

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3279 *Resolución de 8 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa Coloma de Farners a inscribir un testimonio de una sentencia.*

En el recurso interpuesto por don J. A. C., abogado, en nombre y representación de don J. G. G. y doña S. y don O. G. A., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, don Edgar José Cascón Blanco, a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en procedimiento ordinario.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Blanes se tramitó procedimiento ordinario número 563/2011-C, a instancias de los ahora recurrentes contra la sociedad mercantil «Construcciones Eurodosmildos, S.L.». Con fecha 7 de mayo de 2013 se dictó sentencia estimando la demanda declaró «la resolución del contrato formalizado en la escritura pública otorgada el 28 de septiembre de 2006 ante el Notario Tomás Feliú Álvarez de Sotomayor, con el n.º 3325 de su protocolo, sobre cesión onerosa sujeta a condición suspensiva. Debo condenar y condeno a la entidad Eurodosmildos, S.L. a desalojar las parcelas 11, 12 y 13 N-I de la Urbanización (...), dejándolas libres, vacías de material de construcción, residuos restituyéndose a los demandantes, en consecuencia procédase a la cancelación de las inscripciones de titularidad obrantes en el registro de la propiedad por título de cesión practicadas a favor de Construcciones Eurodosmildos, S.L.; así como las anotaciones preventivas de embargo por deudas de la misma practicadas con posterioridad respecto de las finca: parcela 11-N-I de la Urbanización (...) finca registral 6867, inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners al tomo 3123, libro 172 de Caldes de Malavella folio 155: y parcela 12-N-I de la Urbanización (...) finca registral 6868 inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners al tomo 3123, libro 172 de Caldes de Malavella folio 158. Debo condenar y condeno a la entidad demandada a pasar por tales declaraciones librándose en su momento, en ejecución de Sentencia los oportunos mandamientos al Registro de la Propiedad y condenando a la parte demandada al pago de las costas procesales».

II

Presentado testimonio de la citada sentencia, librado el día 11 de enero de 2018 por la letrada de la Administración de Justicia del indicado Juzgado, en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners.

Previo examen y calificación del presente testimonio, ya inscrito en cuanto a la finca 6868 de Caldes de Malavella, por lo que resulta del mismo y del contenido del Registro a mi cargo he acordado, en el día de hoy, suspender inscripción ordenada, únicamente por lo que se refiere a la finca que se dirá, en base a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

Hechos

1.º El precedente testimonio expedido por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Blanes, el día once de enero de dos mil dieciocho, fue presentado en este Registro el día veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, según el asiento número 192 del tomo 232 Diario.

2.º En dicho documento por razón del procedimiento ordinario 563/2011-C seguido en dicho Juzgado a instancias de J. G. G., O. G. A. y S. G. A. contra «Construcciones Eurodosmildos S.L.», por incumplimiento contractual, se declara la resolución de un contrato de cesión onerosa sujeta a condición suspensiva de la finca 6867 de Caldes de Malavella y, en consecuencia, se ordena la cancelación de las inscripciones de titularidad obrantes en el Registro de la Propiedad practicadas por el título de cesión a favor de la entidad demandada, así como de las anotaciones preventivas de embargo por deudas de la misma practicadas con posterioridad respecto, entre otras, a la finca 6867 de Caldes de Malavella.

3.º Del Registro resulta que la finca 6867 consta inscrita a favor de «Assessoria Carles Domingo S.L.» en virtud de ejecución de anotación preventiva de embargo administrativo, sujeta dicha titularidad al cumplimiento de la expresada condición suspensiva. Asimismo se halla gravada con otras anotaciones preventivas de embargo ya caducadas, pendientes de cancelación.

4.º No consta en el Registro anotada la demanda de ejecución de la condición suspensiva, ni resulta del documento presentado la intervención en el procedimiento de los terceros titulares de los asientos practicados con posterioridad.

Fundamentos jurídicos

Art. 24 de la Constitución; 18, 20, 34, 40, 42 y 82 de la Ley Hipotecaria, y 100 del Reglamento Hipotecario.

En el presente caso, inscrito el dominio de una finca bajo condición suspensiva, el titular de ésta la ejercita judicialmente, resolviéndose el derecho del adquirente. Es decir, coexisten dos titularidades, sujetas al cumplimiento o incumplimiento de la condición, de tal suerte que ello dará lugar a la consolidación de una y la extinción de la otra (vid. RDGRyN de 12-5-2010, admisibilidad y naturaleza jurídica).

