

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14794 *Resolución de 16 de agosto de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad n.º 2 de la Unión, por la que se deniega la práctica de la anotación preventiva de demanda solicitada sobre varias fincas.*

En el recurso interpuesto por don A. R. R. L., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de C., SA contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de la Unión número 2, don José Ángel Sánchez Serrano, por la que se deniega la práctica de la anotación preventiva de demanda solicitada sobre varias fincas.

Hechos

I

Mediante Mandamiento expedido el día 20 de mayo de 2008 por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 69 de Madrid, doña Ángeles Rosa García Solano, Procedimiento abreviado 508/2007, se ordena que se proceda a tomar anotación preventiva de demanda sobre varias fincas.

II

Dicho Mandamiento fue presentado en numerosas ocasiones en el Registro de la Propiedad de La Unión número 2, siendo la última el día 18 de mayo de 2009, asiento 866 del Diario 108, y fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo examen y calificación del mandamiento, que ya fue calificado con anterioridad y que causó la precedentes notas de despacho, se deniega su anotación nuevamente, respecto a las mismas fincas registrales 48748, 46612, 46636, 46638, 46640, 46642, 46644, 46648 y 46650 por el defecto de constar inscritas las fincas a nombre de personas distintas de la sociedad demandada; no practicándose la anotación de demanda respecto a las restantes fincas que se ordenan en el precedente mandamiento ya que sobre las mismas ya consta inscrita la anotación preventiva de demanda, con fecha tres de Julio de dos mil ocho.—Hechos: I El precedente documento, consiste en un mandamiento expedido por Juzgado de 1.ª Instancia n.º 69 de los de Madrid con fecha veinte de mayo último, que ha sido presentado nuevamente en este Registro, en unión de escrito de la Mercantil C., SA, que a través de don A. R. R. L., procurador de los Tribunales, solicita la inscripción de la mencionadas fincas; a las 10:05 horas del día 30/5/2009, causando el asiento de presentación 866 del diario 108. 2 En dicho mandamiento se decreta la anotación de demanda sobre las fincas registrales 47425, 46608, 46610, 46612, 46614, 46616, 46618, 46620, 46622, 46624, 46626, 46628, 46630, 46632, 46634, 46636, 46638, 46640, 46642, 46644, 46646, 46648 y 46650, todas de la 1.ª sección, siendo demandada la Mercantil N., S.L. a) Según los libros del Registro, el titular registral de la mencionada finca 48748 es el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena por título de adjudicación, según se desprende de la inscripción 1.ª de dicha finca, obrante al folio 7 de libro 682, que fue practicada con fecha 17 de Junio de 2008, en virtud de la escritura de división material y adjudicación autorizada por el Notario de Cartagena don José Miguel Orenes Barquero, el día ocho de abril último, protocolo 549. b) Según los libros del Registro, el titular registral del pleno dominio de la finca 46612 son los siguientes señores: don J. G. L. y su esposa doña M. L. G. en cuanto a un 12,50% con carácter ganancial; doña J. G. L. y su esposo don J. A. A. M. en cuanto a un 4,17% con carácter ganancial; doña M. A. G. L. y esposo don J. G. R. un 4,17% con carácter ganancial; a favor de doña A. G. L. y su esposo don P. S. S. un 4,17% con carácter ganancial; a favor de don F. G. P. y su esposa doña A. L. G. un 25% con carácter ganancial; a favor de don F. L. G.

