

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4992 *Resolución de 8 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 4, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento judicial ejecutando el contenido de una transacción.*

En el recurso interpuesto por don J. M. M., abogado, en nombre y representación de doña M. I. y doña M. C. M. G. y don P., doña C. I. y don P. F. M. G., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Murcia número 4, doña Juana María Nieto Fernández-Pacheco, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento judicial ejecutando el contenido de una transacción.

Hechos

I

Se dictó el día 30 de mayo de 2018, por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Murcia, mandamiento basado en un auto por el que se despachaba ejecución del contenido de una transacción y se ordenaba que se tuviese por resuelto el contrato de permuta litigioso, acordando que se librase mandamiento ordenando la cancelación de la inscripción registral provocada por la permuta litigiosa y de todos los asientos posteriores referentes a todas las fincas resultantes de la escritura de obra nueva en construcción y división horizontal (fincas registrales números 22.714 a 22.729 del Registro de la Propiedad de Murcia número 4). En la transacción judicial homologada judicialmente y ahora ejecutada, lo que se pactaba era modificar la obligación de entregar unidades de obra por la del pago de una cantidad alzada de 1.020.000 euros, y ello en un único pago en el plazo máximo e improrrogable de tres meses, contados desde la fecha del dictado del auto de homologación judicial de la presente transacción. Se pactaba, asimismo, que en el caso de que «Promotora Artajona Riquelme, S.A.» no cumpliera la obligación pactada, se avenía a tener por resuelto de pleno derecho el contrato de permuta litigioso, asumiendo las consecuencias jurídicas derivadas de tal resolución. En la parte dispositiva del mandamiento de ejecución de títulos judiciales constaba expresamente que no cabe recurso alguno, sin perjuicio de que la parte ejecutada pudiese oponerse al despacho de la ejecución. Por diligencia de adición, de fecha 15 de octubre de 2018, se aclaraba que no cabe recurso, ni ordinario ni extraordinario, pero sí oposición regulada en los artículos 556 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil que no suspende el curso del procedimiento, siendo susceptible de inscripción.

Del historial registral de las fincas registrales números 22.714 a 22.729 resultaba que se encontraban inscritas a nombre de la sociedad demandada, constando anotación preventiva de la demanda origen del pleito al que la transacción judicial puso fin, procedimiento de medidas cautelares dimanantes del procedimiento ordinario número 154/2016. En la inscripción 1.ª de la finca 22.407, rectificadora por la 2.ª, se inscribió la permuta de solar por obra futura a favor de «Promotora Artajona Riquelme, S.A.», con la condición resolutoria explícita en caso de incumplimiento a favor de don F. M. G. G., del que eran herederos los demandantes.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Murcia número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Asiento: 1337 Diario: 44 Número de entrada: 113/2018.

Fecha de presentación: 5 de junio de 2018 - Hora: 13:51.

Juzgado autorizante: Juzgado de Primera Instancia número 8 de Murcia.

Procedimiento: ejecución de títulos judiciales 193/2018.

Fecha del documento: 30/05/2018.

Calificación negativa.–Presentado el título calificado en la fecha y bajo el asiento de presentación antes referidos, no resulta posible la práctica de las operaciones registrales solicitadas por los siguientes Hechos y Fundamentos de derecho:

Hechos: Se presenta mandamiento de 30 de mayo de 2018 expedido por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Murcia en proceso de ejecución de títulos judiciales 193/2018, en el que se inserta un auto de fecha 21 de mayo de 2018, por el que se dicta orden general de ejecución y se da por resuelto el contrato de permuta litigioso, y acordando que se libre mandamiento al Registro de la Propiedad número 4 de Murcia ordenando la cancelación de la inscripción registral provocada por la permuta litigiosa y de todos los asientos referentes a todas las nuevas fincas registrales, se dictó decreto en base al artículo 551.3 de la ley de enjuiciamiento civil el día 30 de mayo de 2018 en el que se reiteraba la orden de cancelación de asientos registrales. Todo ello en base a un auto de homologación de transacción judicial dictado el día 20 de noviembre de 2017, como título ejecutivo.

