

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11382** *Resolución de 12 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mataró n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una sentencia por la que se acuerda la nulidad de una escritura de compraventa y se ordena el reintegro de la finca objeto de la misma al patrimonio de la vendedora.*

En el recurso interpuesto doña S. F. B., abogada, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mataró número 4, don Matías Giménez Rocha, por la que se deniega la inscripción de una sentencia por la que se acuerda la nulidad de una escritura de compraventa y se ordena el reintegro de la finca objeto de la misma al patrimonio de la vendedora.

#### Hechos

##### I

Mediante sentencia dictada el día 2 de marzo de 2017 en el procedimiento abreviado número 22/2016 por el Juzgado de lo Penal número 6 de Barcelona, siendo la acusada doña M. A. C. I. y la responsable civil subsidiaria «Ona Works, S.L.», se declaró «la nulidad del contrato de compraventa suscrito entre Ona Works SL y la Sra. M. A. C. I. en fecha 14 de julio de 2010, en la Notaría de L'Hospitalet de Llobregat de don Daniel Tello Blanco, respecto de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Mataró, tomo 3660, libro 348 de Mataró, folio 18 y finca 1050 con reintegro de dicha finca al patrimonio de la mercantil y la consiguiente cancelación de la inscripción realizada en el Registro de la Propiedad».

##### II

Presentado testimonio judicial de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Mataró número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registre de la Propietat de Mataró núm. 4 Referencia Testimonio de sentencia número 93/2017 de fecha dos de marzo de dos mil diecisiete del Juzgado de lo Penal número 6 de Barcelona Procedimiento abreviado 22/2016 Asiento 617 del Diario 73 de fecha veintiséis de abril de dos mil diecisiete Presentante: S. F. Calificado el presente mandamiento y previo examen de los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe acuerda denegar la inscripción al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, por observarse los siguientes defectos subsanables -Artículo 65 Ley Hipotecaria-: 1.-Resulta el obstáculo registral de constar inscrita la finca registral 1050 en pleno dominio a favor de persona distinta de la demandada. 2.-No consta la firmeza a todos los efectos de la Sentencia número 93/2017 recaída en el procedimiento de referencia. Antecedentes: Resulta del Registro que la finca registral 1050 de Mataró consta inscrita en pleno dominio a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. por título de adjudicación en procedimiento de ejecución directa hipotecaria en Autos 427/2013 sección C, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Mataró contra la anterior titular de la finca registral de la finca doña M. A. C. I., según consta en la inscripción 15ª del historial registral de la finca de fecha diecinueve de abril de dos mil dieciséis. No consta, sobre la finca, haberse extendido ningún asiento registral que derive del procedimiento abreviado 22/2016 del Juzgado Penal número 6 de Barcelona, ni de las Diligencias Previas 5171/2014 instruidas por el Juzgado de Instrucción número 5 de L'Hospitalet de Llobregat de las que trae causa. Del testimonio de la Sentencia número 93/2017 presentado no resulta su firmeza a todos los efectos. Fundamentos de Derecho: Artículos 100 Ley Hipotecaria y 100 Reglamento Hipotecario (Principio de

