

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

7634 *Resolución de 7 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Felanitx n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial, por entender que la inscripción que debe practicarse, requiere una sentencia firme.*

En el recurso interpuesto por doña I. A. R., abogada, en nombre y representación de don V. T. R., contra la nota de calificación extendida el registrador de la Propiedad de Felanitx número 2, don Álvaro Lázaro Martínez, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial, por entender que la inscripción que debe practicarse, requiere una sentencia firme.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido por la secretaria judicial del Juzgado de Instrucción número 3 (antes mixto 6) de Manacor, con fecha 12 de abril de 2011, dictado en procedimiento ejecutivo de títulos judiciales, se incorpora auto en el que se tiene por emitida la declaración de voluntad de la titular registral de la mitad indivisa de la vivienda inscrita en el Registro de la Propiedad de Felanitx, al tomo 4104, Libro 93, folio 46, Finca número 2.764 y, consecuentemente, se considera resuelta la adjudicación realizada a favor de doña M. V. C., ordenándose la inscripción de dicha resolución en el Registro de la Propiedad. En el Registro de la Propiedad, aparece inscrita dicha mitad indivisa a favor de doña M. V. C., por adjudicación en convenio regulador, y sujeta, dicha titularidad a condición resolutoria, a favor del ex-marido de la adjudicataria, don V. T. R.

En la inscripción novena de la finca registral número 2.764 consta lo siguiente «...y se aprobó el convenio regulador de los efectos de tal divorcio, suscrito por los mismos el once de abril último y del que resulta, entre otros extremos, que en la liquidación del régimen económico matrimonial y de los activos y pasivos que lo constituyen, se adjudica la finca de este número a M. V. C., la cual deberá hacer frente de modo exclusivo y con total indemnidad para V. T. R., de todas las cantidades que vengán a partir del día 1 de septiembre de 2007, en relación con la hipoteca a favor de la Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona, inscrita por la 7.ª El señor T. quedará a partir de aquella fecha relevado de la obligación de pago de cualquier importe de principal, intereses, intereses moratorios, costas o cualquier otro gasto referido directa o indirectamente con dicho préstamo. Además, los señores V. T. tienen concertados dos préstamos personales con la entidad Banco Santander Central Hispano, S.A., los cuales también han sido invertidos en reformas de esta finca, por lo que la señora V. se compromete y obliga a satisfacer los referidos préstamos con total indemnidad para el señor T., del mismo modo del referido anteriormente. En consecuencia, el pasivo de los señores V. T. referido a los préstamos hipotecarios y personales, se adjudica a M. V. C., quien asume la obligación personal de pago de los mismos con total indemnidad para el Sr. T., quien queda relevado del pago de los mismos, según lo estipulado. Toda vez que las entidades acreedoras no aceptan retirar de la condición de prestatario al señor T., y por tanto éste viene obligado directamente al pago de las cantidades que en relación a dichos préstamos se devenguen en el futuro, se pacta entre los señores V. T. una condición resolutoria de la adjudicación de esta finca a la señora V., de tal modo que si la misma dejara de satisfacer cualquiera de las cantidades que se devenguen por dichos préstamos en el futuro, y el señor T. viniera obligado a satisfacer su importe, éste podrá optar por reclamar las cantidades

satisfechas, más sus intereses legales por la vía que estime más conveniente, o resolver la adjudicación de la mitad indivisa de esta finca a favor de la señora V., satisfaciendo la mitad de las cantidades que ésta haya satisfecho al banco desde el día 1 de septiembre de 2007 hasta la fecha en la que ello ocurra. En este supuesto podrá cualquiera de los señores V. T. promover la acción de división de la cosa común. En su virtud inscribo la finca de este número a favor de M. V. C., por título de adjudicación en la disolución de la sociedad conyugal, por causa de divorcio, sujeta en cuanto a una mitad indivisa a la condición resolutoria antes indicada...».

