciones preventivas de embargo vigentes sobre la finca y practicadas con posterioridad a la inscripción anulada pero con anterioridad a la presentación del mandamiento, porque, de procederse a practicar las cancelaciones, se perjudicaría los derechos de terceros adquirentes de derechos inscritos que no han tomado parte en el procedimiento, de acuerdo con el artículo 24 de la Constitución Española y el principio del tracto sucesivo. El recurrente se opone a la nota alegando la eficacia ex tunc de la nulidad declarada por la sentencia presentada y la literalidad de lo ordenado en la sentencia y del tercer párrafo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

2. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y el principio del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) no permiten extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él. De modo que, no habiendo sido dirigido el procedimiento, en el presente caso, contra los titulares registrales de las cargas vigentes sobre la finca a que se refiere el recurso, y sin mediar su intervención, no puede practicarse un asiento que pueda perjudicar sus derechos.

Así, la eficacia ex tunc de la nulidad declarada por la sentencia e invocada por el recurrente para proceder a las cancelaciones, puede predicarse respecto de demandantes y demandados y sus respectivos causahabientes conforme a lo dispuesto en el artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo que permite la cancelación de la inscripción de dominio practicada a favor de estos últimos, como efectivamente ha realizado el registrador; pero no puede sostenerse respecto de los titulares de cargas que, confiando en lo que el Registro publicaba, se adelantaron en su acceso a Registro y no han intervenido en el proceso judicial entablado.

3. Frente a ello no puede alegarse la limitación del ámbito calificador respecto de los documentos judiciales o, como señalan recurrente y secretario judicial autorizante del documento, el hecho de que la sentencia lo ordene así expresa y terminantemente, pues, si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución 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 (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de 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 que el respectivo titular haya otorgado el título en cuya virtud se solicita tal asiento, o haya sido parte en el procedimiento del que dimana (vid., entre otras muchas, la Resolución de 12 de febrero de 1998).

En efecto, según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero, 28 de mayo y 15 de octubre de 2007, y 19 de octubre de 2007, 17 de marzo de 2009 y 16 de agosto de 2010), 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 tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya tenido la intervención legalmente prevista en el procedimiento; 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.

4. A la luz de todo lo expuesto es como debe interpretarse el párrafo tercero del artículo 38 de la Ley Hipotecaria –invocado en la sentencia así como en el recurso y en el escrito de alegaciones firmado por el secretario judicial que expidió el mandamiento y testimonio calificados–, cuando dispone que se sobreseerá el procedimiento de apremio y se procederá a la cancelación de la anotación de embargo practicada en el instante en que conste que el bien consta inscrito a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo siempre que este titular registral funde su derecho en uno preferente al de la anotación a cancelar. Pues como aclara expresamente en relación con la ejecución forzosa el párrafo segundo del artículo 658 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que si la inscripción del dominio a nombre de persona distinta del ejecutado fuera posterior a la anotación del embargo –en el presente expediente la reinscripción a favor del vendedor es posterior–, se mantendrá dicho embargo y se estará a lo dispuesto en el artículo 662 –que contiene las reglas relativas al tercer poseedor–. Por tanto el registrador debe atenerse al orden de las cargas en el Registro (cfr. artículo 175 del Reglamento

Hipotecario) a menos que el vendedor que reinscribió ejercite la correspondiente tercera de dominio, y sin perjuicio de la obligación que tiene el registrador de comunicación conforme al artículo 135 de la Ley Hipotecaria de los asientos anteriores que pueden afectar a la ejecución.

5. Conviene finalmente recordar, como también ha reiterado esta Dirección General y advierte el registrador en su nota, que el demandante tenía la posibilidad, que no utilizó, de solicitar del Tribunal la anotación preventiva de demanda de la acción de nulidad por simulación, anotación que sí hubiera servido de aviso a los posteriores titulares de cargas, y que hubiera permitido la cancelación de las mismas como consecuencia de la reinscripción del dominio, pues con ello se hubiera evitado la indefensión que –por no haberse anotado la demanda– se les ha causado.

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

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 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.