

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7908 *Resolución de 15 de abril de 2011, 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 Zaragoza n.º 13, por la que se suspende la anotación preventiva de demanda por no figurar inscrita la finca a favor del demandado y carecer de trascendencia real todas las pretensiones de la demanda.*

En el recurso interpuesto por doña A. S. B., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de don F. G. P., contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Zaragoza número 13, don Abel Martín Martín, por la que se suspende la anotación preventiva de demanda por no figurar inscrita la finca a favor del demandado y carecer de trascendencia real todas las pretensiones de la demanda.

Hechos

I

Por virtud de Mandamiento librado por doña María Dolores Ladera Sainz, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Zaragoza, en procedimiento de Medidas Cautelares Coetáneas 634/2010, seguidas a instancia de don F. G. P. contra «Concesiones Siglo XXI, S.L.» se ordena tomar anotación preventiva de demanda sobre la finca registral 2.477 del término municipal de Perdiguera. Del Registro resulta, no obstante, que la finca no consta inscrita a favor de la entidad mercantil contra la que se dirige el procedimiento, sino que el propio demandante es el titular registral.

II

Presentado el Mandamiento en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 13, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Acuerdo adoptado por el Registrador de la Propiedad que suscribe, en la calificación del precedente mandamiento, a la vista del mismo, y de los antecedentes que resultan del Registro, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos. 1.—Dicho documento fue presentado por duplicado en este Registro a las once horas y treinta y dos minutos del día veintiuno de octubre de dos mil diez, causando el asiento 2300 del Diario 45. Posteriormente fue retirado por su presentante, devolviéndose el veintiséis de noviembre de dos mil diez, en unión de diligencia de adición al referido mandamiento de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, y de testimonio judicial de la demanda a que hace referencia el mismo. 2.—Mediante él, se ordena la anotación preventiva sobre la finca registral 2.477 de Perdiguera, de una demanda interpuesta por don F. G. P. contra la mercantil «Concesiones Siglo XXI, S.L.» 3.—La finca figura inscrita a favor del demandante. 4.—En la demanda se hace constar que dicho señor vendió la finca a la sociedad demandada, quedando aplazada de pago determinada cantidad de dinero. Seguidamente se solicita se declare el incumplimiento por parte de la sociedad demandada de la obligación de pago antes reseñada; se declare la resolución de dicho contrato, el derecho de don F. G. P. a ser indemnizado en la forma pactada en la escritura de compraventa, y en consecuencia condene a la Sociedad demandada a la entrega y restitución de la citada finca. Fundamentos de Derecho. 1.—El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. (Artlo 1.1 de la L. H.) En ellos se inscribirán, entre otros, los títulos en los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan cualquiera de los derechos reales. (Artlo. 2.2 de la

misma Ley.) 2.—En cuanto a las anotaciones preventivas, el artículo 42 de la citada Ley recoge las diferentes clases que pueden tener acceso al Registro. Entre ellas se encuentra la de demanda cuando se reclame la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. En principio, sólo pueden tener acceso al Registro a través de la anotación preventiva, aquellas demandas en las que se ejercite una acción real, o aquellas en que, aún basándose en un derecho personal, su desenvolvimiento lleve aparejada una mutación real. (RR. 24 y 25 de junio de 1.991) La Resolución de 12 de marzo de 2008, que cita otras muchas, ha ratificado esta misma doctrina, declarando que si se reclama una cantidad de dinero no procede practicar anotación de demanda, pues aunque se estimara la misma, ni se afectaría ningún derecho inscrito, ni se motivaría una modificación jurídico real de la finca. 3.—En la misma resolución, la D.G. se plantea la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales, manifestando que conforme a los artículos 18 de la L. H. y 100 de su Reglamento, el ámbito de dicha calificación comprende entre otros extremos la adecuación o congruencia de la resolución judicial con el procedimiento seguido y con 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. 4.—El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo 1º que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Disponiendo a continuación que en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. Esta normativa es aplicable también a aquellos supuestos en que mediante algún procedimiento, de tipo administrativo o judicial, los bienes inscritos han de quedar afectados al resultado de dicho procedimiento. Por todo ello acuerda: A.—Suspender la anotación preventiva ordenada en el precedente mandamiento, por los siguientes defectos: 1.—No figurar la finca inscrita a favor de la Sociedad demandada. (Artlo 20 L. H.) 2.—Carecer de trascendencia real todas las pretensiones deducidas en la demanda, ya que ninguna de ellas puede provocar un asiento registral, en tanto la finca figure a favor del propio demandante. (Artlo. 42.1 L. H., y resoluciones citadas). B.—No practicar anotación preventiva de suspensión, por no haberse ordenado. C.—Archivar un ejemplar del precedente mandamiento con el número 369 en el legajo de documentos judiciales de este Registro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 del Reglamento Hipotecario. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga del asiento de presentación, en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo (...) Zaragoza, 15 de diciembre de 2010. El Registrador, (firma ilegible) Fdo. Abel Martín Martín».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. S. B., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de don F. G. P., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 14 de enero de 2011 en el que hace constar que a los razonamientos del Registrador hay que oponer que la sociedad demandada es la actual propietaria del inmueble, al haberse producido su transmisión por efecto de los artículos 609 y 1462, párrafo segundo, del Código Civil, y que tiene en su poder un título jurídico válido y eficaz en cuya virtud adquirió el dominio de la finca y que es susceptible de acceder mediante inscripción a la protección registral reanudando el tracto sucesivo interrumpido. Por ello, la sociedad demandada puede realizar actos de disposición o gravamen a favor de terceros durante la pendencia del proceso al amparo de la legitimidad material aparente que le otorga dicho título, teniendo en cuenta que no consta inscrita la condición resolutoria explícita a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que enervaría la protección del artículo 34 del mismo texto respecto del tercero que adquiriera de la sociedad demandada, en el caso de que esta inscribiera su derecho y reanudara el tracto interrumpido. Existe en la realidad extrarregistral un título litigioso que, pese a su condición de tal, permite que la sociedad

