

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11714 *Resolución de 30 de junio 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 Madrid n.º 29, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. C. A. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda.

Hechos

I

Por auto de fecha 9 de febrero de 2012 del Juez don Arturo Hernández Presas, del Juzgado de Primera Instancia número 54 de los de Madrid, recaído en el procedimiento de ejecución provisional 168/2012, se acuerda a instancias de la recurrente, la ejecución provisional de la Sentencia de 18 de octubre de 2010 recaída en el procedimiento ordinario 1162/09 frente a doña M. C. C. A., ordenando la toma de anotación preventiva en el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid en relación a la finca registral 25554. Por decreto de la secretaria judicial doña E. C. D. de fecha 9 de febrero de 2012, se libra mandamiento de anotación preventiva de sentencia.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número veintinueve de Madrid. Denegada la anotación preventiva de demanda ordenada en el precedente mandamiento expedido por de Juzgado de Primera Instancia número 54 de Madrid, que ha causado en este Registro el asiento de presentación 764 del Diario 84, con relación a la finca número 25.554 de la sección 8.ª, por aparecer la expresada finca inscrita a nombre de persona distinta de la demandada, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de marzo de 2011. Contra esta calificación registral negativa puede (...). Madrid, 27 de marzo de 2012. El registrador».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. C. A., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 20 de abril de 2012, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: «Que la sentencia que se ejecuta es la de 15 de octubre de 2010 por la que se anula la compraventa realizada sobre la finca 25554 a favor de la demandada M. C. C. A. Que acompaña dicha sentencia. Que contra dicha sentencia, la anterior interpuso recurso de apelación que ha sido rechazado por la Audiencia Provincial de Madrid mediante sentencia desestimatoria de fecha 18 de noviembre de 2011. Que igualmente acompaña un ejemplar de la sentencia. Que la demandada ha interpuesto recurso de casación como igualmente justifica. Que los titulares registrales actuales son don Diego M. C. y doña Myrella M. C. hijos de la demandada por lo que conocían perfectamente la situación del piso y la nulidad decretada lo que acredita mediante un acta de manifestaciones que acompaña al recurso. Que la anotación debe practicarse cuando el titular registral conoce y acepta su práctica pues así resulta de una interpretación más ajustada del artículo 20

de la Ley Hipotecaria. Que la venta a favor de los actuales titulares se realizó en el periodo entre la apelación y la sentencia desestimatoria de la Audiencia por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 6.4 del Código Civil y 11.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en relación al abuso de derecho y fraude de ley procede estimar el recurso y acordar la procedencia de la anotación ordenada».

IV

Notificado el magistrado juez del contenido de la calificación negativa remite escrito de fecha 8 de mayo de 2012 en el que hace constar que no fue hasta el día 2 de febrero de 2012 en que la actora solicitó la ejecución provisional de la sentencia confirmada por la Audiencia de conformidad con lo previsto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 2002). Que en esa fecha el inmueble había sido vendido e inscrito a nombre de los hijos de la demandada. Que la sentencia que pretende anotarse es un título que modifica el dominio por lo que el hecho de que ya no conste inscrito a favor de la persona que aparece en la sentencia como demandada supone un obstáculo para la práctica de la anotación conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria con independencia de que los actuales titulares registrales conozcan la situación litigiosa del inmueble lo que no afecta al principio registral consagrado en dicho precepto.

V

El registrador emitió informe el día 22 de mayo de 2012, elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 1, 3, 20, 40, 42 y 82 de la Ley Hipotecaria; 100 y 139 del Reglamento Hipotecario; 737 y 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de esta Dirección General de 12 de noviembre de 1990, 19 de mayo de 2001, 19 de abril de 2002, 7 de junio de 2003, 8 de julio y 1 de agosto de 2006, 26 de septiembre de 2010, 25 de agosto y 3 de diciembre de 2011 y 11 de febrero y 5 de mayo de 2012.

1. Presentado en el Registro de la Propiedad un decreto por el que se ordena la anotación preventiva de una sentencia no firme que declara la nulidad de un contrato de compraventa se rechaza la práctica de la anotación porque la finca consta inscrita a nombre de persona distinta de aquella contra la que se dirigió el procedimiento. Es preciso reiterar antes de entrar en el fondo del asunto la continua doctrina de este Centro Directivo (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, sentencia de 22 de mayo de 2000), que afirma que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad se circunscribe a los defectos señalados por el registrador. En consecuencia, el expediente se ventila exclusivamente a la luz de la documentación que fue presentada y calificada por el registrador sin que pueda tenerse en cuenta cualquier otra aportada con posterioridad (artículo 327 de la Ley Hipotecaria).

2. Respecto a la cuestión de fondo es cierto que este Centro Directivo tiene consolidada la doctrina (*vide* Vistos) de que las sentencias no firmes cuyo contenido pueda implicar una alteración del contenido del registro pueden tener acceso a los libros mediante el asiento de anotación preventiva de modo que aquellos reflejen fielmente la situación jurídica extraregstral del inmueble impidiendo de este modo que los principios de legitimación y fe pública registral desplieguen sus efectos ante la posible transmisión de los bienes o derechos afectados por la misma. Esta doctrina, que es trasunto de las normas de la regulación procesal civil (artículos 524 y 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), se incardina dentro de la general de aplicación de la normativa hipotecaria como no

puede ser de otro modo y, en consecuencia, ni se impone ni altera la aplicación de las reglas que regulan el funcionamiento del Registro de la Propiedad.

Desde este punto de vista es preciso recordar que una vez practicado un asiento, su contenido se encuentra bajo la salvaguarda de los Tribunales y que no procede su alteración salvo por consentimiento del titular registral o por medio de sentencia firme en la que el titular registral haya tenido la posición procesal prevista por el ordenamiento. 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 contra el titular registral y sin mediar su consentimiento, no puede practicarse un asiento que pueda perjudicar su situación jurídica fuera de los casos en que por constar previamente la situación litigiosa en el Registro les sea plenamente oponible (artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria y 198 de su Reglamento).

3. El recurso no puede prosperar como resulta de las anteriores consideraciones. Constando la finca inscrita a nombre de personas distintas de aquella contra la que se ha dirigido el procedimiento no puede tomarse razón de un asiento que, por más que provisional, tendría por objeto una situación jurídica que afecta al titular vigente sin que éste haya prestado su consentimiento ni haya sido parte, en la forma determinada por el ordenamiento, en el proceso judicial.

No pueden tenerse en consideración, por las razones al principio expuestas, las alegaciones de la recurrente que se refieren bien a documentos no presentados en tiempo y forma bien a cuestiones cuyo conocimiento escapa del estrecho margen en que se desenvuelve el procedimiento registral como ha tenido ocasión de recordar en numerosas ocasiones este Centro Directivo en las resoluciones expresadas en los vistos.

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