un 24,99% con carácter privativo; a favor de don J. C. S. y su esposa doña M. C. G. G. un 12,50% con carácter ganancial y a favor de doña M. P. A. un 12,50% con carácter privativo, todo ello por título de adjudicación; según se desprende de la inscripción 1.ª de dicha finca, obrante al folio 112 de libro 628, que fue practicada con fecha 6 de Junio de 2006, en virtud de la certificación expedida el día 14 de marzo de 2005 por don Pascual Lozano Segado Secretario General de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo Ayuntamiento de Cartagena, con el Visto Bueno del Concejal Delgado. c) Según los libros del Registro, el titular registral de las fincas 46636, 46638, 46640, 46642, 46644, 46648 y 46650 es el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena por título de adjudicación, según se desprende de la inscripción 1ª de dichas fincas, obrantes a los folios 124, 125, 126, 127, 128, 130 y 131 de libro 628, que fue practicada con fecha 6 de Junio de 2006, en virtud de la certificación expedida el día 14 de marzo de 2005 por don Pascual Lozano Segado Secretario General de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo Ayuntamiento de Cartagena, con el Visto Bueno del Concejal Delgado. Fundamentos de Derecho: 1. Principio de tracto sucesivo; art. 38 párrafo 3º L.H. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero establece: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». En el presente caso, las fincas constan inscritas a nombre de personas distintas del demandado. 2. El artículo 24.1 de la Constitución, para evitar la indefensión, exige que el que figure como titular registral sea parte en el procedimiento, enlazando así con el principio de tracto sucesivo y de salvaguarda judicial de los asientos, tal como ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado. 3. Art.100 R.H. La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. 4. RDGRN de fecha 19 de Febrero de 2000. Por los referidos Hechos y Fundamentos de Derecho, se deniega la anotación preventiva de demanda por el defecto señalado al principio de esta nota, no procediendo anotación preventiva de suspensión por ser insubsanable. Prórroga.—Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde que el interesado tenga noticia de esta calificación, en aplicación del Artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Ante la precedente (...) La Unión a dieciséis de junio de dos mil nueve.—El Registrador (firma ilegible). Fdo: José Ángel Sánchez Serrano.»

III

El día 8 de julio de 2009 se solicita calificación sustitutoria de don José Tomás Bernal Quirós Casciaro, Registrador de la Propiedad de Murcia número 6, confirmando la calificación originaria el día 24 de julio de 2009.

IV

Don A. R. R. L, en representación de C., S.A., interpone recurso mediante escrito presentado el día 13 de agosto de 2009, con arreglo, entre otros, a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: «Primero.—C., SA vendió a G. I. N., SL una finca sita en término municipal de Cartagena, al sitio de los Urrutia, que figuraba inscrita en el Registro n.º 2 de la Unión con el número 47.425 del tomo 1073, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid don Juan Carlos Caballería Gómez, el día 11 de noviembre de 2003, con número 3.867 de su protocolo. En ella se pactaba un precio pagadero parte en dinero y parte en obra realizada sobre la citada finca, comprometiéndose a obtener las autorizaciones precisas para la urbanización y construcción de un número determinado de viviendas. Y se fijaba el plazo concedido para la entrega. En la cláusula cuarta de dicha escritura se pacto una condición resolutoria que dice así: «que la falta de pago de cualquiera de los plazos convenidos en la estipulación tercera para el pago del precio, ya en dinero efectivo, ya en obra futura, dará lugar a la resolución del contrato con las consecuencias