calificación registral de documentos judiciales). Artículo 20 Ley Hipotecaria. Artículo 110 Reglamento Hipotecario (Principio registral del tracto sucesivo). Artículo 3 Ley Hipotecaria. Artículos 33 y 34 Reglamento Hipotecario (Ejecutorias judiciales, como títulos hábiles para la inscripción registral). Artículo 245 apartado 4.-Ley Orgánica del Poder Judicial 6/1985 de 1 de julio (Concepto de ejecutoria). Artículo 524 4.-Ley Enjuiciamiento Civil (Firmeza de las sentencias para su inscripción o cancelación de asientos en los Registro Públicos). El defecto primero observado se califica de insubsanable (Artículo 65 ley Hipotecaria) por lo que no procede la anotación preventiva de suspensión conforme al artículo 42 número 9 Ley Hipotecaria. La presente calificación negativa (...) Mataró, a 16 de mayo de 2017. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. F. B., abogada, interpuso recurso el día 23 de junio de 2017 mediante escrito en el que indica que: «resulta del Registro que la finca registral 1050 de Mataró consta inscrita en pleno dominio a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. por título de adjudicación en procedimiento de ejecución directa hipotecaria en Autos 427/2013 sección C, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Mataró contra la anterior titular de la finca registral de la finca doña M. A. C. I., según consta en la inscripción 153 del historial registral de la finca de fecha diecinueve de abril de dos mil dieciséis. No consta, sobre la finca, haberse extendido ningún asiento registral que derive del procedimiento abreviado 22/2016 del Juzgado Penal número 6 de Barcelona, ni de las Diligencias Previas 5171/2014 instruidas por el Juzgado de Instrucción número 5 de l'Hospitalet de Llobregat de las que trae causa. Del testimonio de la Sentencia número 93/2017 presentado no resulta su firmeza a todos los efectos. El defecto primero observado se clasifica de insubsanable (el señalado con el n.º 1). Debe decirse al respecto que en los casos de delito de alzamiento de bienes, la reparación civil no se produce a través de la indemnización de perjuicios, sino por medio de la restitución de la cosa que indemnización salió del patrimonio del deudor, y cuando se ha realizado un negocio jurídico en la omisión del delito, como ocurre en el caso presente con un contrato de compraventa, tal reparación civil se realiza a través de la declaración de nulidad de dicho negocio. Si en tal contrato intervinieron varias personas, todas ellas han de ser traídas al proceso, porque contra todas ha de ejercitarse la correspondiente acción civil de nulidad, al haber sido todos ellos acusados como partícipes en el delito y, consiguientemente, como responsables civiles. Lo que no cabe reputar correcto es ejercitar la acción de nulidad de un contrato sin traer al proceso a todos sus otorgantes (TS 2.ª SS 25 may. 1987, 22 dic. 1989, 15 feb. 1995, 21 oct. 1998 y 22 jun. 1999). Pues bien, en el presente caso, la acción de nulidad derivada de la querrela de alzamiento de bienes, sólo podía dirigirse contra los intervinientes en el contrato de compraventa, es decir contra la mercantil Ona Works S.L. y contra M. A. C. I., y así se hizo. La entidad bancaria no intervino en dicho negocio, por consiguiente, la nulidad decretada por la sentencia penal, se ha establecido con la audiencia de todas las personas intervinientes en el negocio jurídico en cuestión, por lo que debe ser ejecutada y en consecuencia, debe procederse a la cancelación y anulación registral decretada. El pronunciamiento de nulidad que contiene la sentencia, es motivo bastante de inscripción registral, habida cuenta de que el otorgamiento en sí mismo fue constitutivo de delito, y cualquier mantenimiento de efectos del mismo comporta un amparo de una conducta declara a típica y punible, y objeto de condena penal. El propio otorgamiento de la escritura, por delictivo, adolece de nulidad absoluta, y es de estimar procedente que esta realidad conste en el registro de la propiedad. No nos hallamos pues ante un titular registral que no haya sido parte en un proceso, con la infracción que ello supondría del artículo 24 de la Constitución Española, y el derecho a la tutela judicial efectiva, por cuanto cuando se presentan los escritos de acusación en el procedimiento penal, la finca se hallaba a nombre de la querrelada. Efectivamente, cuando se presentan los correspondientes escritos de acusación por parte del Ministerio Fiscal y la acusación particular, escritos que acotan el debate en la futura vista, en fecha 26 de marzo de 2015, por la acusación particular, y en fecha 5 de noviembre de 2015, por la acusación pública, la finca se halla aún a nombre de la querrelada, tal como ha certificado el Registro de la Propiedad, que certifica que al parecer se inscribió la adjudicación de la finca

a favor de la entidad bancaria en fecha 19 de abril de 2016. Asimismo, en el escrito de defensa, nada se alega al respecto, presentado en la primera quincena de diciembre de 2015. El juicio acaba celebrándose en fecha 2 de marzo de 2017. No se olvide además que una ejecución hipotecaria puede anularse hasta el mismo día de la subasta abonando la deuda, y que hasta entonces, la finca no pertenece al banco. Es por ello que entiende esta parte que debe procederse a revocarse la calificación negativa, y en consecuencia, debe realizarse la cancelación de la inscripción registral del contrato de compraventa ya referido. A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I.–(...) IV.–Los invocados en el cuerpo del presente escrito».

#### IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 26 de junio de 2017, ratificándola en cuanto al primero de los defectos, ya que el segundo fue debidamente subsanado, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, 140.1.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014 y 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015.

1. Se discute en el presente expediente si procede cancelar una inscripción de compraventa de la finca registral 1.050 del Registro de la Propiedad de Mataró número 4 por la que doña M. A. C. I. adquiere el dominio de la misma por título de compraventa de la mercantil «Ona Works, S.L.», como consecuencia de la declaración de nulidad de tal título, cuando registralmente la finca consta inscrita a favor de un tercero, «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», como consecuencia de la adjudicación derivada de un procedimiento hipotecario anterior a tal transmisión, siendo así que el titular registral no ha sido parte en el correspondiente procedimiento judicial de declaración de nulidad del título.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular, o de los procedimientos que no se han seguido contra el titular registral.

En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la denegación de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral, sin que pueda alegarse en contra, la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues si bien es cierto que los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la resolución 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 (artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna.

Esta exigencia impide, en el ámbito registral, 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 el consentimiento de su titular o que éste directamente o a través de sus órganos de administración y representación haya sido parte en el procedimiento de que se trata. 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.

Como recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, «la fundamental función calificadora del Registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), que 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 se otorguen los actos referidos, debiendo el Registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)...», el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte»».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

En conclusión, procede desestimar el recurso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 12 de septiembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.