

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 94** *Resolución de 14 de diciembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Llíria a inscribir un testimonio de una sentencia.*

En el recurso interpuesto por don J. J. M. I. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Llíria, don Manuel Uña Llorens, a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario.

##### Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Mislata se tramitó el procedimiento ordinario número 706/2016 a instancias de don I. y don J. J. M. I. contra don F. M. B., don F. M. B. y doña P. B. C. En dicho procedimiento se dictó sentencia el día 6 de noviembre de 2017 por la que se declaró la rescisión por fraude de acreedores de una serie de transmisiones y la cancelación de las correspondientes inscripciones.

II

Presentado mandamiento de dicho Juzgado dictado para la inscripción de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Llíria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Denegada la práctica de la operación ordenada en el precedente mandamiento, de cancelación de asientos de dominio, respecto de la finca 7276 de L'Eliana que el mismo comprende, por no constar la citada finca inscrita a favor de ninguno de los demandados, los cuales la transmitieron a D. R. B. V. e I. B. P. en escritura de fecha 16 de diciembre de 2011, ante la notario de Valencia D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Paz Zúnica Ramajo, n.º 1561/2011, según la inscripción 11.<sup>a</sup> de compraventa, y ellos a su vez la transmitieron en la inscripción 13.<sup>a</sup>, a D. J. V. M. A. y D.<sup>a</sup> M. B. D. S., por título de compraventa, en escritura autorizada por la notario de L'Eliana D.<sup>a</sup> Carmen Küster Santa Cruz, el día 17 de diciembre de 2015, n.º 923 de protocolo, y gravada con una hipoteca en su inscripción 14.<sup>a</sup>; no siendo ni los compradores ni la entidad bancaria parte en el proceso ni notificados de la existencia de un asiento de cancelación que necesariamente les afectaría.

Fundamento jurídico: artículos 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria.

En su virtud resuelvo denegar la operación solicitada por los hechos y fundamentos jurídicos antes citados.

Contra esta decisión (...)

Llíria, a seis de agosto de dos mil dieciocho. El registrador (firma ilegible) Fdo: Manuel Uña Llorens».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. M. I. interpuso recurso el día 26 de septiembre de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos:

Primero. (...)

Cuarto. Que no entiende esta parte la citada denegación ni la privación de eficacia de la sentencia que sirve como título judicial ejecutivo en el indicado procedimiento, ya que así lo establece el artículo 517.1 y 517.2.13 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y, en el que lo pretendido no es otra cosa que se ejecute en sus propios términos la sentencia n.º 1 139/2017 dictada por el Juzgado de primera instancia e instrucción número tres de Mislata, en relación con el procedimiento seguido ante el mismo Ejecución Títulos Judiciales 47/2018, de fecha 6 de noviembre de 2017, en la que falla el juzgador;

“que estimando la demandada formulada por J. J. e I. M. I. representados por la procuradora de los tribunales L. R. R. contra P. B. C., F. M. B. y F. M. B., debo declarar y declaro la rescisión de las transmisiones indicadas en el cuerpo de este escrito, y las que resulten del procedimiento, por haberse otorgado en fraude de acreedores, las que resulten del procedimiento y consecuentemente a ello debo condenar y condeno a los codemandados P. B. C., F. M. B. y F. M. B. a restituir al patrimonio de la deudora demandada, P. B. C., los inmuebles objeto de dichas transmisiones fraudulentas, con sus frutos, a fin de que los demandantes J. J. e I. M. I. puedan cobrar lo que se le debe. Así mismo, debo declarar y declaro la nulidad y cancelación de los asientos de dominio practicados en el Registro de la Propiedad, llevados a efecto y que impugna...” (...)