Se presentó oposición a la ejecución en escrito de fecha 11 de junio de 2018, alegando como motivo de oposición que el auto no tiene pronunciamiento de condena, por auto de 18 de septiembre de 2018, se ha desestimado el motivo de oposición, sin resultar la firmeza de dicha resolución que desestima la oposición ni existir una resolución firme que ponga fin al procedimiento de ejecución. Estimo que efectivamente no contiene la transacción judicial un pronunciamiento de condena, y sin perjuicio de que la transacción judicial sea título ejecutivo, en este caso para poder dar por cumplida la condición resolutoria y que opere la resolución cancelando los asientos que ordena es preciso que se cumplan los requisitos legales para el ejercicio de la acción resolutoria, que expondré a continuación.

En este caso en la transacción judicial homologada judicialmente lo que se pacta es novar el contrato de permuta suelo por obra, modificando la obligación de entregar unidades de obra por la del pago de una cantidad alzada de 1.020.000 euros, y ello en un único pago en el plazo máximo e improrrogable de tres meses, contados desde la fecha del dictado del auto de homologación judicial de la presente transacción. Se pacta así mismo que en el caso de que Promotora Artajona Riquelme, S.A. no cumpla la obligación pactada se aviene a tener por resuelto de pleno derecho el contrato de permuta litigioso, asumiendo las consecuencias jurídicas derivadas de tal resolución "..."

Entiendo por tanto que en este caso se produce una novación del contrato de permuta del suelo por obra, por un contrato en que la prestación ya no consiste en unidades de obra, sino en una prestación de dinero (no entro en calificar si sería inscribible esta modificación de prestaciones, puesto que no ha sido solicitado), sólo en caso de incumplimiento procederá la resolución, esto exige que se sigan las normas previstas por la ley y el reglamento hipotecario sobre ejercicio de la condición resolutoria en caso de impago, conforme al artículo 59 del reglamento hipotecario, "que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título de vendedor." esto, solo en el caso de que no exista oposición por parte del obligado al pago de una cantidad de dinero, pues, en caso contrario, surge una cuestión de hecho que queda fuera de la calificación registral y ha de ser resuelta por los Tribunales, momento hasta el cual no cabe la reinscripción a favor del vendedor, en este caso permutante. (RDGRN de 29-12-1982, y de 5-7-2017). Considero que si bien las transacciones judiciales son directamente ejecutables, esto es solo en el supuesto en que contengan un pronunciamiento de condena de resolución del contrato, en este caso solamente habrá lugar a la resolución en caso de incumplimiento de la obligación de pagar una cantidad de dinero, y ello hace que se deban seguir los

requisitos establecidos para ejercitar la acción resolutoria, sin que el hecho de que se haya pactado en un acuerdo transaccional haga que puedan ser olvidados estos requisitos. Es asimilable a este caso el supuesto contemplado en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de octubre de 2018, en un supuesto en que se pactaba que uno de los cónyuges se quedara con la propiedad de la mitad indivisa de la finca perteneciente al otro, con la obligación de pagar cierta cantidad de dinero en un plazo determinado, pactando en otro caso la resolución. se tramita proceso de ejecución forzosa con el fin de ejecutar el contenido del convenio regulador, la condición resolutoria pactada, si bien dice la Dirección General que el hecho de que se deba reconocer al convenio regulador aprobado el carácter de título ejecutivo, no puede alterar los requisitos que se exigen para el ejercicio de una acción resolutoria.

Es un principio esencial en nuestro derecho 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 que haya podido disfrutar de la posición prevista en el ordenamiento. Artículo 82 de la ley hipotecaria.

En este caso dice que el contenido del convenio regulador no contiene una condena, sino que el contenido del convenio regulador que se pretende ejecutar es una adjudicación de un bien que pertenecía pro indiviso a los cónyuges, con asunción por el adjudicatario de ciertas obligaciones garantizadas con condición resolutoria, que no tiene aptitud para ser susceptible de ejecución, sino que precisa con carácter previo, una sentencia constitutiva que así lo acuerde, sin que este procedimiento judicial pueda ser sustituido por un procedimiento de ejecución en el que se declare emitida la declaración de voluntad, toda vez que lo que falta es precisamente el título previo judicial en que se declare incumplida la obligación de pago asumida y, por tanto, cumplida la condición resolutoria pactada.