que establecen los artículos 1504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento. En el caso de que la resolución tenga lugar la vendedora hará suya la obra ejecutada sin que venga obligada a satisfacer cantidad alguna». Dicha escritura, así como la expresada condición resolutoria, fueron inscritas en la finca expresada del Registro de la Propiedad de La Unión. Segundo.—Que por decreto de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cartagena, de fecha 24 de noviembre, se aprobó definitivamente el cambio de sistema de programa de actuación y proyecto de urbanización redactado y presentado por N. haciendo constar las fincas que se aportan a la reparcelación, entre las que se incluye la que es objeto de esta demanda de ejecución y se determinan las fincas resultantes. En dicho decreto se hace constar, en las fincas adjudicadas a N., la existencia de la condición resolutoria pactada en la escritura de compraventa pero no así en las adjudicadas a determinados propietarios existentes en la unidad de actuación a los que se adjudicaron ciertas fincas resultantes, así como al Ayuntamiento. C. presentó un escrito solicitando que la condición resolutoria se hiciera constar también en todas las fincas, incluidas las adjudicadas a los propietarios minoritarios y al Ayuntamiento, ya que a todas ellas podría afectar dicha condición, puesto que en el caso de producirse la resolución del contrato firmado entre C. y N., ésta debería devolver a C. íntegramente la finca originariamente vendida. Con fecha 26 de mayo de 2006 el Ayuntamiento resolvió dicha solicitud desestimándola. Pero la razón que alega para dicha desestimación no es que las fincas afectadas no están sujetas a los efectos de la resolución, sino exclusivamente que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11, párrafo 3, de la Ley Hipotecaria, «resulta con meridiana claridad que para el traslado de las cargas desde las fincas de origen a las de resultado bastará que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen». Prescindiendo, ahora de lo correcto o no de dicha decisión, lo que sí resulta meridianamente de la misma es que se reconoce expresamente por el Ayuntamiento que conoce la existencia de la condición resolutoria y que considera que su constancia en la inscripción de la finca de origen es suficiente para que el proyecto entero quede sometido a los efectos derivados de la misma, como resulta de la referencia que hace explícitamente a lo dispuesto en la ley hipotecaria, y que era función del Registrador proceder al traslado de las cargas desde las fincas de origen a las de resultado. Que el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de La Unión inscribió las fincas procedentes de la reparcelación a favor de los adjudicatarios que resultan del decreto emitido por el Ayuntamiento, haciendo constar en las fincas adjudicadas a N. la existencia de la condición resolutoria pero omitiéndola, a nuestro juicio y como hemos visto a juicio del propio Ayuntamiento en las adjudicadas a los propietarios minoritarios y al Ayuntamiento que por razón de su procedencia estaban, como tenía reconocido el propio Ayuntamiento, afectados por la condición resolutoria pactada, que de ser ejercitada dejaría sin efecto, en virtud de lo establecido en el artículo * de Código Civil y 37 de la Ley Hipotecaria, todos los actos realizados con posterioridad a la constancia registral de la citada condición resolutoria. Esta errónea decisión del Registrador implicaba un grave riesgo y perjuicio para C., que no tenía además vía hábil para oponerse a la misma al no haber sido la solicitante de la inscripción verificada. Tercero.—Transcurrido con exceso el plazo pactado para la entrega de la obra en que se cifraba parte del precio pactado sin que N. no sólo no hiciera la entrega sino incluso comenzara la construcción de la misma, en virtud de acta autorizada por el notario de Torrevieja don Vicente Domingo González el 10 de noviembre de 2006, C. notificó a N. SL el ejercicio de la acción resolutoria pactada. Presentadas demandas por ambas partes, C. en solicitud de que se considerara bien hecha la resolución y se condenara a N. a devolverle la finca vendida, y N. en sentido contrario, se acumularon ambas demandas que se siguieron en el Juzgado n.º 69 de Madrid. Cuarto.—C. S A solicitó del juzgado la medida cautelar consistente en la anotación de la demanda sobre la finca vendida, así como sobre las que la habían sustituido como consecuencia de la reparcelación producida. Acordada por el Juzgado la citada medida se presentó en el Registro de la Unión el mandamiento judicial pertinente, siendo realizada la anotación solicitada sobre las fincas adjudicadas a N. pero rechazándose la anotación sobre las fincas inscritas, como consecuencia de la reparcelación, a favor de los terceros propietarios minoritarios y del Ayuntamiento, que son las fincas números 46.636, 46.638,

