

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 23** *Resolución de 8 de noviembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto frente a la negativa del registrador de la propiedad de Navalcarnero nº 1, a practicar una anotación preventiva de sentencia firme en virtud de mandamiento librado por la Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Illescas.*

En el recurso interpuesto por don A. F. O., frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Navalcarnero número 1, don Enrique Mariscal Gragera, a practicar una anotación preventiva de Sentencia firme en virtud de Mandamiento librado por la Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Illescas.

Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 1 es objeto de presentación un Mandamiento librado por la Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Illescas, del que resulta que en dicho Juzgado se siguen Autos 805/2009 de ejecución de títulos judiciales de la Sentencia firme dictada en el Juicio Ordinario 308/06, recaída en acción ejercitada por don A. F. O. contra doña E. M. L. Del Mandamiento resulta que su objeto es que se tome anotación preventiva de dicha Sentencia firme de fecha 31 de julio de 2008. El Mandamiento de referencia contiene testimonio literal de la Sentencia de cuyo fallo resulta que se declara la existencia, validez y eficacia del contrato de compraventa de fincas que constituye el objeto del juicio y la condena a doña E. M. L. a que otorgue escritura pública de compraventa a favor del actor. El Mandamiento contiene igualmente testimonio literal de la providencia de la Juez doña Carolina Hidalgo Alonso, de 30 de julio de 2009, en la que se acuerda, de conformidad con el artículo 42.3 de la Ley Hipotecaria, librar el Mandamiento, para la anotación preventiva de la Sentencia, con descripción detallada de las fincas, entre las que se encuentran cuatro fincas pertenecientes al distrito hipotecario de Navalcarnero número 1.

II

Presentado dicho Mandamiento en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 1 fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 1. Hechos: 1) Se presenta Mandamiento expedido por la Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Illescas el día veinticinco de septiembre de dos mil nueve, dimanante de procedimiento de ejecución de títulos judiciales 805/2009 que ha causado el asiento de presentación número 1421 del Diario de Operaciones número 136 de este Registro, de fecha diecinueve de octubre de dos mil nueve, ordenando la anotación preventiva de la Sentencia firme dictada el 31 de julio de 2008 en procedimiento ordinario 308/06, sobre las siguientes fincas: -Tierra rústica en El Álamo (Madrid), al sitio de Las Vegas, de haber 3.717 metros cuadrados,... parcela 154 del polígono 1.^a Tierra rústica en El Álamo (Madrid), al sitio de Los Campos, de haber 8.884 metros cuadrados,... parcela 143 del polígono 2.^a Tierra rústica en El Álamo (Madrid), al sitio de Los Teatinos, de haber 8.600 metros cuadrados,... parcela 250 del polígono 3.^a Parcela urbana en El Álamo (Madrid), calle (...), con una superficie de 1080 metros cuadrados, referencia catastral: 5540605VK1554N0001TE. 2) Resulta del Registro que tres de las fincas a que el Mandamiento se refiere, no aparecen inscritas en el Registro, tal y como en la misma se describen o sea: -Tierra rústica en El Álamo (Madrid),

al sitio de Las Vegas, de haber 3.717 metros cuadrados,... parcela 154, del polígono 1.^a Tierra rústica en El Álamo (Madrid), al sitio de Los Campos, de haber 8.884 metros cuadrados,... parcela 143, del polígono 2.^a Parcela urbana en El Álamo (Madrid), calle (...), con una superficie de 1080 metros cuadrados, referencia catastral: 5540605VK1554N0001TE. 3) Resulta del Registro que respecto de la finca «tierra rústica en El Álamo (Madrid), al sitio de Los Teatinos, de haber 8.600 metros cuadrados,... parcela 250 del polígono 3.^a», no puede afirmarse que no figura inscrita en el Registro porque aparece inscrita a nombre de doña E. M. L., una tierra al mismo sitio Teatinos, cuyo lindero Norte es el Arroyo, que podría tratarse de la finca de donde procede la finca a que se refiere la instancia que precede y que es la finca registral 1775 de El Álamo. Fundamentos de derecho: Vistos los artículos 18, 19 y 65 de la Ley Hipotecaria. Vistos el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria. No procede la anotación preventiva prevenida en el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria, sino que será necesaria una Sentencia en juicio declarativo en la que (artículo 40 a) L. H.) se ordene la rectificación del Registro, además de lo sustantivo correspondiente. Resolución: Por todo lo expuesto, resuelvo denegar la anotación preventiva de demanda ordenada por el defecto insubsanable de no ordenarse la rectificación del Registro, además de lo sustantivo correspondiente no tomándose anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por tratarse de causa de denegación. Contra esta calificación (...). El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente desde esta fecha, conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Navalcarnero, a 5 de Noviembre de 2009. El Registrador. (Firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del Registrador)».