El auto de 18 septiembre de 2018, que ha recaído contra la oposición del ejecutado dice que el título ejecutivo es claro, que en caso de incumplimiento por la promotora se resuelve el contrato de permuta con los efectos que indica, dicha resolución no se supedita a otra decisión judicial, sino que aparece en un título ejecutivo, si bien esta afirmación es cierta, a lo que sí se supedita es a la falta de pago por parte de la promotora, y esa falta de pago sí que tiene que ser declarada previamente, requiere como dice la Resolución antes citada una sentencia constitutiva que así lo acuerde, no pudiendo llevarse a cabo directamente en un procedimiento de ejecución. Dice el auto que desestima la oposición que no tiene sentido poner fin a un litigio para en caso de incumplimiento tener que volver al mismo, si bien el objeto del litigio que habría que entablar en el caso de no avenirse la Promotora Artajona a la resolución, no sería el mismo entablado en su día, sino que debería versar sobre el impago de la cantidad a la que se obligó en la transacción judicial, declarando incumplida dicha obligación y, por tanto, cumplida la condición resolutoria pactada.

– Tampoco consta la firmeza del auto que desestima la oposición, por lo que en ningún caso se puede pretender que se practiquen asientos definitivos en los casos en que las resoluciones judiciales aún no han adquirido firmeza, y ello sin perjuicio del recurso que se interponga no tenga efecto suspensivo.

En cualquier caso, y para el supuesto de que se estimara en un recurso la posibilidad de ejecutar el contenido de esta transacción judicial ordenando la resolución, sería preciso no sólo la firmeza del auto que desestima la oposición, sino la firmeza de la misma resolución judicial que pone fin a la ejecución, que no puede ser el auto despachando ejecución que es una resolución que se dicta al principio de la ejecución. y ello a pesar de que se diga en el auto que desestima la oposición que el auto que homologa la transacción puede ejecutarse sin necesidad de acudir al artículo 708 de la ley de enjuiciamiento civil, lo cierto es que el contenido del mismo no es directamente inscribible, y para el caso de que se considere ejecutable, habría que seguir el procedimiento de ejecución previsto en la ley de enjuiciamiento civil, con unas especialidades u otras según el tipo de condena a ejecutar, no se puede pretender

practicar operaciones registra les definitivas resultantes de resoluciones que no ponen fin a un procedimiento, siendo necesario además que las mismas sean firmes.

– Además, se trata de un acuerdo entre los herederos de don F. M. G. G., en el caso de que se pretendiese dejar la finca inscrita a favor de los demandantes, sería preciso aportar la escritura de partición de herencia en la que consten las oportunas adjudicaciones, en otro caso, la finca quedaría inscrita a favor del causante que es el titular registral, no constando haberse practicado la partición de la herencia. Consta acreditado el carácter de herederos del causante y su fallecimiento en otros asientos del registro.

– Se advierte además que existe presentado en este Registro de la Propiedad bajo el asiento 1416 del diario 44 nombramiento de mediador concursal y de inicio de expediente de acuerdo extrajudicial de pagos, comunicada por la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Murcia, comunicación realizada el 18 de junio de 2018, habiéndose presentado solicitud de acuerdo extrajudicial de pagos por parte de Don J. R. M. en representación de Promotora Artajona Riquelme, S.A., aceptado el cargo de mediador por don S. J. M. A. con DNI (...) el día 15 de junio de 2018, esta advertencia se realiza dados los efectos previstos en la ley de la solicitud de acuerdo extrajudicial de pagos y de nombramiento de mediador concursal.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 1809 Código Civil, 1203 y siguientes del mismo cuerpo legal, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de octubre de 2018, Resolución 7 de mayo de 2012, artículo 100 del reglamento hipotecario, 1, 2, 3, 18, 20 y 82 de la ley hipotecaria, 57 del reglamento hipotecario, doctrina de la Dirección General en materia de ejercicio de condición resolutoria explícita; 551 a 711 de la ley de enjuiciamiento civil, en materia de ejecución judicial.

