

Hechos

I

Mediante escritura autorizada en Madrid, el 21 de diciembre de 1989, por el Notario don Manuel Martel Díaz-Llanos, bajo el número de protocolo 6155, se formaliza la escritura de compraventa a favor de la Comunidad de propietarios del Parque Residencial Entrepinos.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias fue calificada con la siguiente nota: Fundamentos de hecho: habiendo sido presentada en este Registro escritura otorgada ante don Manuel Martel Díaz-Llanos Notario de Madrid número de protocolo 6155 del año 1989 por la que la «Comunidad de Propietarios del Parque Residencial Entrepinos» compra, la comunico que ha sido calificada desfavorablemente en el siguiente sentido: procede denegar la inscripción solicitada por carecer la entidad adquirente de personalidad jurídica, sin que por otro lado y en todo caso esté debidamente acreditada su representación. Fundamentos de derecho: artículo 9 regla 4.ª de la Ley Hipotecaria en cuanto exige determinar la persona natural o jurídica a favor de la cual se realiza la inscripción y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de septiembre de 1981, 30 de junio de 1986 y 7 de julio de 1986. Contra esta calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes contado desde la notificación de la presente con arreglo a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado estime procedente y del derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones conforme al Real Decreto 1.39/2003 de 1 de agosto. San Martín de Valdeiglesias a 8 de octubre de 2004. La Registradora. Firmado: Marta Cavero Gómez.

III

Doña Isabel Pozas Sánchez, actual Presidente de la comunidad de propietarios del Parque Residencial Entrepinos, interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: En cuanto a la no acreditación de la representación con que obra la Comunidad, se alega que la recurrente aportó el libro de actas en que se acredita su actual representación y, en cuanto al Presidente de la Comunidad que firmó la escritura cuya inscripción se deniega, ya fue acreditada en el momento de la firma pero se puede presentar el libro de actas en que se justifica tal representación. En cuanto a la falta de personalidad jurídica de la Comunidad, se alega que se le reconoce personalidad a efectos procesales, fiscales y laborales, que están claramente representadas por un Presidente con potestad de ejecutar y cumplir los acuerdos adoptados por los miembros de la Comunidad y que las Comunidades de propietarios pueden tener propiedades a su nombre como son los elementos comunes por lo que se debería permitir la inscripción a su favor de bienes para una mayor seguridad jurídica tanto para los comuneros como para terceros.

IV

El Registrador informó y elevó el expediente a la Dirección General de Registros y Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil, 3 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, 9, 4.ª de la Ley Hipotecaria y 51, 9.ª de su reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 1 de septiembre de 1981, 30 de junio y 7 de julio de 1986, de 26 de junio de 1987, 19 de febrero de 1993 y 23 de junio de 2001.

1. Se presente en el Registro escritura por la que una Comunidad de Propietarios en régimen de Propiedad Horizontal adquiere una finca rústica. La Registradora deniega la inscripción por los defectos de carecer dicha comunidad de personalidad jurídica y por no acreditarse debidamente la representación del Presidente de la comunidad, que es quien comparece para adquirir.

2. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser mantenido. Como ha dicho ya este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), la Comunidad de Propietarios carece de personalidad jurídica, lo cual, si bien no impide que en algunos asientos –como la anotación preventiva en materias en que la comunidad tiene reconocida capacidad procesal– tal comunidad pueda ser titular registral, no es posible que, sin tal personalidad pueda ser propietaria de un bien y, por ende, pueda ser titular registral del asiento de inscripción correspondiente.

3. Igual camino ha de seguir el segundo de los defectos. Como también ha dicho esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 26 de junio de 1987 y 23 de junio de 2001), la acreditación de los cargos en la Propiedad Horizontal puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del Libro de Actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la Comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al Libro de Actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite el cargo de Presidente en ninguna de dichas formas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 25 de mayo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias.

13588 RESOLUCIÓN de 27 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Hortalizas Villaverde, S.L., frente a la negativa del registrador de la propiedad de Madrid 41, a practicar determinadas cancelaciones.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Francisco Javier Rodríguez Tadey, en representación de Hortalizas Villaverde, S.L., frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid 41, don Ángel Sulleiro Carballera, a practicar determinadas cancelaciones.