III

El actor, don A. F. O., interpuso recurso contra la anterior calificación basado en los siguientes argumentos: I) Que se ha denegado anotación preventiva de Sentencia (y no demanda como recoge la nota de calificación) lo que supone una violación del artículo 166.4 del Reglamento Hipotecario; II) Que igualmente se han violado los artículos 7 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, pues existe título previo de adquisición de las tres fincas cuya inmatriculación se pretende; III) Que en cuanto a la finca que sí consta inmatriculada figura inscrita a nombre de la demandada por herencia de su esposo (que fue el firmante del contrato de compraventa y a quien heredó su viuda) por lo que, como resulta de la Sentencia presentada, es al comprador y no a dicha señora a quien pertenecen las fincas en su día vendidas; y, IV) Que en atención a dichas consideraciones y a los seis documentos presentados junto al recurso suplica se estime el mismo, se revoque la nota de calificación y se practiquen las operaciones solicitadas.

IV

El día 18 de enero de 2010 el Registrador de la Propiedad de Navalcarnero número 1 emitió su informe en el que, tras hacer determinadas apreciaciones sobre las alegaciones del recurrente y sobre la documentación aportada con el escrito de recurso acaba afirmando que rectifica la calificación al amparo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, que procede la anotación preventiva del artículo 42.3 del Reglamento Hipotecario pero que no obstante en cuanto a la inmatriculación de las cuatro (sic) fincas en El Álamo, el Registrador carece de medios bastantes para tener certeza en cuanto a la identidad de las fincas y que en cuanto a la finca que consta en la alegación sexta (que coincide con la identificada al paraje Teatinos en el Mandamiento presentado; en la nota de calificación coincide con la finca que se duda esté ya inmatriculada) procede, a la vista de la nueva documentación, practicar la anotación solicitada. Acaba diciendo que se rectifica la calificación suspendiéndose la inmatriculación de las cuatro fincas (sic) por el señalado motivo accediendo a la práctica de la anotación preventiva. El Registrador devuelve el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado ante quien se presentó el escrito de recurso que fue remitido al Registro competente por este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1278 y 1279 del Código Civil; artículos 705 y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; artículos 18, 20, 42, 205, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; artículo 141, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de junio de 1967, 19 de septiembre de 1990, 7 de marzo de 1994, 4 y 7 de mayo de 1998, 23 octubre de 1999, 7 de noviembre de 2000, 23 de noviembre de 2004, 13 de diciembre de 2006, 16 de enero de 2007 y 8 de enero de 2010, así como las expresadas en el texto.

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

a) Se presenta en el Registro Mandamiento para que se tome anotación preventiva de una Sentencia firme en cuyo fallo, por un lado, se declara la existencia, validez y eficacia de cierto contrato de compraventa formalizado en documento privado entre el demandante (como comprador) y el causante de la demandada (como heredera del vendedor) y, por otro lado, se condena a la demandada a la elevación a público de dicho contrato privado de compraventa. Tres de las fincas sobre las que se ordena tomar la anotación no aparecen inscritas y la cuarta podría ser una finca inscrita a nombre de persona distinta de la demandada. En el Mandamiento presentado al Registro se contiene testimonio literal y completo de la Sentencia y de la providencia dictada en trámite de ejecución de dicha Sentencia, por la que se acuerda librar el citado Mandamiento al Registro de la Propiedad para que, conforme a lo dispuesto en el artículo 42.3 de la Ley Hipotecaria, se tome anotación preventiva de la Sentencia.

b) El Registrador deniega la anotación por entender que «no procede anotación preventiva prevenida en el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria, sino que será necesaria una Sentencia en juicio declarativo en la que (artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria) se ordene la rectificación del Registro, además de lo sustantivo correspondiente». Además de ello, expresa en la nota de calificación que «tres de las fincas no constan inmatriculadas y la cuarta no puede afirmarse que lo esté a nombre de la demandada».