Y por último necesidad de firmeza de resoluciones judiciales para practicar asientos definitivos de inscripción y cancelación, el concepto que de firmeza pueda predicarse de una resolución judicial viene claramente fijado en el art. 207.2 LEC: es firme aquella resolución judicial contra la que no cabe recurso alguno, bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente establecido sin que ninguna de las partes lo haya interpuesto. Este concepto es unitario, unívoco, para todo el ordenamiento jurídico; de ahí que en modo alguno sea admisible una «firmeza a efectos registrales» distinta de la firmeza procesal «stricto sensu». Trasladadas estas consideraciones al ámbito registra], es claro que para poder practicar una cancelación (en el caso debatido, de una anotación de demanda) es preciso, conforme a lo establecido en los arts. 83 LH y 524.4 LEC, que la resolución judicial que la ordene sea firme; en caso contrario, sólo cabría practicar un asiento provisional: una anotación preventiva. RDGRN de 15-7-2010, 7-8-2014 y 20-10-2016.

Artículo 14 de la Ley Hipotecaria.

Artículos 231 y siguientes de la Ley Concursal de 22 de julio de 2003.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación de los defectos observados, desestimando la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta calificación registral podrá (...)

Murcia, 12 de noviembre de 2018 La Registradora de la Propiedad (firma ilegible):
Fdo. D.ª Juana M.ª Nieto Fernández-Pacheco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. M., abogado, en nombre y representación de doña M. I. y doña M. C. M. G. y don P., doña C. I. y don P. F. M. G., interpuso recurso el día 19 de diciembre de 2018 en virtud de escrito y en base, resumidamente, a los siguientes argumentos:

Que existen anteriores notas de calificación que, a salvo la falta de firmeza de la resolución, no hacían referencia a la circunstancia impositiva que ahora se recurre, referente a la falta en la transacción homologada de un pronunciamiento expreso de condena de expresa resolución del contrato de permuta que exige un adicional procedimiento judicial. Y ello se produce tras presentar el recurrente un auto, de fecha 18 de septiembre de 2018, por el que se desestima íntegramente la oposición de la promotora a la ejecución despachada judicialmente; Que tal pronunciamiento de condena sólo puede estar recogido en una sentencia, forma distinta de concluir el procedimiento e incompatible con la terminación del mismo por transacción homologada; Que, de conformidad con el artículo 1816 del Código Civil, la transacción tiene judicialmente los mismos efectos que una sentencia firme entre las partes; Que la calificación registral de las actuaciones judiciales debe centrarse en los casos de indefensión del titular registral, cuando en el caso se ha cumplido escrupulosamente con la obligación legal de salvaguarda de los intereses legítimos del titular registral. No parece sensato supeditar ahora el cumplimiento del mandamiento de cancelación a nuevos trámites o nueva declaración de voluntad de la parte que ha incumplido la prestada ante un magistrado-juez; Que el acuerdo de transacción ha sido ya elevado a público en dichas actuaciones por un funcionario judicial (letrado de la Administración de Justicia.); Que este caso difiere sustancialmente de los previos pronunciamientos de la Dirección General de los Registros y del Notariado que se citan en la calificación, pues al despacho de ejecución le ha seguido un incidente de oposición promovido por la entidad mercantil ejecutada precisamente en orden a tener la plena seguridad de que, efectivamente, aquélla no ha cumplido la condición determinante de la resolución contractual, que es el pago de la cantidad pactada y que en todo momento sus derechos han quedado garantizados. Los fundamentos alegados en la calificación fueron expresamente desestimados por la autoridad judicial; Que la transacción judicial es un título que lleva aparejada ejecución; Que no es equiparable el supuesto al asunto de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de octubre de 2018 en que se apoya la nota de calificación recurrida, fundamentalmente por dos razones: a) en el apartado segundo del auto que homologa la transacción, la promotora, titular registral afectada por el mandamiento de cancelación, expresamente asume incondicionalmente las consecuencias de un eventual incumplimiento, la resolución contractual, y muy concretamente las consecuencias jurídicas derivadas de tal resolución, entre las que están previstas las registrales, con la consiguiente cancelación y rectificación de asientos, y b) la circunstancia de que la titular registral ha promovido un incidente de oposición a la ulterior ejecución despachada en el que, bajo un estricto control jurisdiccional y con plenas garantías de todos sus derechos sin excepción, nunca ha alegado el cumplimiento total o parcial de su obligación de pago. Y se refiere al auto número 299 de fecha 18 de septiembre de 2018, en el que se desestima la oposición a la ejecución, y que según el recurrente es totalmente incompatible con el criterio de la nota de calificación, habiendo excedido, según su criterio, las funciones en la revisión del documento judicial. Recurre también la necesidad de firmeza del auto que desestima la oposición, y de que exista una resolución judicial que ponga fin al procedimiento de ejecución y que sea firme, alegando que no es preciso, pues ya es firme el auto que homologa la transacción judicial, afirmando que cuestión distinta es que la promotora por vía del incidente de oposición persevere en suscitar cuestiones procesales que, en absoluto, van a variar el fondo sustantivo de lo transado y acogido en el título.

