

6453 *RESOLUCIÓN de 11 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Víctor Martínez Salmean, contra la negativa del registrador de la propiedad de Nájera, a inscribir una sentencia judicial firme.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Mónica Feriche Ochoa, en nombre y representación de don Víctor Martínez Salmean, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Nájera, don Fernando José Carabaña Aguado, a inscribir una sentencia judicial firme.

Hechos

I

Por don Vicente M.S., con fecha 20 de julio de 1979, se presenta demanda, ante el Juzgado de Primera Instancia, número uno de los de Logroño, contra don Alberto M.A. y doña Esther L.A., tramitándose al número 273/79, solicitando, entre otras peticiones, las que constan en el Fundamento de Derecho I de la presente resolución, asimismo, se solicitó, la anotación preventiva de la demanda, a lo que procedió el Registrador en fecha 21 de agosto de 1979. En el mencionado proceso recayó sentencia el 17 de septiembre de 1980, que fue confirmada luego, por la entonces Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos, por sentencia de 16 de noviembre de 1987, en la que desestimando la demanda en parte se declara procedente la disolución de la sociedad civil existente entre demandante y demandado «procediéndose a su liquidación, previa rendición de cuentas que los socios deben hacerse mutuamente, todo ello en trámite de ejecución de sentencia».

En ejecución de la sentencia anterior, mediante auto, se declara una deuda a favor del demandante, la cual se dice debe quedar saldada adjudicando al mismo las fincas que fueron objeto de anotación.

II

Presentados la anterior sentencia y auto en el Registro de la Propiedad de Nájera, fueron calificados con la siguiente nota: «Presentado el 10 de julio de 2001 el adjunto mandamiento (junto con la sentencia de 17/09/1980 dictada por el Juzgado de primera Instancia número 1 de Logroño, sentencia firme de 16 de noviembre de 1982, dictada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos, auto de 30 de marzo de 2001 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Logroño en donde se concretan las fincas a que afectan los títulos presentados, y la autoliquidación correspondiente con fecha de 18 de abril de 2001, todo ellos documentos previamente solicitados para poder realizar la presente calificación): 1.-Se suspende la practica del asiento solicitado en las cincuenta y una fincas a que se refiere el adjunto mandamiento por no constar el carácter –privativo o ganancial-que debe corresponder a las fincas cuya inscripción se pretende (artículo 51 de la Reglamento Hipotecario). 2.-Se suspende la practica del asiento solicitado en las cincuenta y una fincas a que se refiere el adjunto mandamiento al no constar el carácter de firme del auto dictado en ejecución de la sentencia (artículo 118 Constitución Española, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, 114 del Reglamento Hipotecario, 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 1990 y 17 de septiembre de 1992 entre otras). 3.-Se deniega la practica del asiento solicitado en cuarenta y seis de las fincas a que se refiere el adjunto mandamiento (todas ellas, salvo las cuatro últimas –las designadas como A-19, A-14, A-15 y B-16-y la registral-5.279) por aparecer inscritas a favor de persona distinta de la que ha sido parte en el procedimiento –de acuerdo con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española-, y no estar amparada la resolución cuya inscripción se pretende por la anotación de demanda letra F pues: a) existe incongruencia –a efectos exclusivamente registrales-entre el auto que recoge la ejecución de la sentencia y la sentencia misma, que sólo parcialmente recogió el pedimento de la demanda, denegando claramente la declaración de propiedad que solicitaba el demandante y fundamentaba la anotación en su día practicada («el fracaso de la acción reivindicatoria arrastra la pretensión de cancelación de inscripciones registrales pedidas a su amparo, sin que sea precisa ninguna reserva por anulación de transmisiones» se dice en el considerando sexto de la sentencia de primera instancia) b) existe incongruencia –a efectos exclusivamente registrales– en el auto que recoge la ejecución, pues después de reconocer validez a ciertas ventas («que le hicieron ingresar» cierto importe a la parte demandada, dice el mismo), y de reconocer a favor del demandante el derecho a «cobrar» la mitad de su valor actual, que se cuantifica en pesetas («por tanto, deberá abonar al otro socio la mitad de dicha cantidad» sigue diciendo el informe del perito que recoge el auto), luego se quiere anular o rescindir totalmente tales transmisiones, dejándolas sin efecto alguno, procediéndose a su adjudicación al demandante en pago de tal deuda, aprovechando la existencia de una anotación