El transmitente sujeta la transmisión del dominio a condición suspensiva, en tanto se cumple por el adquirente determinada obligación (obtención de licencia municipal de obras y aval bancario), reservándose su derecho de propiedad entre tanto (titularidad claudicante). Y el adquirente, a su vez, la posesión del inmueble y el ius ad rem del pleno dominio; un derecho condicionado, inscribible y transmisible.

Por otro lado, con anterioridad a la presentación del documento judicial, el derecho del adquirente había sido objeto, de transmisión forzosa a un tercero, dando lugar a la correspondiente inscripción.

En esta situación, se pretende cancelar el derecho inscrito a favor de tercero sin haber sido parte en el procedimiento judicial ni haber sido notificado a efectos de que alegue lo que en su interés corresponda, como si el mero hecho de constar inscrita la condición fuera suficiente a todos los efectos [sin tener en cuenta la necesidad de su intervención como ocurre en un buen número de supuestos asimilables cualquier carga o condición, reserva de dominio, opción de compra, hipoteca unilateral u ordinaria etc.—, debiendo pasar por la actuación unilateral del ejecutante, que se dirige contra el antiguo adquirente (sin anotar la demanda para prevenir lo ocurrido en este caso), y al margen del contenido registral concreto al tiempo de la resolución, sin poder oponer ni el propio cumplimiento de lo acordado, en contra de los arts. 24 CE, 20, 38 y 82 LH, entre otros].

Este caso ha sido resuelto, en supuesto idéntico, por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 4 de diciembre de 2010 ("BOE", N.º 8, 10-1-2011), referido a una anotación preventiva de embargo, que debe aplicarse, con mayor razón, si cabe, al tercero, nuevo titular del derecho transmitido y pendiente de la condición. Dice textualmente: «3. Respecto de la segunda de las cuestiones planteadas

en la calificación impugnada, relativa a la cancelación del embargo que la del derecho del comprador comportaría, ha de tenerse en cuenta que el acreedor favorecido por dicho embargo es, registralmente, interesado por resultar afectado por el asiento cuya práctica se solicita como consecuencia del incumplimiento de la condición suspensiva, por lo que también es necesario que, respecto de ellos, la documentación cumpla unas mínimas garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial (Resoluciones de 28 de mayo de 1992; 19 de noviembre de 1996; 24 de febrero de 1998; 15 de noviembre de 2005), pues no necesariamente ha de soportar cualquier acto de admisión del incumplimiento o de los demás presupuestos de la resolución. Se trata así de evitar que transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la misma, disminución de las cantidades por consignar, etc.), en menoscabo de la posición que corresponde a los terceros que no hayan prestado su consentimiento.

Por ello, es también acertada la postura del Registrador al exigir la intervención del acreedor favorecido por el embargo, dado que, de cancelarse el derecho del comprador gravado, desaparecería el objeto de la traba".

Calificación:

Inscrita la finca 6867 a favor de un tercero no puede cancelarse dicha inscripción sin que el titular de la misma haya consentido ni haya sido llamado al procedimiento.

Los asientos registrales se hallan bajo la salvaguardia judicial, por lo que para su cancelación se exige que en la demanda se cite a dicho titular o bien conste la anotación registral de la demanda, cuya anotación produce los efectos de dicha citación respecto de los titulares registrales que puedan surgir con posterioridad.

En el presente caso, no habiéndose practicado anotación de la demanda de resolución, para la cancelación de los asientos posteriores que traen causa del adquirente es preciso el consentimiento de los titulares de dichos asientos.

La presente calificación negativa motiva la prórroga de la vigencia del asiento de presentación 192 del tomo 232 Diario, de acuerdo con lo que dispone el artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria.

Santa Coloma de Farners, a 18 de octubre de 2018.–El Registrador (firma ilegible y sello del Registro).