demandada realice en el tráfico actos de enajenación o gravamen sobre la finca que pueden dificultar o impedir su restitución al actor en caso de sentencia estimatoria que declare la resolución contractual. Todo lo cual sería contrario al derecho a la tutela judicial efectiva que recoge el artículo 24.1 de la Constitución, máxime cuando no consta la existencia de recursos suficientes de la entidad para hacer frente a la indemnización sustitutiva de la restitución, debiendo tenerse en cuenta que el demandante titular registral solicitante de la anotación no es un tercero ajeno al proceso, por lo que, a efectos del artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria, tampoco puede derivarse ningún perjuicio derivado de la anotación preventiva de la demanda. Asimismo, la trascendencia real es evidente al tratarse de una acción de resolución del contrato y restitución de la propiedad de la finca conforme a los artículos 1303 y 1306.2ª del Código Civil, por lo que pese a tratarse de una acción personal, conlleva un efecto real cierto desde el momento en que se ha producido la entrega del bien, citando a estos efectos los autos de la Audiencia Provincial de Madrid de 25 de febrero de 2004 y de la de Castellón de 23 de junio de 2006.

IV

El Registrador emitió informe el día 9 de febrero de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.1, 2.2, 11, 18, 20, 26.2, 34, 38, 40 y 42 de la Ley Hipotecaria; 609, 1303, 1306.2 y 1462.2 del Código Civil; 727.5º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y 24 de la Constitución Española; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 y 25 de junio de 1991, 13, 14 y 15 de noviembre de 2000, 27, 28 de junio y 5 de noviembre de 2001, 1 de febrero, 12 de marzo, 25 y 28 de septiembre de 2002, 25 de marzo de 2004, 14 de febrero de 2006 y 24 de enero de 2011.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de tomar anotación preventiva de demanda sobre una finca cuando el demandante es el propio titular registral de la misma, por no haberse inscrito la transmisión a favor del demandado. En la demanda que se pretende anotar se solicita la resolución del contrato por incumplimiento de la obligación de pago y que se condene a la sociedad demandada a la entrega y restitución de la finca. El Registrador señala en su nota que carecen de trascendencia real las pretensiones deducidas en la demanda puesto que no pueden provocar ningún asiento registral en tanto la finca figure a favor del propio demandante.

2. Es doctrina de esta Dirección General que en nuestro sistema registral todo título cuyo acceso al Registro se pretenda ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él (cfr. artículos 20 –especialmente el párrafo último, adicionado por la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre– y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no es sino desenvolvimiento del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Por ello, en vía de principio, la anotación preventiva de demanda debe practicarse siempre que dicha demanda se interponga frente al titular registral y suspenderse o denegarse –según los casos– cuando la finca esté inscrita a favor de otra persona.

3. Pero, como ya ha tenido ocasión de pronunciarse este Centro Directivo en otras ocasiones (entre otras, Resolución de 25 de marzo de 2004 –respecto de una anotación de querrela–, 14 de febrero de 2006 y 24 de enero de 2011), es distinto el problema que se plantea cuando el titular de la finca es el propio demandante. En ese caso pudiera pensarse que no es lógico que se anote una demanda en la que el titular registral es el propio demandante, y en este sentido, en diferentes ocasiones se ha estimado por este Centro Directivo que en dicho supuesto no cabe la anotación (véase Resolución de 7 de septiembre de 2005). Sin embargo, este criterio fue matizado con posterioridad por esta Dirección General (véase Resolución de 14 de febrero de 2006 y 24 de enero de 2011) fundándose

en el principio de tutela judicial efectiva, y admitiendo tal anotación cuando, de no hacerse, se produciría un supuesto de indefensión para el demandante, caso que ocurre cuando existe un título de transmisión o gravamen referente a la finca objeto de la demanda que aun no haya sido inscrito, pero cuya inscripción futura pudiera tener como consecuencia la adquisición por un tercero de la finca referida. Ello no es contrario al principio de tracto sucesivo, pues tal principio exige el rechazo del documento sólo cuando el titular de la finca es una tercera persona. Y sin que en el supuesto planteado sea necesario que el anotante inscriba previamente el título de adquisición del demandado, pues ello supondría un trámite superfluo en el caso de que la demanda fuera estimada. Además la anotación de la demanda permitirá que no surjan terceros protegidos por la fe pública registral que insten la inscripción de sus derechos –como es posible ex artículo 312 del Reglamento Hipotecario–.

4. Admitida la posibilidad de tomar anotación de demanda en el presente caso pierde sentido el segundo defecto señalado por el Registrador en su nota, puesto que no puede considerarse que la demanda cuya anotación se pretende, en cuanto que solicita la resolución de la compraventa de una finca, carezca de trascendencia real.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 15 de abril de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.