de demanda que venía referida a un pedimento totalmente diferente, cual el la declaración de propiedad de la mitad indivisa de las citadas fincas, que fue totalmente desestimado («siendo pertinente que así se acuerde –la citada anotación– habida consideración de que se demuestre en este juicio la copropiedad de bienes inmuebles», se dice en el Otrosí de la demanda) 4.-Para el caso de que se ordenase la inscripción en las cuarenta y seis de las fincas a que se refiere el punto 3 de ésta-nota de calificación-y que son las que se encuentran inscritas a favor de persona distinta del demandado-, respecto de las registrales 5.835, 5.836, 5.837 y 5.838 se suspende la inscripción pues la fecha de la escritura de compra de éstas cuatro últimas data de 26 de junio de 1979, anterior a la fecha de la anotación de demanda –21 de agosto de 1979-, aunque tuvieron acceso al Registro en fecha posterior, ya que de acuerdo al artículo 198.4.º del Reglamento Hipotecario no se ha justificado la citación previa de los titulares de los mismos. 5.-Para el caso de que se ordenase la inscripción en las cuarenta y seis de las fincas a que se refiere el punto 3 de ésta nota de calificación-y que son las que se encuentran inscritas a favor de persona distinta del demandado-, ha de presentarse mandamiento ordenado la cancelación de la totalidad de los asientos contradictorios o limitativos de derechos que la parte pretende inscribir, así como en la totalidad de cada finca, al no constar en la demanda, ni en la sentencia que la estima parcialmente –ni tampoco en el auto que recoge su ejecución-, referencia expresa alguna a la cancelación de dichos asientos registrales respecto de la totalidad de las fincas, sino más bien, o bien parece solicitarse respecto de la «mitad» de las mismas, –pedimento B de la demanda-, o bien parece no concederse respecto de ninguna de ellas –considerando sexto de la sentencia de primera instancia-. Contra, ésta calificación se podrá interponer recurso gubernativo en el plazo de 4 meses a contar de la presente nota, por medio escrito dirigido al, excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Rioja, y en ulterior instancia ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los términos de los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento (según redacción del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947, al haberse declarado nulo la reforma del mismo de 4 de septiembre de 1998 por sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000). Nájera a 11 de julio de 2001. El Registrador. Fdo.: Fernando José Carabaña Aguado.

III

La Procuradora de los Tribunales doña Mónica Feriche Ochoa, en nombre y representación de don Víctor M. S., interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el Registrador alega, en primer lugar, para denegar la inscripción que las fincas aparecen inscritas a favor de persona distinta a la que ha sido parte en el procedimiento, y ello evidentemente es así, pero silencio el Registrador que todas las inscripciones a que hace referencia son de fecha posterior a la anotación de demanda, y que por ello, son de aplicación los artículos 71 de la Ley Hipotecaria y 198 de su Reglamento. Que respecto a la incongruencia denunciada, olvida el Registrador que en la demanda se formulan diversos pedimentos y, entre ellos, que se condene al demandado a la disolución de la sociedad civil, procediéndose por los contratantes a su liquidación que habrá de llevarse a efecto en el trámite de ejecución de Sentencia. Que a tal pretensión se accede por Sentencia firme, lo que equivale a la necesidad de amparar aquellas operaciones divisorias que han de practicarse, por lo que la anotación preventiva de demanda tiene plena cobertura legal, y así fue admitido por las partes y por el propio Registrador, por cuanto que se trataba de advertir a los posibles adquirentes de la existencia del litigio, de la existencia de la sociedad irregular y de la disolución y liquidación de la misma con las adjudicaciones correspondientes en cuanto al activo social que fundamentalmente estaba compuesto por locales y viviendas. Que nada tiene que ver, por tanto, la desestimación de alguno de los otros pedimentos de la demanda, si se ordena la disolución y posterior liquidación de la sociedad irregular civil propietaria de los inmuebles. Que el Registrador carece de facultades y competencia para examinar los fundamentos de las Providencias ordenando una anotación de una demanda, teniendo prohibido examinar los fundamentos del Auto o Providencia por la que se ordena una anotación, quedando limitadas sus facultades a calificar las formalidades extrínsecas que debe reunir la resolución judicial y el documento en que se manda practicar, así se ha puesto de manifiesto en numerosas resoluciones por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Que en lo que se refiere a la suspensión de la anotación resulta que: 1) Consta al Registrador que la inscripción ha de efectuarse con carácter privativo, dado que se le comunicó la fecha del matrimonio de los demandantes. 2) Consta que las resoluciones dictadas son firmes. 3) La inscripción en el Registro de las fincas registrales 5.835, 5.836, 5.837 y 5.838, como expone el propio Registrador es posterior a la anotación preventiva de demanda, por lo que compete al Juez citar a los terceros adquirentes a los fines del artículo 198.4 del Reglamento Hipotecario. 4) No se hace preciso presentar nuevo mandamiento ordenando la cancelación de los asientos posteriores a la anotación preventiva de demanda, por cuanto que el artículo 198.2 del Reglamento Hipotecario