46.640, 46.642, 46.644, 46.646, y 46.650 adjudicadas al Ayuntamiento y la 46.612 adjudicada a los señores minoritarios familia L. Y todo ello por entender el Registrador que al estar las fincas inscritas a nombre de personas que no se hallan en el pleito es aplicable lo dispuesto en el artículo 20 de la ley hipotecaria sobre el tracto sucesivo, reforzado por lo dispuesto en el artículo 24 de la Constitución sobre indefensión. Quinto.—Que solicitada calificación sustitutoria el registrador sustituto ratifico la tesis del registrador titular en términos similares a los de éste. Entendiendo que ni la calificación primera ni la sustitutoria se ajustan a derecho, se interpone este recurso frente a la calificación del registrador titular con base en los argumentos recogidos en los siguientes apartados. Sexto.—Lo que trata la anotación preventiva es proteger los efectos de la sentencia que se dicte en dicho juicio si ésta acoge, como así ha sido, la pretendida condición resolutoria pactada en la escritura de compraventa entre C. y N., y poner a cubierto a C. de la posible aparición de un tercero hipotecario protegido. Si el Registrador de la propiedad que inscribió la reparcelación hecha por el Ayuntamiento hubiera hecho constar en la inscripción de las fincas adjudicadas a los propietarios minoritarios y al propio Ayuntamiento que, por razón de su procedencia, estaban afectas a los resultados de la condición resolutoria pactada en la escritura de compraventa de la que tenían causa, no existiría ese peligro ya que la existencia de la condición constaría en la inscripción de las mismas y serviría de advertencia a los posibles adquirentes futuros de las mismas. Pero incumplida por el Registrador su obligación al respecto el peligro es grande y puede causar un grave perjuicio a C. si, reconocido su derecho a resolver el contrato, pretendiera en ejecución de sentencia se declarase la ineficacia de la reparcelación llevada a cabo por el Ayuntamiento, que lesiona su derecho a que le sea devuelta la finca vendida y a que queden sin efecto los actos posteriores realizados tanto por N. como por terceros, entre los que, sin duda, se encuentra el Ayuntamiento. De aquí, la trascendencia que tiene el conseguir la anotación suspensiva incluso en las fincas en las que indebidamente no ha sido hecha constar por el Ayuntamiento ni por el Registro. Séptimo.—Alega el Sr. Registrador para denegar la ordenada anotación que no se ha cumplido el requisito del tracto sucesivo y que no se ha dado la oportunidad, tanto al Ayuntamiento como a los minoritarios, de alegar en el procedimiento lo que convenga a su derecho. Pero este argumento no es de recibo. El pleito, en el que se ha ordenado como medida cautelar la anotación preventiva discutida, tiene por objeto determinar exclusivamente si se dan los requisitos pactados para la eficacia de la condición resolutoria y no versa, en absoluto sobre los hipotéticos derechos que correspondan al Ayuntamiento y a los propietarios minoritarios sobre las parcelas que le han sido adjudicadas. En dicho procedimiento, por tanto, ni son parte ni pueden serlo los citados titulares ya que es una cuestión a dilucidar exclusivamente entre vendedor y comprador. Es más, dicho procedimiento y la sentencia que se dicte no afecta, en principio, a la titularidad de las fincas citadas. Sólo cuando se solicite la ejecución de la sentencia dictada podrán verse afectados los derechos de los indicados titulares de las fincas. E incluso cabe la posibilidad de que no les lleguen a afectar los citados efectos pues C. podría aceptar la reparcelación llevada a efecto por el Ayuntamiento y subrogarse en la posición que en la misma corresponde a N. en cuyo caso no se verían afectados los derechos de los citados titulares registrales. Es decir, que en el procedimiento ni son parte ni podían en absoluto serlo aquéllos y, por lo tanto, no hay posibilidad procesal de llamarlos al pleito. De pedirse la ejecución de la sentencia, si C. optara por impugnar la reparcelación efectuada, cuando debería, como sin duda así lo hará, pedir que se cite al Ayuntamiento y minoritarios para que expresen lo que consideren oportuno en defensa de su derecho. Lo que se pretende con la medida cautelar solicitada es exclusivamente advertir a los hipotéticos futuros adquirentes de las fincas afectadas, en cuya inscripción debería constar ya su existencia, que existe una condición resolutoria que puede afectar a su adquisición. En el fondo, con la anotación solicitada, se trata tan sólo de corregir un error sufrido por el registrador, más que hacer constar en el Registro la existencia de un derecho nuevo. La situación que se plantea es en cierto modo semejante a la contemplada en la reciente resolución de la Dirección General de fecha 3 de octubre de 2008. En un supuesto análogo al presente, en el que se había procedido a crear nuevas fincas registrales, parte de las