II

Presentado dicho mandamiento, en el Registro de la Propiedad de Felanitx, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Felanitx-2 El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado en este Registro bajo el asiento 1130.0 del diario 63, mandamiento de fecha 12 de abril de 2011, expedido por el Juzgado de Instrucción número Tres, antes Mixto número Seis, de los de Manacor, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y tras examinar el contenido de los asientos del Registro, suspende la inscripción de la resolución de la adjudicación de una mitad indivisa en favor de M. V., que se solicita en dicho mandamiento, en base a lo siguiente: Primero.—Se observa una imprecisión en relación a la resolución de la adjudicación contenida en el convenio que se celebró en su día en la medida en que se habla de «resolver la adjudicación de la mitad indivisa de la vivienda inscrita en el Registro de la Propiedad de Felanitx, al..., en favor de D.^a M. V. C.»; cuando del conjunto de los antecedentes y del contenido del convenio, lo lógico es que la redacción correcta es que la adjudicación se hiciese de manera clara y determinante, sin lugar a duda, a favor de V. T. R., lo cual no está suficientemente claro en el auto. Segundo: Para que se pueda privar de su mitad indivisa a la titular registral M. V. C., es preciso, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, o bien su consentimiento o bien una sentencia firme de carácter contradictorio, obtenida en procedimiento declarativo. En el presente caso nos encontramos un mandamiento que recoge un auto consecuencia de una demanda ejecutiva de V. T. R. frente a M. V. C.; a juicio del Registrador, en el presente caso no es posible acudir directamente a la ejecución sino que es necesario que el posible incumplimiento de las obligaciones asumidas por la señora V. C. en el Convenio Regulador -evento que determina el cumplimiento de una condición resolutoria consignada en el Registro-, sea declarado por una sentencia firme en un proceso declarativo, donde se dé por probada esa circunstancia y consecuentemente declarada la resolución. Conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, el Registrador puede calificar la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se ha dictado, y por tanto, en este caso, el Registrador aprecia una incongruencia pues el proceso seguido no es el correcto conforme lo dicho anteriormente. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria (...) Felanitx, 13 de diciembre de 2011. El registrador (firma ilegible) Fdo. Álvaro Lázaro Martínez».

En relación con la anterior nota de calificación, doña I. A. R., como abogada de don V. T. R., mediante escrito de fecha 22 de diciembre de 2011, presentado en el Registro el día 23 de diciembre de 2011, solicita calificación sustitutoria, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que corresponde resolver a doña Silvia Núñez Sánchez, registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1 que, en base a los hechos y fundamentos de Derecho que expone en su acuerdo, confirma la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Felanitx número 2, en nota de fecha 9 de enero de 2012.

III

Contra la nota de calificación, doña I. A. R., abogada, en nombre y representación de don V. T. R., interpone recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en escrito de fecha 20 de enero de 2012, sobre la base de los siguientes fundamentos de

Derecho: La recurrente considera, a diferencia del registrador sustituido, que «la calificación registral no puede extenderse a los fundamentos de la resolución judicial, ni a los trámites del proceso», con lo que, en palabras de la registradora sustituta, doña Silvia Núñez Sánchez, «el Registrador no puede entrar en el fondo de este asunto». La recurrente alega que, en contradicción con lo manifestado, seguidamente manifiesta que «no basta que conforme al artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el mandato judicial (auto) recoja que se tiene por emitida la declaración de voluntad de la misma, sino que para practicar la inscripción de cancelación sería necesario que así se ordene por el juez mediante sentencia firme en proceso declarativo». La Ley de Enjuiciamiento Civil, en su artículo 206.1.2 establece expresamente que «también revestirán la forma de auto las resoluciones que versen sobre presupuestos procesales, anotaciones e inscripciones registrales y cuestiones incidentales, tengan o no señalada en esta Ley tramitación especial, siempre que en tales casos la Ley exigiera decisión del Tribunal. Así como las que pongan fin a las actuaciones de una instancia o recurso antes de que concluya su tramitación ordinaria, salvo que, respecto de éstas últimas, la Ley hubiera dispuesto que deban finalizar por decreto». Por tanto, la calificación del registrador debe limitarse, de acuerdo con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a la competencia del juzgado, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado o a los obstáculos que surjan del Registro, sin entrar en cuestiones jurídico-procesales y jurídico-materiales, que son competencia del juzgado. El juez, al dictar la resolución judicial, es el garante del procedimiento, y de que el mismo, sea cual sea, y revista la forma que sea, se ha llevado a cabo de acuerdo con lo establecido en la Ley, y de que se ha seguido el procedimiento con todas las garantías para las partes. En todo procedimiento civil rige el principio de contradicción, con lo cual el juez nunca puede definir una pretensión del actor, si la persona contra quien se dirige no ha tenido oportunidad de ser oída en juicio. Por tanto, al dictar la resolución judicial, el juez ha tenido en cuenta las pretensiones de todas las partes y ha seguido el procedimiento, según lo establecido en la ley procesal, y es el garante del mismo. Señala la recurrente que al registrador, por tanto, no le cabe entrar a valorar, ni mucho menos a fiscalizar, el trabajo del juzgado. El mismo artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocado por la registradora sustituta en su calificación, señala expresamente que «emitida la declaración, el ejecutante podrá pedir que (...) libre, con testimonio del auto, mandamiento de anotación o inscripción en el Registro o Registros que correspondan, según el contenido y objeto de la declaración de voluntad». En ningún momento el artículo invocado habla de sentencia firme en proceso declarativo, como exige la registradora. Aun así, en el hipotético caso de que se decidiera iniciar un procedimiento declarativo, a los efectos de obtener una sentencia firme para posterior inscripción, se encontraría con el principio procesal de cosa juzgada material, con lo que no sería posible iniciar un nuevo procedimiento judicial sobre idéntico objeto, al ya resuelto en causa judicial ya firme. Nada tiene que ver, en el asunto presente, la referencia al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, alegada por la registradora sustituta, pues las inscripciones practicadas no lo fueron en virtud de escritura pública, sino en virtud de un mandamiento judicial del mismo juzgado, dirigido al mismo Registro.