IV

La registradora emitió informe el día 3 de enero de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo, manifestando lo siguiente:

«Primero. Además de la calificación que se menciona existe otra de fecha 25 de septiembre de 2018, ambas calificaciones son firmadas por otros Registradores de la propiedad, ya que la funcionaria cuya calificación se recurre es titular de este Registro desde el día 8 de octubre de 2018 si bien son diferentes las notas de calificación a la ahora recurrida, uno de los principios de la calificación registral es la independencia, recogida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en varias resoluciones, por todas la de 30 de noviembre de 2018, según la cual: “el registrador al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica.”.

Segundo. No se discute en ningún momento en la nota de calificación el que la transacción judicial sea un título ejecutable, si bien hay que estar en cada caso al contenido de dicha transacción judicial, en este caso no se pacta directamente la resolución del contrato y la cancelación de los asientos registrales, sino el pago de una cantidad de dinero en un plazo determinado, procediendo en otro caso a la resolución del contrato.

Tercero. A diferencia de la parte recurrente si considero aplicable el criterio de la Resolución de 3 de octubre de 2018 y la doctrina que se cita en la nota de calificación objeto del recurso, por los siguientes motivos:

a. En el supuesto de la Resolución se trataba de un convenio regulador aprobado judicialmente que también es ejecutable, como dice la Dirección General: “es claro que el convenio regulador aprobado por la correspondiente sentencia de divorcio o separación tendrá el carácter de título ejecutivo, en los términos que resultan del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil”.

Ahora bien, dice la Resolución: “el hecho de que se deba reconocer al convenio regulador aprobado judicialmente el carácter de título ejecutivo, no puede alterar los requisitos que se exigen para el ejercicio de una acción resolutoria”. (...)

Cuarto. Ante la alegación de ser vulnerado el artículo 100 del reglamento hipotecario, lo que se ha hecho no es entrar en la calificación del fondo de la resolución judicial, sino calificar la congruencia del mandato con el procedimiento seguido, lo cual si está contemplado en dicho artículo» Está función calificadora 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». Consecuentemente, la calificación registral se extiende, conforme a la doctrina expuesta, a la relación del mandato judicial con la clase de procedimiento seguido.»

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario; 545, 556 y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 1990, 7 de mayo de 2012 y 23 de marzo y 3 de octubre de 2018.

1. Está inscrita en el Registro una permuta de solar por obra futura a favor de «Promotora Artajona Riquelme, S.A.», con la condición resolutoria explícita en caso de

incumplimiento a favor de don F. M. G. G., del que son herederos los demandantes. Consta anotación preventiva de demanda de resolución por incumplimiento. En dicho procedimiento se llegó a una transacción judicial homologada judicialmente que es ahora ejecutada. En ella se pactó modificar la obligación de entregar unidades de obra por la del pago de una cantidad alzada de 1.020.000 euros, y ello en un único pago en el plazo máximo e improrrogable de tres meses, contados desde la fecha del dictado del auto de homologación judicial de la presente transacción. Se pacta así mismo que en el caso de que «Promotora Artajona Riquelme, S.A.», no cumpla la obligación pactada se aviene a tener por resuelto de pleno derecho el contrato de permuta litigioso, asumiendo las consecuencias jurídicas derivadas de tal resolución.

