

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12343** *Resolución de 16 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Casas Ibáñez, por la que se suspende la inscripción de una resolución de compraventa ordenada en sentencia judicial.*

En el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Casas de Ves contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Casas Ibáñez, don Miguel Ángel Jiménez Barbero, por la que se suspende la inscripción de una resolución de compraventa ordenada en sentencia judicial.

#### Hechos

I

Mediante sentencia de 2 de noviembre de 2009, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Albacete –hoy firme por haber sido confirmada íntegramente por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha–, se desestima el recurso contencioso administrativo interpuesto por la mercantil «Francisco Moreno Pérez, S. A.», contra los acuerdos del Ayuntamiento de Casas de Ves de 12 de diciembre de 2006, 15 de marzo de 2007 y 5 de mayo de 2008, por los que se acordó resolver el contrato entre el Ayuntamiento y la actora por incumplimiento con reversión de solar, así como incautar la garantía definitiva e indemnizar al Ayuntamiento de los daños y perjuicios causados.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez testimonio de la sentencia judicial referida, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Presentada en este Registro de la propiedad el día veintitrés de Abril del año dos mil doce resolución de fecha dieciséis de Marzo del año dos mil once por el Juzgado Central de lo Contencioso Administrativo n.º 1, procedimiento 102/2.009 la cual dio lugar al asiento 815 del Diario 60, se suspende el derecho de reversión en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos. En el título ahora calificado, la sección primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha desestima el recurso de apelación interpuesto por Francisco Moreno Pérez S.A, siendo parte apelada el Ayuntamiento de Casas de Ves, contra la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso administrativo número uno de Albacete el dos de noviembre de 2009, sentencia n.º 326, procedimiento 102/209. –La sentencia apelada y que ahora ha devenido firme confirma los acuerdos adoptados el 12.12.2006, el 15.3.2007 y 5.5.2008 por el Ayuntamiento de Casas de Ves, acordando la resolución por incumplimiento del contrato de compraventa que originó la inscripción primera de la registral 3720 de Casas de Ves, y la consiguiente reversión a favor del Ayuntamiento del solar en su día vendido a la sociedad apelante. –Tales resolución y reversión se derivan de una condición resolutoria que no figura inscrita en el Registro. –Con posterioridad, la entidad compradora vendió el solar a la mercantil Mundisol, Sociedad Cooperativa, mediante la escritura autorizada por el Notario de Murcia, doña María de los Ángeles Trigueros Parra, el catorce de Julio del año dos mil ocho, protocolo número 1.236/2.008, que causó la inscripción Segunda. – Finalmente, la entidad Mundisol volvió a transmitir a su otrora vendedora, la entidad Francisco Moreno Pérez S. A, mediante la escritura autorizada por el Notario de Murcia,

doña María de los Ángeles Trigueros Parra, el 28 de marzo del año 2011, protocolo 500/2.011, que causó la inscripción tercera y última. Fundamentos de Derecho. La pretensión del Ayuntamiento de Casas de Ves de reinscribir a su favor por reversión derivada de una condición resolutoria no inscrita, y aportando una sentencia firme en la que ha sido parte la actual titular registral, no puede sostenerse desde el punto y hora en que las sentencias, aún firmes, sólo producen efectos entre las partes, mientras que de acceder a lo solicitado, estaríamos usando la sentencia para resolver otras dos compraventas otorgadas, además de por la titular registral actual, por otra entidad que no ha sido parte en el procedimiento, y aunque su interés en el asunto, una vez ha dejado de ser dueña, puede parecer poco relevante, tiene derecho a intervenir y alegar lo que a su interés convenga al amparo del artículo 24 de la Constitución, que se articula a través del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Se trata, en definitiva, del hecho sencillo de que la condición no inscrita es «res inter alios acta» y no puede afectar a negocios posteriores, según ha determinado la DGRN en numerosas resoluciones, entre ellas la de 19.6.2007. La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Casas Ibáñez, veintitrés de abril del año dos mil doce El Registrador (firma ilegible) Fdo: Miguel Ángel Jiménez Barbero».