Contra esta calificación cabe: (...)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. C., abogado, en nombre y representación de don J. G. G. y doña S. y don O. G. A., interpuso recurso el día 12 de noviembre de 2018 con las siguientes alegaciones:

«Primera. *Antecedentes.*

En fecha 28 de septiembre de 2006, el suscrito, D. J. G. G. y su esposa C. A. F., ya fallecida, otorgaron escritura de segregación de su finca urbana, porción de terreno sito en Caldes de Malavella, por el que pasaron a constituirse las parcelas 11-N-I y 12-N-I, registrales 6867 y 6868, constituyendo el resto de terreno la parcela 13-N-I, todas ellas de la Urbanización (...). La citada escritura pública fue otorgada ante el Notario de Premià de Mar, D. Tomás-Feliu Álvarez de Sotomayor, con el número 3324 de su protocolo (...).

Acto seguido, el mismo día 28 de septiembre de 2006 y, ante el mismo Notario, de una parte D. J. G. G. y D.ª C. A. F. y, de otra parte, la mercantil Construcciones Eurodosmildos, S.L. otorgaron, en relación a las fincas registrales 6867 y 6868, escritura pública de cesión onerosa de solares sujeta a condición suspensiva. La citada escritura pública se corresponde a la número 3325 del protocolo del indicado Notario (...).

Como puede aseverarse de la misma, la cesión onerosa quedó sujeta a la condición suspensiva cuyo contenido literal es el siguiente:

Segunda. *Condición suspensiva.*

La presente cesión onerosa queda sujeta a la condición suspensiva consistente:

A) Primera: A la obtención de la definitiva licencia municipal de obras mayores para poder iniciar la construcción de la vivienda reseñada en la cláusula anterior, para lo cual se ha presentado la correspondiente solicitud, proyecto y memoria de obras al Ilustre Ayuntamiento de Caldes de Malavella (Girona).

B) Segunda: Aval bancario. Y la constitución de un aval bancario por la suma de 240.000 Euros que la Compañía mercantil «Construcciones Eurodosmildos, S.L.», debidamente representada en este acto, con la entidad bancaria Bancaja, en el plazo máximo de seis meses desde la obtención de la mencionada licencia municipal de obras mayores. Dicho aval será acreditado por dicha entidad mercantil, siendo beneficiarios del mismo don J. G. G. y doña C. A. F.

En consecuencia la eficacia de la presente operación queda sujeta al efectivo cumplimiento de dicha condición suspensiva, lo cual se acreditará mediante el otorgamiento de la acta notarial en la que se incorpore la licencia municipal de obras y del aval bancario.»

La cesión onerosa sujeta a condición suspensiva fue inscrita en el Registro de la Propiedad, en fecha 6 de noviembre de 2006.

Como puede apreciarse de la información registral correspondiente a la finca 6867, del municipio de Caldes de Malavella, la condición suspensiva fue íntegramente inscrita, dando cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario y en el actual artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, desde aquel momento, 6 de noviembre de 2006, cualquier tercero tenía conocimiento de la existencia de una condición suspensiva que sujetaba la eficacia de la cesión a la entidad Construcciones Eurodosmildos, S.L.

Ante el incumplimiento por parte de la entidad mercantil Construcciones Eurodosmildos, S.L. de la condición suspensiva, esto es de la obtención de la licencia de obras mayores y de la prestación del aval bancario, los suscritos interpusieron demanda de juicio ordinario solicitando la declaración de ineficacia del contrato de cesión onerosa y, la consecuente cancelación de las inscripciones de titularidad obrantes en el Registro de la Propiedad, por título de cesión practicadas a favor de Construcciones Eurodosmildos, S.L., así como de las anotaciones preventivas de embargo por deudas de la misma practicada con posterioridad respecto a las fincas registrales 6867 y 6868.

La citada demanda fue presentada ante el Decanato de los Juzgados de Blanes en fecha 9 de septiembre de 2.011 y turnada al Juzgado de Primera Instancia número 1 de Blanes, dando lugar al procedimiento ordinario 563/2011-C (...).

En fecha 7 de mayo de 2013, por parte del Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Blanes, se dictó la Sentencia número 40/2013, objeto de la calificación negativa aquí recurrida.

Como puede aseverarse de la misma, la indica Sentencia, en su parte dispositiva prescribe:

«Debo estimar la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales D. F. J. C. en nombre y representación de D. O. G. A., Dña. S. G. A. y D. J. G. G. contra Construcciones Eurodosmildos, S.L.

Declaro la resolución del contrato formalizado en la escritura pública otorgada el 28 de septiembre de 2.006 ante el Notario Tomás Feliu Álvarez de Sotomayor con el n.º 3325 de su protocolo, sobre cesión onerosa sujeta a condición suspensiva.