Hechos

I

En procedimiento declarativo de menor cuantía 0311/92, iniciado por el demandante Hortalizas Villaverde, S.L., representado por el Procurador de los Tribunales don Francisco Javier Rodríguez Tadey, contra don Anastasio D. D. y doña Genoveva L. S., el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Madrid dictó Sentencia de 8 de febrero de 1993 en la que los demandados fueron declarados en rebeldía y, por un lado, se declaró resuelto el contrato de compraventa de 30 de octubre de 1984 por el que la parte demandante vendió a la demandada el 11% de determinada finca bajo condición resolutoria que causó la correspondiente inscripción registral; y por otro lado, se condenó a la parte demandada a la entrega del inmueble, perdiendo además las cantidades satisfechas en concepto de precio, como indemnización de los perjuicios causados a Hortalizas Villaverde, S.L.

La parte demandante recurrió, y en Sentencia de 18 de septiembre de 1997, la Audiencia Provincial de Madrid confirmó la Sentencia apelada y ordenó la cancelación de las inscripciones de derechos reales y anotaciones de embargos practicados con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria sobre el 11% que compraron los demandados.

En procedimiento de ejecución de títulos judiciales 1031/2002, el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Madrid dictó Auto decretando tales cancelaciones.

II

Presentado en el citado Registro mandamiento cancelatorio, acompañado de sendos testimonios de las sentencias referidas, fueron objeto de la siguiente calificación: Presentado en este Registro de la Propiedad el precedente documento, el día 21 de noviembre pasado, con el número 1.150 del Diario 7, se ha inscrito a favor de Hortalizas Villaverde, S. L., el dominio de un once por ciento de la finca número 4.370, continuadora de la finca número 44.503 del Registro de la Propiedad n.º 16 de Madrid, al folio 142 del tomo 1.645, libro 58, inscripción 5.ª, habiéndose extendido a su margen una nota de afección fiscal por el plazo de cinco años, y se ha suspendido la cancelación de cargas posteriores a la condición resolutoria, con arreglo al siguiente. Fundamento de derecho: Ni resulta del Registro que se haya tomado anotación preventiva de la demanda interpuesta, ni resulta de los documentos presentados que los titulares de las cargas posteriores hayan prestado su consentimiento a la cancelación ordenada,

o que hayan sido parte en el procedimiento en el que se ha decretado la cancelación de sus derechos, de conformidad con los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria, y 24 de la Constitución Española, y con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 19 de noviembre de 1996 y 24 de febrero de 1998, entre otras. Respecto de lo no inscrito se puede interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria en su redacción por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, sin perjuicio de cualquier otro que considere procedente, quedando prorrogada la vigencia del asiento de presentación por plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación, a que se refiere el artículo 322 del mismo texto legal. Sobre raspado: «por ciento». Se salva y vale. Madrid, 12 de diciembre de 2002. El Registrador. Firma ilegible.

III

Don Francisco Javier Rodríguez Tadey, en nombre y representación de Hortalizas Villaverde, S.L., interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I. Que «el art. 1 de la Ley Hipotecaria indica que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, y de ello se desprende que los mandamientos judiciales han de comprender el texto íntegro de las Sentencias y la determinación de los asientos que hayan de ser cancelados en virtud de la Sentencia»; II. Que el art. 40 Ley Hipotecaria en su apartado b) indica que la rectificación de un asiento precisará el consentimiento del titular o en su defecto resolución judicial; III. Que no es preciso llamar a los titulares de las cargas y anotaciones de embargo, porque la resolución del primer título conlleva la nulidad de los títulos posteriores, y por tanto las anotaciones posteriores dependen del cumplimiento del primitivo contrato de compraventa.

IV

El 9 de abril de 2003 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1, 2, 11, 18, 34, 37, 38, 40 y 83 de la Ley Hipotecaria y 399, 403, 1.124, 1.504 y 1.552 del Código Civil, la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 2000 y las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de mayo de 1992, 19 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1998 y 22 de enero de 2001.

1. Se debate en el presente recurso sobre el alcance cancelatorio de un mandamiento dictado en juicio declarativo en el que recayó Sentencia firme de resolución de un contrato de compraventa de una cuota indivisa de una finca, contrato en el que se estipuló el aplazamiento de pago y se garantizó el mismo con condición resolutoria explícita debidamente inscrita.

2. Ha de decidirse ahora si la Sentencia declarativa de la resolución de una compraventa por impago del precio aplazado y garantizado con condición resolutoria explícita inscrita en el Registro de la Propiedad, dictada en procedimiento entablado exclusivamente contra el comprador es suficiente para practicar la cancelación de los asientos extendidos con posterioridad a la inscripción del comprador y en favor de personas que traen causa de éste, toda vez que la demanda de resolución no había sido anotada, pero la Sentencia ordena dicha cancelación.