## III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por el Ayuntamiento de Casas de Ves, representada por su secretaria, doña L. Q. G., mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez el 2 día de mayo de 2012, por el que alega que, sin dejar de reconocer el valor formal de este argumento, no puede por menos que hacerse notar que este cuerpo de doctrina, aplicable en las situaciones normales, debe forzosamente ser objeto de alteración o corrección en el presente caso. Las inscripciones registrales crean una situación de apariencia en la que los agentes del tráfico deben poder confiar, pues constituye una realidad jurídica protegida y amparada por el Estado. Si una persona adquiere del titular registral, confiando en la apariencia de titularidad que dibuja el Registro, no debería serle oponible una causa de resolución que no conocía ni podía conocer, y en esta sencilla idea se funda todo el sistema de protección registral, incluido el cuerpo de doctrina que el registrador invoca. «Mundisol, Sociedad Cooperativa», que compró de «Francisco Moreno Pérez S.A.», no puede ver cancelado su asiento por una condición que no constaba en el Registro, ni verse afectado por una sentencia dictada en un procedimiento en el que no fue parte. Si por el juego de transmisiones la titularidad vuelve a caer en manos del primitivo transmitente, que evidentemente conocía la existencia de tal condición, todo el dogma de la apariencia registral protegida por el Estado decaería, pues no puede haber buena fe en el comprador y actual titular registral, y «que cuando compró conocía perfectamente la existencia de tal condición resolutoria, por haber sido parte en el procedimiento que la hizo efectiva (de hecho, la compra se produjo pocos tiempo después de que la sentencia deviniera firme), por lo que no obró confiando en una situación de apariencia y no se limitó a efectuar una adquisición protegida por la Ley, sino que, a sabiendas de la existencia de una resolución judicial que anulaba su adquisición, y pensando acaso crear una barrera artificial de asientos intermedios que dejara a salvo su titularidad, efectuó una adquisición evidentemente fraudulenta (sic)». En estas condiciones, sería evidente que los principios hipotecarios formales y materiales, deberían jugar a favor del Ayuntamiento. «Materialmente, porque la mala fe, que quedó salvada por la primera venta a «Mundisol» recobra su vigencia ahora que la finca vuelve de nuevo al entonces vendedor, «Francisco Moreno Pérez, S.A.». Esta es la interpretación más correcta para evitar que los actos en fraude de Ley no permitan, amparándose en los principios hipotecarios, burlar la efectividad de las sentencias. Y formalmente, porque la existencia de asientos intermedios no tiene que suponer un obstáculo para la eficacia de las sentencias, pues basta con que se dejen vigentes, sin cancelarlos, procediendo únicamente a reinscribir a favor del Ayuntamiento sobre la base de que el titular registral no está amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (sic)».

## IV

El registrador emitió informe el día 2 de mayo de 2012, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 20, 34, 37, 40 y 76 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de junio de 2002; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de septiembre de 2001, 8 de junio de 2007 y 1 de abril y 16 de agosto de 2011.

1. Presentada ejecutoria de una sentencia dictada en el orden Contencioso-Administrativo, en la que se ordena la reversión al Ayuntamiento transmitente de una finca, por resolución de una compraventa realizada a favor de determinada mercantil por incumplimiento por parte de la compradora de determinadas condiciones impuestas en la venta, el registrador suspende la inscripción porque no consta inscrita la condición resolutoria en el Registro, Se da la circunstancia de que la compañía mercantil que incumplió y contra la que se siguió el procedimiento administrativo de resolución había vendido la finca a una tercera persona jurídica que no intervino en el procedimiento judicial entablado. Actualmente, la finca objeto de litigio vuelve a estar inscrita a favor de la compañía que contrató con el Ayuntamiento, incumplió las condiciones de venta e interpuso el recurso contencioso-administrativo ahora desestimado, por haberla comprado de nuevo a la sociedad a la que anteriormente se la vendió.

Considera el registrador que las sentencias sólo producen efectos entre las partes del proceso y que, de acceder a lo solicitado, se estaría usando la sentencia para resolver no sólo la venta del Ayuntamiento, sino otras dos compraventas otorgadas, sin audiencia ni intervención para alegar lo que a su interés convenga por parte de la sociedad que compró y volvió a vender.

2. Es cierto, como señala el registrador en su nota y resulta expresamente del artículo 37 de la Ley Hipotecaria, que la condición resolutoria no inscrita constituye una «res inter alios acta» que en nada puede afectar a terceros que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley.

Del mismo modo, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 8 de junio de 2007) que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impiden extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad registral, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución. El registrador tendría así razón si la finca estuviera inscrita a favor de persona distinta de quien ha sido parte en el procedimiento.

3. Ahora bien, concurre en este caso la circunstancia de que quien fue comprador inicial y ha sido parte en el procedimiento, a pesar de haber transmitido sus derechos sobre la finca, los ha readquirido con posterioridad, siendo de nuevo titular registral de la finca y protegido por los principios del sistema registral, en particular del principio de legitimación (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Por lo que no cabe entender que el registrador pueda calificar el fondo de la resolución judicial ni los trámites procesales en cuanto no afectan para nada a titulares registrales vigentes. Ni siquiera los asientos intermedios van a ser objeto de cancelación, pues lo único que se pretende, y ningún obstáculo registral lo impide, es la reinscripción a favor del transmitente en procedimiento dirigido contra él que es el actual titular registral del inmueble.

4. Resultando que el titular actual de la finca es aquél contra el que se ha seguido el procedimiento judicial, no puede exigirse para la inscripción de la sentencia la intervención

en el procedimiento de aquéllos que, sin ostentar actualmente derecho alguno sobre la finca, hubieran sido en el tiempo intermedio entre el incumplimiento de la condición no inscrita y la sustanciación del procedimiento judicial entablado, titulares registrales de la finca afectada por el litigio. Ello es así porque, conforme a lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley Hipotecaria, las inscripciones –y por tantos sus efectos legitimadores– se extinguen no sólo por la cancelación sino también por la inscripción de transferencia del dominio a favor de otra persona.

5. Sin prejuzgar ahora los efectos que en el ámbito sustantivo puede haber tenido el hecho de estar inscrito los bienes a favor de personas determinadas respecto de situaciones producidas durante su vigencia, lo cierto es que ahora al estar dichos asientos extinguidos no pueden impedir por falta de tracto la reinscripción a favor del demandante de resolución en un procedimiento seguido contra quien en el momento de la presentación de la ejecutoria es el protegido por los efectos del sistema registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación.

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 julio de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.