establece que la ejecutoria o mandamiento judicial será título bastante, no sólo para practicar la inscripción correspondiente, sino también para cancelar los asientos posteriores a la anotación de demanda. Que a las anteriores alegaciones son de aplicación el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria, las resoluciones de 19 de diciembre de 1946 y 6 de julio de 1962, 14 de junio de 1899 y 19 de enero de 1877, los artículos 17 y 71 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 198 de su Reglamento.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que el Registrador, en ningún, caso entra a considerar la validez de las resoluciones judiciales presentadas a despacho, las cuales entiende que con total seguridad están adecuadas a Derecho. Que el ámbito de calificación registral de los documentos judiciales está sancionado en el artículo 13 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, si bien, a diferencia de otros títulos inscribibles, no es susceptible de calificación el fondo de la resolución judicial, en base al principio constitucional de unidad de jurisdicción, no obstante, y como de forma reiterada tiene señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en las resoluciones de 15 y 30 de marzo de 2001, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo (artículo 20 y 33 de la Ley Hipotecaria), las reglas del procedimiento registral de los artículos 40 d), y 32 de la Ley Hipotecaria, y el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (artículo 24 Constitución Española) impiden (al ser un obstáculo que resulta del Registro) practicar asiento alguno que pueda afectar a un titular registral que no haya sido parte en el procedimiento, a no ser que se encuentre afectado por la existencia de una anotación de demanda previa y en este sentido los titulares registrales de las fincas cuya inscripción se solicita no ha sido parte en el procedimiento y no pueden encontrarse afectados por la anotación de demanda que se practicó a efectos distintos de los que ahora se pretende hacer valer. Que con respecto al primer defecto, se solicita de forma unilateral y privada, la constancia como privativos de los bienes adjudicados ya que el demandante a la fecha de la constitución de la sociedad irregular era soltero, observándose que en la demanda interpuesta en el Juzgado en 1979, se solicita por el demandante el «estar y pasar por la declaración de dominio del actor don Víctor Martínez Salmean y para su sociedad ganancial con doña María del Socorro Irigoyen y Fernández de Gamarra». Apreciada tal manifiesta contradicción, es por lo que se considera necesario que por el propio Juzgado se subsane el defecto observado. Que por lo que se refiere al segundo defecto, se solicitó, como operación previa a la calificación, se hiciera constar el carácter de firme y definitivo del auto dictado en ejecución de la sentencia, por lo que, es necesario que se justifique de forma clara y con documentación oficial (y no a través de simple fotocopia) la firmeza de la resolución reseñada. Que por lo que se refiere a los otros defectos resulta que la anotación de demanda ampara el pedimento real de la misma, cual es el reconocimiento de dominio (letras A, B y D del suplico, que fueron totalmente desestimadas en ambas instancias) y no ampara el pedimento personal de la demanda, cual es la solicitud de disolución de la sociedad civil, previa rendición de cuentas (letra C del suplico, únicamente estimada) y ello resulta de la propia declaración del demandante que la anotación ha de proteger las peticiones de copropiedad; de la propia sentencia por lo antes dicho; del propio auto en ejecución de sentencia que no recoge un reconocimiento de dominio sino una adjudicación en pago de deuda que nunca pudo estar protegida por la anotación de la demanda, de la Ley Hipotecaria que si bien reconoce la posibilidad de anotación de demanda para los pedimentos reales (A, B y D de la demanda), no puede amparar peticiones meramente personales, que fue la única estimada (Resolución de 7 de julio de 1949); de los dictados de la Dirección General de los Registros y del Notariado que en un caso similar, estima que no es posible, al amparo del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, practicar una anotación preventiva que tendría por objeto garantizar, en trámite de ejecución de sentencia, la efectividad del fallo que establece la liquidación de una sociedad privada entre el titular registral del inmueble y su socio, ya que dicho fallo simplemente se limita a reconocer la existencia de un crédito en forma indeterminada (Resolución de 11 de octubre de 1973); del principio de especialidad en materia hipotecaria, que obliga a delimitar lo máximo posible la descripción y alcance de los derechos inscribibles (Resolución de 21 de julio de 1989); de su funcionalidad meramente asegurativa en el orden procesal registral, pues la anotación preventiva de demanda participa del carácter de una carga registrada, pero sin gozar de sustantividad hipotecaria; de la posible contradicción entre lo pretendido, lo reconocido y lo conseguido, pues parece cuanto menos contradictorio que pidiendo el demandante la «mitad indivisa» de ciertos bienes en su reclamación (y cuya pretensión fue totalmente desestimada), luego por el juego procedimental, se le haya reconocido, con efectos retroactivos, el pleno dominio de la totalidad de los bienes solo par-