Debo condenar y condeno a la entidad Eurodosmildos, S.L. a desalojar las parcelas 11. 12 y 13 N-I de la Urbanización (...), dejándolas libres, vacías de material de

construcción, residuos restituyéndose a los demandantes, en consecuencia procedase a la cancelación de las inscripciones de titularidad obrantes en el registro de la propiedad por título de cesión practicadas a favor de Construcciones Eurodosmildos, S.L.; así como las anotaciones preventivas de embargo por deudas de la misma practicadas con posterioridad respecto de las finca: parcela 11-N-I de la Urbanización (...) finca registral 6867, inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners al tomo 3123, libro 172 de Caldes de Malavella folio 155: y parcela 12-N-I de la Urbanización (...) finca registral 6868 inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners al tomo 3123, libro 172 de Caldes de Malavella folio 158.

Debo condenar y condeno a la entidad demandada a pasar por tales declaraciones librándose en su momento, en ejecución de Sentencia los oportunos mandamientos al Registro de la Propiedad y condenando a la parte demandada al pago de las costas procesales.» (...).

En fecha 11 de enero de 2.018, tras la publicación de la Sentencia en el BOP de la Provincia de Gerona, en fecha 27 de mayo de 2016, la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia 1 de Blanes expidió testimonio de la Sentencia de fecha 7 de mayo de 2013, con expresión de su firmeza, para su inscripción en el Registro de la Propiedad a los efectos de dar cumplimiento a los pronunciamientos contenidos en la Sentencia.

En la nota de calificación objeto del presente recurso, el Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farners deniega la cancelación de las inscripciones posteriores a la cesión declarada ineficaz por la Sentencia de fecha 7 de mayo de 2013.

Segunda. Fundamentación de la calificación negativa expedida por el Registrador de la Propiedad.

El Registrador, en la nota de calificación negativa, deniega la inscripción de la Sentencia y, consecuentemente, la cancelación de la inscripción de titularidad obrante en el Registro de la Propiedad practicada a título de cesión a favor de la entidad demanda, así como de las anotaciones preventivas de embargo por deudas de la misma practicadas con posterioridad respecto la finca 6867 de Caldes de Malavella argumentado literalmente:

«5.º Del Registro resulta que la finca 6867 consta inscrita a favor de Assessoria Carles Domingo, S.L.» en virtud de ejecución de anotación preventiva de embargo administrativo, sujeta dicha titularidad al cumplimiento de la expresada condición suspensiva...

No consta en el Registro anotada la demanda de ejecución de la condición suspensiva, ni resulta del documento presentado la intervención en el procedimiento de los terceros titulares de los asientos practicados con posterioridad....

Inscrita la finca 6867 no puede cancelarse dicha inscripción sin que el titular de los mismos haya consentido ni haya sido llamados al procedimiento. Los asientos registrales se hallan bajo la salvaguardia judicial, por lo que para su cancelación se exige que en la demanda se cite a dichos titulares o bien conste la anotación registral de la demanda, cuya anotación produce los efectos de dicha citación respecto los titulares registrales que puedan surgir con posterioridad.

En el presente caso, no habiéndose practicado anotación de la demanda de resolución, para la cancelación de los asientos posteriores que traen causa del adquirente esa [sic] preciso el consentimiento de los titulares de dichos asientos.»

Tercera. Improcedencia de la calificación negativa respecto a la finca registral 6867. De la naturaleza y efectos de la condición suspensiva.

Como se ha avanzado en la alegación anterior, el Registrador deniega la cancelación de las inscripciones de titularidad obrantes en el Registro de la Propiedad practicadas

por el título de cesión que ha sido declarado ineficaz y, en consecuencia, resuelto en virtud de resolución judicial.

En primer lugar cabe recordar la naturaleza de la condición suspensiva. La inscripción de una condición suspensiva pura, como la que aquí acontece, comporta el inicio de una fase de pendencia, en la que no se produce el efecto extintivo de la inscripción del cedente previsto en el artículo 76 de la Ley Hipotecaria.

Durante esta fase de pendencia, coexistirán dos titularidades de diferente naturaleza:

- La actual del titular transferente sub conditione.
- La titularidad expectante del adquirente.

Según la doctrina, ambas titularidades gozan de legitimación registral, pero la expectante no puede acogerse a la presunción posesoria ni pretender el ejercicio de las acciones reales previstas en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria.