IV

El registrador emitió informe el día 23 de febrero de 2012 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; 517, 524, 708 y 776 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 y 18 de marzo de 1999, 6 de octubre de 2004, 20 de abril de 2005, 15 de diciembre de 2010 y 6 de febrero de 2012.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de inscribir la resolución de una adjudicación en convenio regulador, como consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria en él pactado, en virtud de un auto judicial, en ejecución de títulos judiciales, por el que se tiene por emitida la declaración de voluntad de la titular registral. Los defectos alegados, resumidamente, son dos: Primero.—Se observa una imprecisión en relación a la resolución de la adjudicación contenida en el convenio que se celebró en su día en la medida en que se habla de «resolver la adjudicación de la mitad indivisa de la vivienda inscrita en el Registro de la Propiedad de Felanitx (...) en favor de D^a M. V. C.»; cuando del conjunto de los antecedentes y del contenido del convenio, lo lógico es que la redacción correcta es que la adjudicación se hiciese de manera clara y determinante, sin lugar a duda, a favor de don V. T. R., lo cual no está suficientemente claro en el auto. Segundo.—Para que se pueda privar de su mitad indivisa a la titular registral, doña M. V. C. es preciso, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, o bien su consentimiento o bien una sentencia firme de carácter contradictorio, obtenida en procedimiento declarativo. El primer defecto no ha sido objeto de recurso por la recurrente, por lo que se resolverá exclusivamente en cuanto al segundo de los defectos apreciados en la nota recurrida. Igualmente, debe señalarse que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

2. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de diciembre de 2010, en relación con la documentación precisa para inscribir, indica que «es un principio esencial de nuestro sistema hipotecario que ningún asiento puede ser practicado en el Registro sin consentimiento del titular registral o sin que haya tenido lugar el oportuno procedimiento judicial en el que aquél haya podido disfrutar de la posición prevista en el ordenamiento», unido a ello, el que el alcance de la calificación registral de documentos judiciales se extiende a la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido, y los obstáculos que surjan del Registro, aparte de a las formalidades extrínsecas del documento presentado, y así lo entiende la Resolución de 20 de abril de 2005, al indicar expresamente que, a tenor de dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en relación con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria), la calificación registral de los documentos judiciales se extiende a la adecuación, o congruencia, de la resolución dictada con el procedimiento y a los obstáculos que surjan del Registro; por supuesto, también, a las formalidades extrínsecas del documento presentado.

La calificación registral se extiende, conforme a la doctrina expuesta, a la relación del mandato judicial con la clase de procedimiento seguido.

3. Dentro de los títulos judiciales, en nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil sólo llevan aparejada ejecución las sentencias de condena firme (artículo 517.2.1) y las resoluciones que aprueben u homologuen transacciones judiciales y acuerdos logrados en el proceso, acompañadas, si fuere necesario para constancia de su concreto contenido, de los correspondientes testimonios de las actuaciones (artículo 517.2.2), junto con otros supuestos especiales (artículo 517.2. 8 y.9), con las modalidades previstas en el artículo 776 de la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto de la ejecución forzosa de los pronunciamientos sobre medidas.

Las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro —salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil— si de éste no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido, así como la firmeza de la misma (cfr. Resolución de 6 de febrero de 2012).

4. En el presente expediente, no se puede afirmar que estemos en presencia de un proceso de ejecución de una sentencia firme de condena, ni ante una resolución judicial que apruebe u homologue transacciones judiciales y acuerdos logrados en el proceso, que contengan una condena, sino que el contenido del convenio regulador que se pretende ejecutar es una adjudicación de un bien ganancial, con asunción por el

adjudicatario de ciertas obligaciones garantizadas con condición resolutoria, que no participa de aptitud de ser susceptible de ejecución, sino que precisa, con carácter previo, una sentencia constitutiva, que así lo acuerde y que, ahora sí, podría ser objeto de inscripción registral, sin que este procedimiento judicial pueda ser sustituido por un proceso de ejecución de títulos judiciales por el que se declara emitida la declaración de voluntad, toda vez que lo que falta es precisamente el previo título judicial en que se declare incumplidas las obligaciones de doña M. V. C. y en consecuencia producida la condición resolutoria pactada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 7 de mayo de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.