2. El Registrador en su informe, tras hacer determinadas apreciaciones sobre las alegaciones del recurrente y sobre la documentación aportada con el escrito de recurso acaba afirmando que rectifica la calificación al amparo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, que procede la anotación preventiva del artículo 42.3 del Reglamento Hipotecario pero que, no obstante, en cuanto a la inmatriculación de las cuatro fincas en El Álamo, el Registrador carece de medios bastantes para tener certeza en cuanto a la identidad de las fincas y que en cuanto a la finca que consta en la alegación sexta procede, a la vista de la nueva documentación, practicar la anotación solicitada.

Estas particulares circunstancias en que se ha desarrollado la sustanciación del recurso hacen aconsejable, una vez más, que este Centro Directivo recuerde cual es su doctrina en referencia al objeto y trámites del procedimiento. Como tiene declarado el Tribunal Supremo –Sala Tercera– en Sentencia de 22 de mayo de 2000, el objeto del recurso contra la calificación negativa del Registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias: en primer lugar, que sólo son objeto de recurso aquellos concretos pronunciamientos que sean impugnados (por todas, Resolución de 23 de marzo de 2010); en segundo lugar, que los documentos aportados con el escrito de recurso no pueden tenerse en cuenta por no haber sido presentados al Registrador en el momento de la calificación, debiendo resolverse el recurso sólo a la vista de los documentos que fueron aportados originariamente en tiempo y forma al solicitar su calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), y sin perjuicio de la calificación que hayan de merecer en caso de nueva presentación en el Registro de la Propiedad junto con el documento principal a que complementan (por todas, Resolución de 9 de abril de 2010); en tercer lugar, que aún cuando el Registrador rectifique su resolución a la luz de la nueva documentación presentada, ni ésta puede ser tenida en

cuenta en el trámite de la resolución del recurso, ni puede archivar el expediente (a diferencia del supuesto en que el Registrador rectifica con base en la argumentación del recurso, supuesto que sí encaja en lo previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria [Resolución de 21 de enero de 2009]); en definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del Registrador.

3. Establecido el objeto del recurso dos son los obstáculos que el Registrador observa en su nota de defectos. Por un lado la imposibilidad de anotar la Sentencia, defecto calificado de insubsanable y, por otro, la circunstancia de que tres de las fincas no constan inmatriculadas y de que una cuarta no puede afirmarse que no lo esté a nombre de la demandada.

4. En cuanto al primer defecto, surge una cuestión previa de carácter procedimental dado que si bien el Registrador afirma en su informe que «al amparo del artículo 327, párrafo sexto, de la Ley Hipotecaria rectifica la calificación efectuada en el sentido de que sí procede practicar la anotación preventiva solicitada», la motivación que precede a esta decisión en el propio informe presenta cierta confusión impidiendo apreciar con claridad si dicho cambio de criterio responde a la argumentación formulada por el interesado en su escrito de recurso, o si atiende más bien a la situación resultante de la nueva documentación aportada junto con dicho recurso. En el primer caso estaríamos en presencia de un verdadero caso de rectificación que determina la ausencia de objeto de recurso en cuanto a dicho extremo de la nota de calificación, en tanto que el segundo podría ser entendido como un supuesto de subsanación del defecto, en cuyo caso no decae el objeto del recurso requiriendo el correspondiente pronunciamiento resolutorio de este Centro Directivo, según resulta de la doctrina expuesta en el fundamento de Derecho segundo de esta Resolución.