En este sentido se pronuncia la Resolución de esta Dirección General, de fecha 12 de mayo de 2010, que prescribe literalmente:

«Como señalan las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de octubre de 1991 (RJ 1991, 7500) y 12 de junio de 1999 (RJ 1999, 4376), cuando lo que accede al Registro es una transmisión dominical sujeta a condición es conveniente distinguir dos hipótesis claramente diferenciadas: una, la que tiene lugar durante la pendencia de la condición si se señaló plazo para su cumplimiento, o mientras no accede al Registro la suerte de la condición, en el caso de que no se hubiera fijado un plazo para su desenvolvimiento; y otra, la que se produce una vez agotado el plazo fijado para que la condición se cumpla, sin que conste en el Registro su cumplimiento o incumplimiento. En el primer caso, el Registro refleja dos titularidades diferenciadas y contrapuestas -actual una, expectante la otra- pero complementarias, por cuanto su reunión agota la plena titularidad del derecho condicionalmente transmitido. En tal caso, para la verificación y consiguiente inscripción -pero libre de la condición impuesta- de actos dispositivos sobre el dominio objeto de la transmisión se precisará la actuación conjunta de ambos titulares».

En idéntico sentido, cabe destacar la reciente Resolución de esta Dirección General, de fecha 28 de noviembre de 2017, que en su fundamento de derecho sexto se pronuncia literalmente en los siguientes términos:

«Por su parte la Resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2010 (RJ 2010, 2748) establece: '(...) cuando lo que accede al Registro es una transmisión dominical sujeta a condición es conveniente distinguir dos hipótesis claramente diferenciadas: una, la que tiene lugar durante la pendencia de la condición si se señaló plazo para su cumplimiento, o mientras no accede al Registro la suerte de la condición, en el caso de que no se hubiera fijado un plazo para su desenvolvimiento; y otra, la que se produce una vez agotado el plazo fijado para que la condición se cumpla, sin que conste en el Registro su cumplimiento o incumplimiento. En el primer caso, el Registro refleja dos titularidades diferenciadas y contrapuestas -actual una, expectante la otra- pero complementarias, por cuanto su reunión agota la plena titularidad del derecho condicionalmente transmitido. En tal caso, para la verificación y consiguiente inscripción -pero libre de la condición impuesta- de actos dispositivos sobre el dominio objeto de la transmisión se precisará la actuación conjunta de ambos titulares. En el segundo, no podrá deducirse ya de los asientos del Registro la coexistencia de esas dos titularidades sino, por el contrario, la extinción de una de ellas y la consolidación de la otra, aunque resulte indeterminado en favor de cuál de los dos sujetos de la transmisión se produjo la consolidación. En esta hipótesis, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo, así como el necesario respeto de la similar posición registral que corresponde al otro de los sujetos en cuyo favor pudo producirse la consolidación (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria (RCL 1946, 886)) impedirán la inscripción de la posterior transmisión del dominio otorgada exclusivamente por uno de ellos en tanto no se

acredite debidamente que el desenvolvimiento de la condición se realizó a su favor (vid. artículos 3 y 23 de la Ley Hipotecaria y 56 y 238 del Reglamento Hipotecario (RCL 1947. 476))'.

Precisamente, la inscripción de la condición suspensiva, en tanto que condiciona la eficacia de la traslación del dominio, asegura la eficacia retroactiva de las consecuencias del incumplimiento de la condición.

Por tanto, la cesión efectuada por los suscritos a la entidad mercantil Construcciones Eurodosmildos, S.L. quedaba sujeta al cumplimiento de la condición suspensiva en cuanto a su eficacia. Por ello, en caso de incumplimiento de la indicada condición, debidamente inscrita en el Registro a los efectos de su publicidad ante terceros, la cesión devenía totalmente ineficaz.

En el presente caso, la condición suspensiva incumplida por el titular expectante, comporta la resolución de la cesión por ineficaz, como dispone la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Blanes, cuya consecuencia, es la cancelación de todas las inscripciones practicadas por el indicado concepto de cesión. Por ello, la Sentencia ordena la cancelación tanto de las posteriores inscripciones de dominio como de las anotaciones preventivas de embargo por deudas de la parte cesionaria.