cuales se habían adjudicado al Ayuntamiento, dicha resolución resuelve que «es perfectamente posible anotar preventivamente una demanda -o un embargo sobre determinadas fincas resultantes de reparcelación-, aunque el mandamiento que ordena la práctica de la anotación se refiera a determinadas fincas originarias cuyos folios registrales ya han sido cerrados por efecto de la compensación. Ciertamente, la cancelación de los folios registrales abiertos a las fincas originarias, determina su inexistencia jurídica actual; ahora bien, al establecerse por ministerio legis la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas resultantes de la compensación, siempre que quede clara la correspondencia entre unas y otras (cfr. artículos 122.1, 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, artículos 167 texto refundido Ley del Suelo), es evidente que la anotación decretada sobre una parcela originaria debe extenderse sobre la nueva finca resultante de la compensación que ocupe su misma posición jurídica por efecto de esa subrogación, lo cual, además, viene facilitado por la necesaria coordinación registral entre los folios de las antiguas parcelas y los abiertos a las nuevas, cuando media entre unas y otras esa correspondencia (cfr artículos 114 y 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística). Una vez practicada la anotación de embargo, no habría obstáculo para proceder al despacho de la anotación de demanda de resolución y sentencia declarativa de la misma, posteriormente presentadas en el Registro». En el supuesto anterior no se accedió a la anotación por existir un embargo previo que debía despacharse con anterioridad, pero claramente determina la Dirección General que sin esa circunstancia, que no se da en el caso presente, se podría haber, sin dificultad alguna, procedido a la anotación solicitada sin exigir como requisito previo la notificación a los titulares actuales de las fincas procedentes de la finca cuya resolución se solicita. En fecha, todavía más reciente, el 6 de julio de este mismo año, se ha publicado en el BOE la resolución de la Dirección General, de fecha 29 de mayo anterior, que resuelve en el sentido solicitado en el presente escrito un asunto similar. Se trataba de un procedimiento en el que se declara la nulidad de una donación hecha por una madre a su hijo y posterior aportación de la finca por éste a su sociedad conyugal. Con posterioridad a la donación se constituyó una hipoteca sobre la finca donada. Iniciado el procedimiento se anotó la demanda en el Registro (obsérvese que en este supuesto el registrador no puso obstáculo a dicha anotación aunque, como consta en el procedimiento, en ningún momento se notificó éste a la entidad concedente del préstamo garantizado con la hipoteca). Presentada la resolución judicial que decreta la nulidad el Registrador suspendió la inscripción por no habersele notificado al acreedor hipotecario y con base, como ocurre en nuestro supuesto, en el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de derechos e intereses legítimos y prescripción de la indefensión que proclama el artículo 24 de la Constitución. La Dirección General resuelve en un largo considerando que: «2. El primer defecto alegado por el registrador es que no consta la notificación del Procedimiento a C. A. G., titular del derecho real de hipoteca constituido por la inscripción 2.ª de la finca, defecto que no puede ser confirmado». Sin poder entrar ahora a enjuiciar -dado el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales, ex artículo 1 de la Ley Hipotecaria- las razones por las que se practicó la anotación de demanda de nulidad de la inscripción de donación, estando ya inscrita la hipoteca, sin exigir la demanda al acreedor hipotecario que se verá afectado por la nulidad del título de adquisición del deudor, lo cierto es que, como ya señalara este Centro Directivo en su resolución de 14 de enero de 2003, sin prejuzgar ahora la posible nulidad de la hipoteca constituida, como consecuencia de la nulidad declarada del derecho del deudor hipotecario, aquí únicamente debe afirmarse que la cancelación del asiento de acreedor hipotecario no podrá realizarse, aún cuando procediese, sin su consentimiento o sin la oportuna resolución dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria). No se trata de poner en entredicho las resoluciones judiciales, sino de calificar el cumplimiento del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), manifestación del principio constitucional de tutela judicial efectiva. En este sentido, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario autoriza entre otros extremos al registrador a calificar la congruencia de la resolución judicial con el procedimiento seguido, así como la existencia de obstáculos según el Registro, siendo el tracto sucesivo -y por tanto el

llamamiento del titular registral al proceso- aspecto fundamental de esa congruencia.

3. Por tanto la hipoteca subsistirá sin alterar sobre el mismo objeto hipotecado, mientras no se declare su nulidad en procedimiento dirigido contra el acreedor hipotecario, teniendo en cuenta además que no tiene por qué verse necesariamente afectada por la declaración de nulidad del título adquisitivo del deudor, en la medida que está protegido por la fe pública registral, principio proclamado en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y que se extiende –según el Tribunal Supremo– no sólo al subadquirente sino al propio primer adquirente, en este caso, el acreedor hipotecario, frente a las causas de nulidad del título del transferente no proclamadas por el Registro (véase Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2007).