3. Este Centro Directivo ha dicho con anterioridad (cfr. Resolución de 24 de enero de 1998) que con la denominada condición resolutoria explícita y con su inscripción se pretende conferir eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato de compra por impago del precio aplazado (acción que de otro modo quedaría limitada a la esfera puramente personal de los contratantes) y evitar la aparición de terceros que por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria harían inoperantes ese juego resolutorio (cfr. artículos 1.124, 1.504 del Código Civil y 11 y 37 de la Ley Hipotecaria) y que de aquí no se sigue, sin más, que la Sentencia declarativa de la resolución de la compraventa, dictada en pleito entablado exclusivamente contra el comprador, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último; por el contrario, argumentando: a) Que los efectos de la Sentencia se concretan a las partes litigantes (artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de los titulares respectivos o una Sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho (artículo 40 de la Ley Hipotecaria); c) que es exigencia constitucional la de la protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución Española); d) que ni siquiera constaba registralmente por vía de anotación preventiva la existencia del procedimiento

encaminado a obtener la resolución (cfr. artículo 198 del Reglamento Hipotecario), ha concluido en la imposibilidad de acceder a la cancelación de los asientos posteriores al del comprador demandado y condenado, en virtud, exclusivamente, de la Sentencia dictada contra éste.

También este Centro Directivo ha afirmado (cfr. Resoluciones de 2 y 4 de febrero de 1988 y 20 de diciembre de 1999) que si existe una anotación de embargo posterior a la condición resolutoria han de consignarse las cantidades percibidas por el vendedor en favor del titular de tal anotación; que, aunque los titulares de derechos posteriores a la inscripción de la condición resolutoria han de quedar afectados por la misma, es necesaria su intervención para que puedan alegar si se cumplen o no los presupuestos de la resolución (cfr. Resoluciones de 28 de mayo de 1992 y 19 de noviembre de 1996).

Sin embargo, en el presente supuesto ha de tenerse en cuenta: a) que la sentencia condenó a la pérdida por parte del comprador de las cantidades percibidas por el vendedor, por lo que no existe obligación alguna de consignar a favor de los titulares de los derechos posteriores inscritos. b) que la resolución se acuerda por Sentencia, no tratándose de una mera resolución extrajudicial, por lo que la calificación registral se halla más limitada; c) que, como también ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 10 de abril de 1987), cuando el artículo 83 de la Ley Hipotecaria dispone que las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria, se está refiriendo exclusivamente al derecho embargado, pero estas cautelas legales en nada afectan al desenvolvimiento sustantivo y registral de los derechos dejados a salvo en el embargo, y, porque en nada podían afectar a la resolución de la venta los derechos inscritos o anotados con posterioridad es por lo que pudieron practicarse éstos sin necesidad del consentimiento del titular del derecho a resolver; d) que, en consecuencia, si es necesario un nuevo litigio seguido contra los titulares de derechos posteriores, pues demandándose exclusivamente al comprador la relación jurídica procesal está bien constituida (cfr. Sentencia de 16 de febrero de 2000), se perjudica, sin su consentimiento al titular del derecho a resolver si tales derechos posteriores se inscriben o anotan sin contar con él, lo cual, en definitiva, se trata de un supuesto de indefensión de tal titular; e) que, en el supuesto presente, en primera instancia se decretó la resolución y, apelada la sentencia por el demandante para pedir la cancelación de los asientos posteriores, el tribunal declaró que, a pesar de «no aparecer como necesaria la decisión de cancelar esos asientos posteriores, pues, cumplida la condición resolutoria inscrita en el Registro, el efecto cancelatorio sobre las inscripciones posteriores de cargas y anotaciones de embargo es automático, bastando la presentación del documento que acredite que la venta ha sido resuelta según dispone el artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario, pues tales asientos cancelables se refieren a derechos cuya existencia quedaba supeditada a que no se extinguiera el derecho condicional de los compradores», tampoco hay motivo para no decidir el la sentencia que se cancelen dichos asientos posteriores, supliendo la omisión de la sentencia de instancia», razón por la cual ordena tal cancelación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 27 de mayo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid número 41.

13589

RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jorg Thies, contra la negativa del registrador de la propiedad de Conil de la Frontera, a inscribir la división horizontal practicada una escritura de declaración de obra nueva y división vertical.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Jorg Thies, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Conil de la Frontera, Doña Nuria Hernández González, a inscribir la división horizontal practicada una escritura de declaración de obra nueva y división vertical —*sic*—.