El propio Registrador, al negar la cancelación de la inscripción de dominio a favor de Aessoria Carles Domingo, S.L. argumenta que no consta en el Registro anotada la demanda de ejecución de la condición suspensiva ni la intervención en el procedimiento de los terceros titulares de los asientos practicados con posterioridad.

En primer lugar, cabe señalar que la fundamentación utilizada por el Registrador para denegar la inscripción de la Sentencia y, por tanto, la cancelación de los asientos posteriores a la cesión declarada ineficaz, es errónea, al considerar los efectos de la condición suspensiva análogos a los de la condición resolutoria.

Efectivamente, la condición suspensiva comporta solo una titularidad expectante para el cesionario, no una transmisión total y completa del dominio a su favor.

En segundo lugar, a la fecha de interposición de la demanda de declaración de ineficacia de la cesión sujeta a condición suspensiva, esto es 9 de septiembre de 2.011, así como a la fecha de la Sentencia, 7 de mayo de 2.013, la finca registral 6867 continuaba inscrita a nombre, como titular expectante, de Construcciones Eurodosmildos. S.L.

Por tanto, en ningún momento podía llamarse al proceso a Aessoria Caries Domingo, S.L., en tanto que tal llamada era innecesaria a la vista de la inscripción de la condición suspensiva que ya ofrecía la debida publicidad ante terceros, así como al hecho en que aquella fecha Aessoria Caries Domingo, S.L. no había resultado adjudicataria de la finca.

En este sentido, cabe destacar que el procedimiento administrativo de apremio seguido a instancias del Consell Comarcal de la Selva, que culminó con la subasta y adjudicación de la finca registral 6867 se ha llevado a cabo sin la concurrencia de los suscritos, hecho que evidencia su más absoluta ineficacia y su nulidad radical.

Como señala la propia doctrina de este Centro Directivo, es necesaria la concurrencia tanto del titular transferente sub conditione como del adquirente expectante para realizar cualquier acto de disposición sobre la finca.

En el presente caso, toda vez que consta debidamente inscrita desde el año 2.006 la condición suspensiva, es evidente que para toda inscripción posterior a favor de terceros era necesaria la concurrencia de quien suscribe, en tanto titular registral transferente sub conditione.

La condición suspensiva que aquí acontece sujeta la eficacia de la cesión a su cumplimiento, que como se transcribe expresamente deberá acreditarse mediante acta notarial que deberá incorporar la licencia municipal de obras y el aval bancario.

Por todo ello, habiendo sido declarada ineficaz la cesión y constando inscrita la condición suspensiva es evidente que todos los asientos posteriores deben ser cancelados, puesto que en todo momento los terceros beneficiarios de tales asientos

tenían pleno conocimiento de que la eficacia del dominio de la finca por parte de Construcciones Eurodosmildos, S.L. estaba sujeta al cumplimiento de la condición, ostentando aquella, únicamente, una titularidad expectante que limitaba su poder de disposición y titularidad sobre la finca.

Precisamente, esto es lo que reconoce, resuelve y ordena la Sentencia número 40/2013, dictada por el Juzgado de Primera Instancia 1 de Blanes, en fecha 7 de mayo de 2013.

En conclusión, entiende esta parte que resulta improcedente la denegación de la cancelación de la inscripciones posteriores a la cesión y la reinscripción del dominio de la finca a nombre de los suscritos efectuada por el Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, que de facto supone un total incumplimiento de lo ordenado por la autoridad judicial, así como una interpretación errónea de la naturaleza y efectos de las condiciones suspensivas puras, así como una clara contradicción con los propios asientos registrales».

IV

El registrador de Santa Coloma de Farners, don Edgar José Cascón Blanco, 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 Española; 1124 y 1504 del Código Civil; 1, 2, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 56, 59, 100 y 175 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; 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; las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero de 1988, 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo y 21 de septiembre de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995, 28 de marzo de 2000 y 16 de abril y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio de 2007, 9 de junio y 10 de diciembre de 2010, 28 y 29 de junio de 2011, 25 de enero de 2012, 17 de mayo y 10 de julio de 2013, 16 de octubre de 2014, 12 de febrero, 15 y 17 de septiembre y 10 de diciembre de 2015, 10 de febrero y 5 de septiembre de 2016, 5 de julio de 2017 y 10 de octubre de 2018.

1. Se presenta en el Registro testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara la resolución de un contrato de cesión onerosa sujeta a condición suspensiva y la cancelación de unas anotaciones preventivas de embargo que se habían practicado con posterioridad.