Pues bien, el informe del Registrador justifica la que denomina «rectificación» de la calificación en este punto con base en que a la vista del «texto integral del Mandamiento de ejecución ya citado que contiene el texto completo de la Sentencia por medio de copia compulsada el dieciocho de diciembre de dos mil nueve por el Ministerio de Justicia ... cabe aceptar una anotación preventiva del artículo 42.3 de la Ley Hipotecaria cuando se busca preservar el mejor derecho del adquirente en el contrato de compraventa cuya elevación a público se ordena, enervando de esta manera la fe pública registral». Con ello el Registrador hace aplicación de la doctrina de este Centro Directivo conforme a la cual, a pesar del limitado alcance que el artículo 141 del Reglamento Hipotecario reconoce a la anotación preventiva del artículo 42 n.º 3 de la Ley Hipotecaria (prevista a favor del que obtuviese en juicio Sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil), resulta admisible la posibilidad de anotar ejecutorias que contengan, como en este caso, condenas no dinerarias cuando ordenan al titular registral cumplir una obligación de hacer o de no hacer que conlleve, una vez cumplida, una mutación jurídico real susceptible de ser inscrita (cfr. Resoluciones de 23 de octubre de 1999 y de 16 de enero de 2007). La finalidad de esta anotación sería la de impedir que, en el caso de que la finca se transmita a un tercer poseedor de buena fe mientras se ejecuta la Sentencia, por estar éste protegido por la fe pública registral y no haber sido parte en el pleito que dio lugar a la ejecutoria, no pueda ser obligado a cumplir lo ordenado en la Sentencia y ya no sea posible el cumplimiento específico de la misma. Anotada la Sentencia, al amparo del artículo 42.3º de la Ley Hipotecaria, todo tercer poseedor que traiga causa del titular condenado no podrá alegar su desconocimiento y podrá ser obligado al cumplimiento específico de la misma en lo que afecte a la finca que ha adquirido.

Lo que sucede es que aunque parece ampararse este nuevo planteamiento del tema, según se desprende del informe del Registrador, en el conocimiento del texto completo de la Sentencia a la vista de la documentación aportada junto con el escrito del recurso, lo cierto es que dicha Sentencia ya aparecía transcrita en su integridad en el propio Mandamiento judicial presentado inicialmente en el Registro para su calificación, por lo que en puridad estamos ante un cambio de criterio jurídico del Registrador que da lugar a

una rectificación o desistimiento de la calificación inicial en cuanto al primer defecto señalado en la nota, en los términos y con los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, haciendo desaparecer por tanto el objeto del recurso en este punto.

5. Admitida la posibilidad de anotación, la circunstancia de que algunas de las fincas sobre las que deba llevarse a cabo no estén inmatriculadas constituye una falta subsanable por expresa previsión del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, debiendo confirmarse, pues, la calificación en este extremo. Igualmente ha de mantenerse la calificación en relación con la suspensión de la inscripción respecto de la cuarta finca sobre la que se solicita la anotación (la localizada en el sitio de los Teatinos), dado que el Registrador expresa su duda de que dicha finca sobre la que se solicita anotación esté o no inscrita a nombre de la demandada (dudas que fundamenta con el cotejo detallado de la descripción que figura respecto de esta finca en el Mandamiento con la de otra finca previamente inscrita, y cuyas descripciones son parcialmente coincidentes). Si la finca resulta que ya está inscrita ningún impedimento podría oponerse a la práctica de la anotación solicitada, pero si no fuera así el caso se reconduciría al supuesto anterior. Lo que ocurre es que es criterio reiterado de este Centro Directivo que si existen dudas razonables de que el título presentado a inscribir puede producir una doble inmatriculación, debe acudir a un procedimiento judicial con fase probatoria –inexistente en el recurso contra la calificación registral–, y en concreto por la vía prevista en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario (véase Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al único defecto mantenido tras la rectificación de la calificación inicial respecto del primer defecto invocado, confirmando por tanto dicha calificación en cuanto a las dudas relativas a la identificación de las fincas.

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, 8 de noviembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.