

MINISTERIO DE JUSTICIA

355

RESOLUCIÓN de 15 de noviembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Sánchez Romero Grupo Inmobiliario-Inmobiliaria, S. L., frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Manresa n.º 1 a practicar la cancelación de los asientos posteriores a una condición resolutoria.

En el recurso gubernativo interpuesto por Sánchez Romero Grupo Inmobiliario-Inmobiliaria, S. L., frente a la negativa del Registrador de la propiedad de Manresa n.º 1, don Manuel A. Nodar Sobrino, a practicar la cancelación de los asientos posteriores a una condición resolutoria.

Hechos

I

En mandamiento de 29 de septiembre de 2004 expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Manresa en que se sigue Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 526/04 Sección-A, se ordena la cancelación de la inscripción de la venta de determinada finca a favor de don Sergi R.R. y la reinscripción de la misma a favor de Sánchez Romero Grupo Inmobiliario-Inmobiliaria, S. L., así como la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de don Sergi R.R.

II

Presentado en el citado Registro mandamiento cancelatorio, el registrador practicó la reinscripción a favor de Sánchez Romero Grupo Inmobiliario-Inmobiliaria, S. L., denegando la cancelación de los asientos posteriores a la condición resolutoria y anteriores a la anotación preventiva de demanda de resolución de la venta, de acuerdo con la siguiente calificación: Previo examen y calificación del precedente mandamiento, queda inscrito a favor de la Compañía «Sánchez Romero Grupo Inmobiliario-Inmobiliaria, S. L.», en el tomo 2.531 del archivo, libro 1.160 de Manresa, folio 155, finca número 47.604-29, inscripción 2.ª No se ha practicado la cancelación de los asientos posteriores a la condición resolutoria y anterior a la anotación preventiva de demanda de resolución de la venta por no haber sido citados en el pleito sus titulares, ni prestado su consentimiento para la cancelación –artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria– Sentencia del Tribunal Supremo 11 de junio de 1991 y Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 23 de julio de 1996, 16 de noviembre de 1996 y 24 de febrero de 1998. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales. No podrá inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en que dicho titular haya sido parte. Manresa, a 1 de febrero de 2005. El Registrador. Firma ilegible.

III

Sánchez Romero Grupo Inmobiliario-Inmobiliaria, S. L. interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I. Que se infringen los artículos 118 y 117.3 de la Constitución Española que establecen el obligado cumplimiento de las resoluciones firmes dictadas por los Jueces, incurriendo el Registrador en un conflicto de competencias extralimitando sus funciones. II. Que el Registrador está desnaturalizando el concepto de condición resolutoria vulnerando los artículos 1504 y 1124 del Código Civil. III. Que los titulares de los asientos posteriores conocían o podían conocer, previamente a anotar su derecho, que la compraventa de la finca se hallaba sujeta a condición resolutoria, pues ésta constaba inscrita en el Registro de la Propiedad, de forma explícita y con eficacia «erga omnes». Ello hace totalmente innecesario la notificación del procedimiento a dichos titulares, que ya eran conscientes de que su derecho podría quedar extinguido si el titular no cumplía con las obligaciones pactadas con el vendedor.

IV

El 30 de marzo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1252 y 1504 del Código Civil; 1, 11, 23, 34, 37, 38, 4.º y 83 de la Ley Hipotecaria y 14 de la Ley de Enjuiciamiento civil; los artículos 175 y 198 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de mayo de 1992, 19 de noviembre de 1996 y 24 de febrero de 1998.

1. En mandamiento dictado en ejecución de un juicio declarativo en el que recayó sentencia firme de resolución de un contrato de compraventa de una plaza de garaje, en el que se estipuló el aplazamiento de pago y se garantizó el mismo con condición resolutoria explícita debidamente inscrita, se ordena la reinscripción a favor del vendedor y la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa del comprador. Se da la circunstancia de que aparecen en el Registro varias anotaciones de embargo vigentes por débitos del comprador anteriores a la anotación de la demanda de resolución. De los documentos presentados se infiere que el Juez no citó a los titulares de tales anotaciones, entablándose el procedimiento exclusivamente contra el comprador, por lo que el Registrador inscribe el dominio a favor del vendedor y deniega las cancelaciones solicitadas.

2. Por lo tanto ha de decidirse ahora si la sentencia declarativa es por sí sola suficiente para cancelar los asientos posteriores a la inscripción del comprador y a favor de personas que traigan causa de éste extendidos antes de la anotación de la demanda de resolución.

3. Como tiene declarado este Centro Directivo, es cierto 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 inoperante ese juego resolutorio. Ahora bien de aquí no se sigue sin más que la sentencia declarativa de la resolución de la compraventa, dictada en pleito entablado solo contra el comprador permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Si se tiene en cuenta, a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho, c) que es exigencia constitucional la de la protección jurisdiccional de los derechos, d) que se trata de anotaciones extendidas antes de la anotación de la demanda, e) que los titulares de tales anotaciones no solo pueden sino que deben ser traídos al procedimiento de resolución, para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a ser cumplidos todos los presupuestos de la resolución (devolución de cantidades, etc.) intervención prevista en el artículo 14 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) que tales presupuestos no resultan del Registro (el impago o satisfacción de la deuda de cualquier otro modo) Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores basta con que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado, y que con su intervención o silencio aseguren que se cumplen todos los presupuestos de la resolución.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la 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 noviembre de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Manresa número 1.

356

RESOLUCIÓN de 16 de noviembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Concepción Abelleira Darriba frente a la negativa de la señora Registradora de la Propiedad de Bilbao número 3 a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Concepción Abelleira Darriba frente a la negativa de la señora Registradora de la Propiedad de Bilbao número 3, doña Jimena Campuzano Gómez Acebo, a inscribir una escritura de compraventa.