Se deniega la práctica del mandamiento emitido por el juzgado, de cancelación de asientos de dominio, alegando, que, la finca en cuestión, en la actualidad no está inscrita en favor de ninguno de los demandados, y, relatando las posteriores transmisiones realizadas por estos, pero no tiene en cuenta el registrador, que, precisamente, lo que se establece en la sentencia que constituye título ejecutivo, tal y como acabamos de indicar, es justamente que esos inmuebles objeto de inscripción fueron transmitidos de manera fraudulenta y es este el motivo por el cual el juzgador declara la nulidad y cancelación del asiento de dominio, y, por el que se libra el mandamiento por parte del juzgado. Por tanto, no obedece a ningún razonamiento lógico ni jurídico, que los motivos de denegación consistan en que la finca no consta inscrita a favor de los demandados, enumerando las posteriores transmisiones, puesto que, son estas posteriores transmisiones realizadas de manera fraudulenta, el fundamento por el cual se emite mandamiento de cancelación.

El hecho que la finca no esté inscrita a favor de los demandados, y, que haya sido objeto de transmisiones posteriores, en ningún caso puede ser motivo de denegación de un mandamiento judicial de cancelación de dominio, dado que, en efecto, esas transmisiones declaradas fraudulentas son la causa de la declaración de nulidad y cancelación de los dominios del registro de la propiedad, y, el fundamento único para la expedición del mandamiento que ahora se deniega por parte del registrador.

El artículo 521.2 de la LEC establece que “mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución” y su apartado 3 que “cuando una sentencia constitutiva contenga también pronunciamientos de condena, éstos se ejecutarán del modo previsto para ellos en esta Ley”.

Asimismo el artículo 522 del mencionado texto legal, en relación al acatamiento y cumplimiento de las sentencias constitutivas y a la solicitud de actuaciones judiciales necesarias, determina que “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 que “quienes hayan sido parte en el proceso o acrediten interés directo y legítimo podrán pedir al tribunal las actuaciones precisas para la eficacia de las sentencias constitutivas y para vencer eventuales resistencias a lo que dispongan”.

Por todo lo expuesto, esta parte entiende que la práctica de la operación ordenada en el mandamiento librado al Registro de la Propiedad de Liria, en ningún caso debería denegarse, y, que no cabe la aplicación de los artículos de la Ley Hipotecaria referenciados, puesto que los inmuebles objeto de inscripción fueron transmitidos de manera fraudulenta, y así lo declara la sentencia que constituye título ejecutivo en el procedimiento en curso, dictaminando la nulidad y cancelación de los asientos de dominio practicados en el registro de la propiedad, llevados a efecto y que fueron impugnados. Que interpretamos que con esta denegación se está privando de eficacia dicha sentencia y solicitamos se efectúen las actuaciones necesarias para su cumplimiento, a fin de vencer las resistencias con las que nos encontramos para su efectiva ejecución, en los términos establecidos en el artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

#### IV

El registrador de la Propiedad de Liria, don Manuel Uña Llorens, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional, Sala Segunda, número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación, 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, 29 de enero y 13 de marzo de 2015, 19 de noviembre de 2015, 20 de octubre de 2016, 10 de octubre de 2017 y 24 de abril de 2018, entre otras.

1. Presentado en el Registro de la Propiedad de Liria mandamiento judicial librado para dar cumplimiento a la sentencia dictada en procedimiento ordinario por la que se acuerda la rescisión por fraude de acreedores de una serie de transmisiones y la correspondiente cancelación de las consecuentes inscripciones registrales, el registrador la deniega por no constar la finca inscrita a nombre de los demandados, sino de aquellas personas que la adquirieron en posteriores transmisiones.

2. 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 ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias relacionadas en el apartado «Vistos»), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la

exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o no ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 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”».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, 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».

3. 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.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar en el presente caso la negativa a la inscripción de una sentencia dictada en un procedimiento seguido exclusivamente contra quienes ya no son los titulares registrales de la finca en la actualidad. Como se deduce del artículo 222.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los efectos de una sentencia solo alcanzan a las partes del proceso en que se haya dictado la y a sus herederos y causahabientes. Los adquirentes que han inscrito su titularidad en el Registro con posterioridad solo se verán afectados por la sentencia, y podrá cancelarse su inscripción como consecuencia de dicha sentencia, si han sido oportunamente demandados en el procedimiento o si la demanda había sido objeto de anotación preventiva en el Registro antes de que inscribieran su respectivo derecho.

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, 14 de diciembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.