cialmente reclamados. Que respecto del cuarto de los defectos, cuatro fincas registrales fueron adquiridas por sus titulares en escritura de fecha anterior a la anotación de demanda, aunque inscritas con posterioridad. Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 98-4.ª del Reglamento Hipotecario, ha de procederse a la citación de los titulares de los mismos. Que con respecto del quinto de los defectos, es de señalar que el artículo 198-4.ª del Reglamento Hipotecario determina que será la «sentencia» la que determinará las inscripciones o cancelaciones «que se ordenen en ésta», y en este caso, no consta en la demanda, ni en la sentencia que la estima parcialmente –ni tampoco en el auto que recoge su ejecución–, referencia expresa alguna a la cancelación de dichos asientos registrales respecto de la totalidad de las fincas, sino más bien, o bien parece solicitarse respecto de la «mitad» de las mismas, o bien parece no concederse respecto de ninguna de ellas y el principio de especialidad obliga a concretar sobre que fincas y sobre que parte de las mismas –o sobre la totalidad–habría de practicarse la cancelación solicitada (la Resolución de 6 de abril de 2001).

V

El titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de Logroño emitió el preceptivo informe.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Rioja desestimó el recurso interpuesto, acogiendo como suyos los argumentos del Registrador, confirmando la nota de calificación.

VII

La Procuradora de los Tribunales doña Mónica Feriche Ochoa, en nombre y representación de don Víctor Martínez Salmean, apeló el auto judicial, manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.708 del Código Civil, 42, 46 y 57 de la Ley Hipotecaria, 99, 145 y 198 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 3 y 14 de diciembre de 1960 y 11 de octubre de 1973.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se interpone demanda solicitando: a) La declaración de dominio del actor sobre la mitad indivisa de una serie de fincas que componen un complejo urbanístico; b) La cancelación, en cuanto a dicha mitad indivisa, de las correspondientes inscripciones a favor del demandado; c) La condena al demandado a la disolución de la sociedad civil que tenía con el demandante, así como su liquidación en trámite de ejecución de sentencia; d) Habida cuenta de la demanda de copropiedad, mediante otrosí se solicita se ordene la anotación preventiva de dicha demanda. Se toma en el Registro la anotación de demanda correspondiente.–Se dicta sentencia desestimando la demanda en cuanto a los anteriores apartados a) y b) y declarando procedente la disolución de la sociedad civil existente entre demandante y demandado, «procediéndose a su liquidación, previa rendición de cuentas que los socios deben hacerse mutuamente, todo ello en trámite de ejecución de sentencia».–En ejecución de la sentencia anterior, mediante auto se declara una deuda a favor del demandante, la cual se dice debe quedar saldada adjudicando al mismo las fincas que fueron objeto de la anotación.–Presentados en el Registro la sentencia y el auto, el Registrador deniega la inscripción de la adjudicación por hallarse las fincas inscritas a favor de terceros y no estar amparado el demandante por la anotación de demanda, ya que la misma se refiere a un pedimento (la declaración de copropiedad de las fincas) que es diferente y que ha sido desestimado. Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso. El interesado apela.

2. El recurso ha de ser desestimado. Como dice el auto impugnado recogiendo la argumentación del Registrador, el fracaso de la acción reivindicatoria pretendida por el actor conlleva el fracaso de la pretensión de cancelación de las inscripciones posteriores contradictorias pedidas a su amparo. La anotación de demanda no supone que la estimación de una petición –como la disolución y liquidación de la sociedad civil– que carece de trascendencia real esté cubierta por tal anotación, la cual ha perdido toda su eficacia por la desestimación de la pretensión que la justificaba.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 11 de febrero de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja.