

6215 *RESOLUCIÓN de 2 de marzo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Francisca Minaya Vara, frente a la negativa del registrador de la propiedad n.º 1 de Illescas a cancelar un asiento.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Doña Francisca Minaya Vara, frente a la negativa del señor Registrador de la Propiedad n.º 1 de Illescas, Don José Ernesto García Trevijano Néstares a cancelar un asiento.

Hechos

I

Mediante Auto dictado en Illescas, el día diecisiete de Junio de dos mil cuatro por Doña Carolina Hidalgo Alonso, Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Illescas en procedimiento de ejecución de títulos judiciales 386/2004, sobre ejecución provisional de sentencia se acordó la ejecución provisional de la sentencia de fecha 4 de abril de 2.004 dictada en los autos de juicio ordinario 364/02 solicitada por el procurador Don José Luis Vaquero Montemayor en nombre y representación de Doña Juana Minaya Vara y Doña Francisca Minaya Vara, frente a Don Fernando Gómez Minaya y Don Julián Gómez Minaya. En el fallo de dicha sentencia se ordenaba a reintegrar en el plazo de un mes a la parte demandante y demás copropietarios de la finca registral número 4587 la parcela identificada catastralmente con el número 90 y antiguo número 49 con sus frutos y accesiones, así como se declaró nulo el título de propiedad de los demandados sobre la misma, acordando la cancelación de la inscripción registral correspondiente. Dicha sentencia ha sido objeto de recurso de apelación.

En cumplimiento de dicho Auto se expidió mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad número 1 de Illescas solicitándose la cancelación de la inscripción que motivó la escritura de donación otorgada por Don Julián Gómez Toledo y Doña María Sagrario Minaya Vara a favor de sus hijos, Don Fernando y Don Julián Gómez Minaya, de fecha de 13 de Marzo de 1997 autorizada por la Notario de Illescas Doña Milagros Anastasia Casero Nuño, con el número 379 de su protocolo, así como todas las posteriores inscripciones que obren inscritas como consecuencia de dicha escritura pública declarada nula en virtud de la sentencia dictada el día 4 de Abril de 2004.

II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad número 1 de Illescas, fue calificado con la siguiente nota: «El mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número dos de Illescas, expedido el día 18 de junio pasado, en autos 386/04, sobre ejecución provisional de la sentencia del propio Juzgado de 4 de abril de 2004, presentado bajo el asiento indicado, ha sido devuelto el pasado día 3 de septiembre en unión de escrito del presentante, Sr. Vaquero en el que solicita la extensión, en su caso, de nota de calificación.

Hechos: Son los resultantes de la propia presentación y devolución de la documentación mencionada.

Fundamentos de derecho: En ejecución provisional de la sentencia de 4 de abril se acuerda: «se proceda a anular la inscripción que motivó la escritura pública de donación otorgada por don Julián Gómez Toledo y doña María Sagrario Minaya Vara, a favor de sus hijos don Fernando y don Julián Gómez Minaya, con fecha 13 de marzo de 1997, autorizada por la Notario de Illescas, doña Milagros-Anastasia Casero Nuño, con el n.º 379 de su protocolo, así como todas las posteriores inscripciones que; obren inscritas como consecuencia de dicha escritura pública», declarada nula por la sentencia de 4 de abril de 2004, hoy objeto de apelación, según el auto de 17 de junio.

En su escrito arriba mencionado, el presentante aclara que «los asientos que se ordena practicar son los referidos a la cancelación de la inscripción a favor de los demandados, don Fernando y don Julián Gómez Minaya».

La ejecución provisional no puede condicionar el resultado de la apelación ni impedir el reflejo registral de la resolución judicial firme que en su día recaiga, por lo que el Capítulo I del Título II del Libro III, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículos. 524 y siguientes no permiten la práctica de ningún asiento definitivo, incompatible con el carácter provisional de la ejecución.

Acuerdo: En base a los anteriores hechos y fundamentos, deniego la cancelación solicitada por el presentante.

Recursos: Contra esta calificación cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito que se puede presentar en este Registro, en el plazo de un mes a contar desde la comunicación de esta calificación, conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Calificación alternativa: El interesado puede solicitar calificación alternativa del Registrador que corresponda, con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/03 de 1 de agosto. Illescas, a 6 de Septiembre de 2004. Fdo: José Ernesto García-Trevijano Nestares.

III

Mediante escrito de fecha de 21 de Septiembre de 2004 Doña Francisca Minaya Vara, interpuso recurso gubernativo contra dicha calificación, alegando los siguientes motivos:

1. En cuanto al fundamento jurídico alegado por el señor Registrador para denegar la inscripción del mandamiento judicial sosteniendo que el capítulo I de la Ley de Enjuiciamiento Civil recoge solamente los artículos 524 y 525 que hacen referencia al modo de ejecutar provisionalmente y a qué resoluciones judiciales o sentencias no son ejecutables provisionalmente; no comparte la recurrente la afirmación del Registrador respecto de la no permisión de la practica de ningún asiento definitivo con relación a los artículos 524 y 525 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; que al contrario el artículo 525 enumera perfectamente qué sentencias no son susceptibles de ejecutar provisionalmente, haciendo referencia entre otras a aquéllas que declaren la nulidad o caducidad de los títulos de propiedad industrial, si bien nada dice respecto de los asientos y títulos que se inscriben en el Registro de la Propiedad por lo que debe entenderse que el legislador pretendió con la redacción de dicho artículo, todo lo contrario de lo que afirma el Sr. Registrador, máxime cuando el perjuicio que se pudiera ocasionar a la parte afectada, es totalmente reparable, y sobre la valoración eventual de la irreparabilidad o no del perjuicio que pueda ocasionar la ejecución provisional, es el propio órgano jurisdiccional el que tiene que valorarla, y en este caso, el órgano facultado por Ley entendió que el asiento que se solicita sea cancelado provisionalmente, no causa daño que no sea susceptible de reparar.

2. Entiende la recurrente que la calificación negativa emitida por el Sr. Registrador va directamente contra el espíritu que pretendió el legislador al recoger en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, la posibilidad de ejecutar provisionalmente las sentencias, desde la naturaleza de provisionalidad que específicamente conlleva la resolución judicial y el mandamiento a inscribir y, por tanto, no se trata de asientos definitivos, sino de asientos que se deben ajustar a la naturaleza jurídica de la resolución judicial, que es provisional, sin perjuicio de que gane firmeza o tenga que anularse, en atención al resultado de los recursos judiciales que están en marcha.

3. Según la recurrente olvida el Sr. Registrador la naturaleza jurídica de la que proviene el mandamiento judicial y que se recoge en dicho documento, y es desde esta premisa por la que se debe modificar el asiento registral de la forma que sostiene el mandamiento judicial, es decir, con naturaleza provisional.

Por todo ello solicita se tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Illescas, solicitando se inscriba el mandamiento en los términos del mismo.

IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe con fecha de 25 de Octubre de 2004, elevando el expediente a este Centro Directivo para su Resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, artículos 207 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de Noviembre de 1990, 9 de Marzo de 2001, 19 de Abril de 2002 y 21 de Abril de 2005, entre otras:

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) Mediante Auto dictado en Illescas, el día diecisiete de Junio de dos mil cuatro por la Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Illescas en procedimiento de ejecución de títulos judiciales 386/2004, sobre ejecución provisional de sentencia, se acordó la ejecución provisional de la sentencia dictada en los autos de juicio ordinario 364/02.

b) En el fallo de dicha sentencia se ordenaba reintegrar en el plazo de un mes a la parte demandante y demás copropietarios de la finca registral número 4587 la parcela identificada catastralmente con el número 90 y antiguo número 49 con sus frutos y accesiones, así como se declaró nulo el título de propiedad de los demandados sobre la misma, acordando la cancelación de la inscripción registral correspondiente.

c) Dicha sentencia ha sido objeto de recurso de apelación.

El Registrador suspende la cancelación ordenada por no ser firme la sentencia que declara la nulidad del título que motivó la inscripción y estar pendiente de apelación.

3. El recurso no puede prosperar en base a los siguientes fundamentos:

a) Si bien el artículo 524.2 de la ley de Enjuiciamiento Civil establece que la ejecución provisional de las sentencias de condena que son sean firmes, se despachará y llevará a cabo, del mismo modo que la ejecución ordinaria, ese mismo precepto legal en su párrafo 4.º establece que «Mientras no sean firmes o aún siéndolo, no hayan transcurridos los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción de la cancelación de asientos en Registro públicos», es decir que la propia norma, establece el efecto de la ejecución provisional en aquellos casos en que la resolución ha acordado la modificación de los asientos registrales, optando por una medida preventiva, como es la anotación de la sentencia, y no unos asientos definitivos como la inscripción o cancelación del asiento registral, los cuales de ser ulteriormente revocada la sentencia, habrían ya causado al condenado un perjuicio irreparable.

b) Conforme a los artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario, las inscripciones hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán, en caso de faltar el consentimiento del titular registral, sino por sentencia firme. La firmeza de los asientos registrales está bajo la salvaguardia de los Tribunales y solo pueden ser rectificadas en virtud de pronunciamientos judiciales firmes.

c) El concepto que de firmeza pueda predicarse de determinada resolución judicial es unitario (para el ordenamiento en general), y viene claramente definido en el artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: son firmes aquellas resoluciones contra las que no cabe recurso alguno; bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado. No existe, pues, un concepto de firmeza a efectos registrales distinto de su concepto procesal «strictu sensu». Este último, pues, es unitario –unívoco cabría decir– para el ordenamiento jurídico en su conjunto.

d) Que, por consiguiente, y a tenor de lo que disponen los artículos 83 de la Ley Hipotecaria y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para poder practicar una cancelación ordenada por resolución judicial es necesaria la firmeza de aquélla, en los términos que proclama el artículo 207 citado; caso contrario, solo cabría practicar un asiento con vocación temporal, como es una anotación preventiva, más acorde con la referida situación de provisionalidad que se deriva de la sentencia no firme, permitiendo de este modo una tutela del interesado, suficiente para impedir que los principios de legitimación y fe pública registral desplieguen sus efectos, ante la posible transmisión de los bienes o derechos objeto de la misma.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, y confirmar la nota de calificación impugnada.

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, 2 de marzo de 2006.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Illescas número 1.

6216 *RESOLUCIÓN de 3 de marzo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Motilla del Palancar contra la negativa de la registradora de la propiedad de Motilla del Palancar a inscribir una escritura de extinción de condominio.*

En el recurso interpuesto por la Notario de Motilla del Palancar Doña María del Carmen González-Meneses García-Valdecasas, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Motilla del Palancar, Doña Josefa Porras Delgado, a inscribir una escritura de extinción de condominio.

Hechos

I

El día 15 de septiembre de 2005, Doña María del Carmen González-Meneses García-Valdecasas, Notaria de Motilla del Palancar, autorizó una

escritura, en virtud de la cual Doña M.–R. M.P., titular de un tercio en usufructo vitalicio y sus hijos Don J.–R., Doña M.–A. y Doña R.–I. J.M. titulares por terceras e iguales partes indivisas de dos tercios en pleno dominio y del tercio restante en nuda propiedad de una casa en la localidad de Villalpardo (Cuenca) disuelven la comunidad, adjudicando el pleno dominio de la casa a Don J.–R. J.M., quien, como contraprestación abona a su madre y hermanos una cantidad de dinero.

II

El día 4 de octubre de 2005 se presentó la escritura en el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, causó el asiento 1588 del Diario 69 y fue calificada negativamente por observarse los defectos siguientes: «... Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar. En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a la notificación de la calificación del documento presentado a las 10 horas y 1 minutos del día 4 de octubre de 2005, con el asiento de presentación 1588 del diario 69, sobre la base de los siguientes: 1) Hechos: El referido documento autorizado en Motilla del Palancar el 15 de septiembre de 2005, por la Notario Doña María del Carmen González Meneses García de Valdecasas, protocolo 863, fue presentado en esta oficina en el día y hora y bajo el n.º de presentación arriba indicados, en unión de la escritura que se cita como título previo de adquisición de la finca, la cual no consta inscrita en este Registro. En el documento que se califica, la usufructuaria de una tercera parte indivisa de la finca, en unión de los cotitulares de la nuda propiedad de dicha tercera parte indivisa y del pleno dominio de dos terceras partes indivisas, extinguen la comunidad sobre la finca, y proceden a adjudicar el pleno dominio de la misma a uno de los condueños, quien compensa en dinero a los demás interesados. No obstante, ha de tenerse en cuenta que el usufructo es un derecho real sobre cosa ajena, como resulta de la propia definición del mismo en el art. 467 del Código Civil. En el documento que se califica, la usufructuaria de 1/3 parte indivisa de la finca no tiene comunidad con ningún otro titular, porque no tiene comunidad con los dueños de la finca, y no existe ningún otro cotitular del derecho de usufructo, por lo que no se considera adecuado que el referido derecho se extinga, consolidándose con la nuda propiedad, por extinción de comunidad, porque no existe comunidad ninguna en cuanto a dicho derecho. La extinción de la comunidad sobre un objeto en que otro tiene el usufructo de todo o de una parte del mismo, no da lugar a la extinción del derecho de usufructo, por lo que en el documento que se califica no existe causa jurídica adecuada para la extinción de dicho derecho. 2) Fundamento de Derecho: Artículos. 405, 467 y 490 del Código Civil y 18 de la Ley Hipotecaria. 3) Acuerdo: Suspender su inscripción. Motilla del Palancar, 22 de octubre de 2005. La Registradora de la Propiedad. Fdo. Josefa Porras Delgado».

III

La citada calificación negativa de fecha 22 de octubre de 2005, fue notificada por telefax el día 4 de noviembre de 2005 al Notario autorizante de la escritura, quien, interpuso recurso gubernativo el día 30 de noviembre de 2005.

En dicho recurso alegó: 1.º Que el artículo 467 del Código Civil define el usufructo como derecho a disfrutar de los bienes ajenos y extendiéndose en el caso que nos ocupa el derecho del usufructo de Doña M.–R. a una tercera parte indivisa de la finca, resulta compartido este derecho a disfrutar la finca con los titulares del pleno dominio de los otros dos tercios, es decir, los demás comparecientes. Por tanto en contra de las afirmaciones de la Registradora es innegable que existe una comunidad entre los comparecientes en cuanto al derecho a disfrutar de la finca de mismo modo que existe otra comunidad en las restantes facultades dominicales de la cual sólo son partícipes los propietarios, a la vez nudopropietarios. 2.º Que no se entiende qué fundamento aporta el artículo 405 del Código Civil a la calificación negativa de la Registradora. 3.º Que tampoco se entiende la alegación del artículo 490 del Código Civil, pues no resulta aplicable al caso que nos ocupa. 4.º Que la registradora alega que «en el documento que se califica no existe causa jurídica adecuada para la extinción de dicho derecho», cuando existe una causa explícita, la onerosa reseñada en la escritura. Congruente con este fundamento resulta la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de abril y 10 de mayo de 1989, 2 y 7 de octubre de 1992, 11 de junio de 1993, 28 de mayo de 1996, 21 de diciembre de 1998, 15 de marzo de y 30 de diciembre de 1999, 8 de mayo de 2000, 21 de julio de 2001 y 17 de abril de 2002.

IV

Con 2 de diciembre de 2005 la Registradora de la Propiedad de Motilla del Palancar emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de la misma fecha.