Del Registro resulta que la finca 6.867 consta inscrita a favor de «Assessoria Carles Domingo, S.L.» en virtud de ejecución de anotación preventiva de embargo administrativo, sujeta dicha titularidad al cumplimiento de la expresada condición suspensiva. El registrador se opone a la inscripción porque no consta en el Registro anotada la demanda de ejecución de la condición suspensiva, ni resulta del documento presentado la intervención en el procedimiento de los terceros titulares de los asientos practicados con posterioridad.

2. La cuestión de la constancia registral de la ejecución de las condiciones inscritas en el Registro y los efectos que dicha ejecución pueda tener respecto a los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la condición, ha sido abordada por este Centro Directivo en no pocas ocasiones.

Es obligado comenzar señalando que 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 (cfr. las sentencias relacionadas en el apartado «Vistos» de la presente resolución), 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 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 y presunción 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 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».

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 lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 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 art. 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. En el presente caso, el titular registral de la finca es una sociedad mercantil que adquirió e inscribió su derecho con posterioridad a la inscripción de la condición, y no consta que haya intervenido en el procedimiento que dio lugar a la sentencia que ordena la resolución del negocio en cuestión, ni tampoco constaba anotada la demanda de su ejercicio al tiempo de la aparición de dicho titular registral, por lo que el mandato imperativo del artículo 24 de nuestra Carta Magna, concretado entre otros en los artículos 20, 37, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria impide la cancelación o modificación de los asientos de dichos titulares posteriores sin su consentimiento expreso o tácito, voluntario o forzoso.

El principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, y, para la inscripción o anotación de las resoluciones judiciales que el titular registral haya sido demandado o haya tenido la intervención adecuada en el proceso.

Todas estas consideraciones, obtenidas de las diferentes fuentes analizadas, llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores -cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución- es necesario que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado.

En definitiva, dada la singular relevancia del cumplimiento de la condición, este ha de ser probado adecuadamente, no bastando el mero lapso del tiempo en que la obligación garantizada deba ser cumplida, de suerte que en el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se resuelve, la sentencia sólo producirá efectos contra éste.

Ciertamente, la existencia de titularidades posteriores sobre la finca no constituye, en sentido técnico procesal, una situación de litisconsorcio pasivo necesario (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de septiembre de 1996). Pero, como ha señalado la doctrina más autorizada, estos terceros, por ser afectados de forma refleja o mediata, deben tener la posibilidad de intervenir en el proceso (intervención adhesiva y voluntaria), para lo que es necesario que, al menos, se les haya notificado la existencia del procedimiento cuando, con carácter previo a la inscripción o anotación de su derecho, no se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda (cfr. artículo 42, número 1, de la Ley Hipotecaria). Todo ello confirma la necesidad de que los titulares de asientos que hayan de ser cancelados a resultas del ejercicio de una condición resolutoria inscrita tengan la posibilidad de intervenir en el procedimiento para poder alegar lo que convenga a su derecho en relación con la concurrencia o no de los presupuestos de la resolución, y ello no solo por la exigencia constitucional de tutela judicial efectiva contenida en el artículo 24.1 de nuestra Carta Magna y refrendada por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria (vid. Resolución de 19 de noviembre de 1996), sino además por la necesidad de evitar acuerdos entre transmitente y adquirente en perjuicio de los titulares de asientos posteriores (vid. Resolución de 19 de junio de 2007).

Una cosa es dar publicidad a la condición, y otra al desenvolvimiento de la misma mediante la oportuna demanda judicial, momento en el que se pone en juego un nuevo derecho, el de tutela judicial efectiva, que no resulta suficientemente protegido mediante la simple constancia registral de la condición, sino que requiere, además, que se acredite que los terceros adquirentes y titulares de cargas posteriores han tenido la posibilidad de intervenir en el proceso, algo que sólo puede obtenerse si son demandados o se les notifica la existencia del mismo al tiempo de admitirse la demanda, y en todo caso antes de que se dicte la sentencia y con posibilidad efectiva de intervenir en el procedimiento en defensa de sus derechos.

Por todo ello, el ejercicio de la facultad de purga de asientos posteriores procedente de la condición resolutoria exige, bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su ejecución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de resolución correspondiente para evitar su indefensión.

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, 8 de febrero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.