4. Ahora bien, el hecho de que no se pueda cancelar registralmente la hipoteca, por no haber sido parte en el procedimiento judicial el acreedor hipotecario titular registral de aquélla, según la inscripción segunda, no tiene como consecuencia necesariamente que no pueda inscribirse la ejecutoria ordenando la cancelación de la inscripción de dominio producida por la donación y aportación a gananciales declaradas nulas por las sentencias y la inscripción del dominio sobre el inmueble a favor de doña Á. G. V. y Don C. C. R., padres del actor ahora recurrente. En efecto, ningún obstáculo registral se opone a la constatación registral de la declaración de dominio contenida en la sentencia, y la consiguiente cancelación de la inscripción primera de dominio a favor de los demandados, dada la declaración de nulidad de su título de adquisición. Con ello se facilitará el cumplimiento del tracto sucesivo y que continúe sin interrupción la cadena de titulares registrales. El mismo criterio sostuvo este Centro directivo en materia de inscripción de tercerías de dominio (cfr. Resolución de 1 de marzo de 2001 entre otras). Y, en consecuencia, estima el recurso respecto este primer defecto». La situación en el presente recurso entendemos que es prácticamente la misma. En el procedimiento en el que se ha solicitado la anotación preventiva no ha sido ni han podido ser parte más que el vendedor y comprador de la finca, pero los terceros adquirentes de derechos no se verán afectados por la sentencia dictada más que cuando, en ejecución de sentencia o en otro juicio en el que sean citados y en el que podrán alegar lo que proceda a su derecho, se acuerde por la autoridad judicial algo que afecte a su derecho.

Octavo.–Tampoco creemos pueda impedir la anotación solicitada el segundo argumento esgrimido por el Registrador. Alega este que el artículo 24 de la Constitución «para evitar indefensión exige que el que figure como titular registral sea parte en el procedimiento, enlazando así con el principio de tracto sucesivo y de salvaguarda judicial de los asientos tal y como ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros». Creemos que el artículo 24 de la Constitución no dice en absoluto lo alegado por el Registrador. No dice nada, en efecto, relativo al tracto sucesivo ni a la salvaguarda judicial de los asientos registrales, temas ajenos a la Constitución y regulados, como es sabido, en la Ley Hipotecaria. Tampoco conocemos ninguna resolución de la Dirección General, ni es citada ninguna en la calificación, de la que se pueda extraer la tesis defendida por el Registrador. Al contrario, hemos visto como varias resoluciones abonan la tesis de la posibilidad de realizar la anotación preventiva solicitada. Lo que dice el artículo 24 de la constitución es que «1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión». Es indudable que en presente supuesto no se ha producido indefensión alguna ni del Ayuntamiento ni de los propietarios minoritarios porque ni les afecta, en principio, el pleito que versa sólo sobre la procedencia de resolver un contrato entre personas distintas de los mismos ni, como hemos señalado, pueden intervenir en el proceso seguido. Será en la fase de ejecución de sentencia cuando deberán, como también hemos indicado, ser citados en defensa de derecho y aplicación, en tal momento sí, del derecho que deriva del artículo 24 de la Constitución.

Noveno.–En virtud de los argumentos anteriores creemos que es procedente realizar la anotación preventiva ordenada por el Juzgado en las inscripciones de las fincas que se señalan al principio de este escrito».

V

El Registrador emitió informe el día 2 de septiembre de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.504 del Código Civil; 18, 20, 57 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 14, 18 y 19 de mayo de 2001, 20 de junio de 2001 y 14 de febrero de 2008.

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

a) Se pretende la anotación preventiva de demanda sobre varias fincas en un procedimiento en el que los titulares registrales de las mismas no han sido demandados ni han tenido intervención en forma alguna.

b) En virtud de dicha demanda se pretende la obtención de un pronunciamiento judicial favorable al cumplimiento de la condición resolutoria pactada en un contrato de compraventa, en que la contraprestación del comprador consistía en el pago de un precio parte del cual se fijó en dinero, y otra parte en especie, en concreto en la construcción de cierta obra, en determinado plazo y condiciones que el actor considera incumplidas.

c) La finca objeto de la compraventa (registral n.º 47425) fue posteriormente objeto de aportación a un expediente de reparcelación urbanística, trasladándose la carga de la condición resolutoria sobre las fincas adjudicadas en correspondencia a la parte demandada (compradora), pero no a las restantes fincas respecto de las que se solicita la anotación preventiva, las cuales fueron adjudicadas en el proyecto de reparcelación, como fincas de resultado, al Ayuntamiento y a otros propietarios minoritarios.

d) El Registrador practicó la anotación preventiva sobre las fincas de resultado adjudicadas a la compradora, denegándola en cuanto a las demás fincas por falta de tracto sucesivo al no haberse dirigido la demanda contra los titulares registrales de estas últimas.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que 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, en el presente caso, contra los titulares registrales de las fincas a que se refiere el recurso, y sin mediar su consentimiento, no puede practicarse un asiento que pueda perjudicar sus derechos.

Frente a ello no puede alegarse la limitación del ámbito calificador respecto de los documentos judiciales, pues, si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria), si no consta que el respectivo titular haya otorgado el título en cuya virtud se solicita tal asiento, o haya sido parte en el procedimiento del que dimana (vid., entre otras muchas, la Resolución de 12 de febrero de 1998).

En efecto, según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero, 28 de mayo y 15 de octubre de 2007, y 19 de octubre de 2007 y 17 de marzo de 2009), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales,

impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del Registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el Juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya tenido la intervención legalmente prevista en el procedimiento; de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

3. Tampoco es óbice a la conclusión anterior la alegación del recurrente relativa a la no afectación a los titulares registrales de la anotación preventiva de demanda sobre sus respectivas fincas, sino que tal afectación se producirá exclusivamente en caso de que el actor solicite la ejecución de la eventual Sentencia estimatoria recaída en el procedimiento principal y su extensión sobre las fincas que en el expediente de reparcelación al que fue aportada la finca vendida fueron adjudicadas a personas distintas del comprador, extremo este último, se alega en el recurso, que no es seguro pues pudiera darse el caso de que el actor acepte el resultado de la reparcelación en este extremo.

No puede aceptarse tal razonamiento, pues quienes adquieren el dominio -o cualquier otro derecho real- sobre un bien sujeto a la restricción resolutoria del artículo 1.504 del Código Civil, oportunamente publicada en el Registro, conocen —o pueden conocer— la situación claudicante a que queda sujeta su adquisición, por lo que producida la resolución del contrato de compraventa al amparo de dicho precepto, quedan extinguidos de pleno derecho, no sólo el derecho del comprador, sino también el de todos los adquirentes posteriores que de él traigan causa. Así resulta de los artículos 9-2.º, 23, 34, 37, 82, párrafo 2, y 107 n.º 10 de la Ley Hipotecaria, y 59, 174 párrafo 1, 175 n.º 6 del Reglamento Hipotecario. El mero hecho de que estos efectos, incompatibles con el mantenimiento de la titularidad registral de los citados causahabientes, se puedan producir en este caso por la ejecución de la Sentencia que se dicte, es más que suficiente para acreditar un interés directo en el procedimiento judicial en que se acordó la anotación preventiva de demanda y, por lo tanto, el derecho a ser llamado al mismo a fin de evitar una situación de indefensión procesal de tales titulares.

4. Finalmente, la conclusión anterior no queda desvirtuada tampoco por el hecho de que eventualmente, como afirma que sucedió el recurrente, se padeciera un error en el Registro en la inscripción del proyecto de reparcelación urbanística, al no haber trasladado el Registrador a las fincas de resultado, a que se refiere este recurso, la carga de la

condición resolutoria que pesaba sobre la finca registral n.º 47425 aportada al proyecto de equidistribución. En primer lugar porque, además de no existir datos en las actuaciones que permitan prejuzgar en modo alguno tal extremo, no cabe desconocer que la regla de la subrogación real «ope legis» de las cargas y gravámenes existentes sobre las fincas de origen y su traslado a las correlativas fincas de resultado, además de no operar sobre las fincas de cesión obligatoria al municipio correspondiente (cfr. artículo 124 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto), está sujeto a diversas excepciones (por su carácter incompatible con el planeamiento, por la falta de correspondencia entre las fincas de origen y de resultado, etc.) que no cabe excluir «ab initio» en el presente caso (cfr. artículos 11 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y 122 y 123 del Reglamento de Gestión Urbanística). Y en segundo lugar, porque es un principio básico en nuestro Derecho hipotecario (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006 y 19 de junio de 2010) que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud –habiéndose inscrito en este caso las fincas sobre la que se ha denegado la anotación de demanda libres del gravamen resolutorio-, y la rectificación de los asientos erróneos exige bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra los mismos, lo que incluye el supuesto en que se haya omitido la consignación tabular de un derecho o gravamen cuando ha aparecido un tercero inscrito distinto de las partes que lo constituyeron antes de solicitarse la subsanación, pues en ningún caso la rectificación del Registro puede perjudicar los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto (cfr. artículos 40, párrafo final, y 220 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación del Registrador, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 16 de agosto de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.