Se debate ahora en el presente recurso si es inscribible un mandamiento judicial basado en el auto por el que se despacha ejecución del contenido de la transacción y se ordena que se tenga por resuelto el contrato de permuta litigioso, ordenando la cancelación de la inscripción registral provocada por la permuta litigiosa y de todos los asientos posteriores referentes a todas las fincas resultantes de la escritura de obra nueva en construcción y división horizontal. En la parte dispositiva del mandamiento de ejecución de títulos judiciales consta expresamente que no caben recurso, sin perjuicio de que la parte ejecutada pueda oponerse al despacho de la ejecución. Por diligencia de adición de fecha 15 de octubre de 2018 se aclara que no cabe recurso, ni ordinario ni extraordinario, pero sí oposición regulada en los artículos 556 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que no suspende el curso del procedimiento, siendo susceptible de inscripción. Además, se acompaña auto del mismo juzgado de Primera instancia número 8 de Murcia, auto número 299, de fecha 18 de septiembre de 2018, por el que, en autos de ejecución judicial, y ante la oposición a la ejecución por parte de la entidad «Promotora Artajona Riquelme, S.A.», se dispone desestimar la oposición a la ejecución debiendo continuar la ejecución despachada, advirtiendo que cabe recurso de apelación sin efecto suspensivo.

La registradora señala dos defectos: en primer lugar la necesidad de un nuevo pronunciamiento judicial respecto del incumplimiento de la transacción judicial que determina el auto de ejecución ordenando la cancelación de asientos registrales derivados de la permuta de suelo por obra cuyo incumplimiento fue origen del litigio, en forma similar a lo acordado en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de octubre de 2018; y segundo, la falta de firmeza de la resolución judicial.

2. Lo primero que debe afirmarse es que la calificación debe ser global y unitaria. Y aunque es independiente de la formulada por otros registradores (y por tanto también de la formulada por registradores anteriores titulares de la plaza) eso no impide que la calificación deba formularse en plazo (cfr. artículo 18 Ley Hipotecaria). No se entiende muy bien que en la nota de calificación, que es de fecha 12 de noviembre de 2018 se haga referencia a que el asiento de presentación sea de 5 de junio de 2018, fecha que también consta en las diversas calificaciones previas. Y aunque la registradora titular sea persona distinta de quien emitió las calificaciones previas, debe recordarse que el interesado tiene derecho a conocer en plazo los defectos de que pudiera adolecer el título presentado de forma global y unitaria, sin que se puedan añadir otros nuevos como consecuencia de la aportación de documentos subsanatorios.

3. En relación con la amplitud de la facultad de calificación del registrador sobre los documentos judiciales, hay que recordar que, conforme a la consolidada doctrina de este Centro Directivo, 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 si el de 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 y su

colatorio registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. También se extiende la obligación de calificar 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.

En este sentido 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 calificadora 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 limitara 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 calificadora 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 si 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».

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. El artículo 82, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria señala que: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos».

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

4. En cuanto al fondo, debe estimarse el recurso en cuanto al primer defecto. Es cierto, como ha afirmado la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus Resoluciones de 7 de mayo de 2012 y 3 de octubre de 2018 que entre los títulos judiciales, en la 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. De ahí que no fuera directamente inscribible la ejecución de un convenio regulador de los efectos del divorcio en el que se acordó la resolución, en caso de incumplimiento, de las adjudicaciones convenidas, pues faltaba la previa determinación judicial de la existencia del incumplimiento.

Pero en este expediente estamos en presencia de un proceso de ejecución de una resolución judicial que aprueba y homologa una transacción judicial lograda en el proceso declarativo, que ya directamente contiene una condena (la del pago de cantidad o la resolución ipso facto de la permuta origen del pleito). No se trata por tanto de una condición resolutoria de un convenio entre partes que requiera determinación previa en una sentencia constitutiva, si no que la resolución está ya acordada judicialmente de forma inmediata si no se paga la cantidad convenida. Impago de la cantidad convenida

que se ha acreditado en la ejecución, a la que incluso ha habido oposición frustrada de la parte ejecutada.

Dicho de otra forma, ya existe el previo título judicial en que se declaran incumplidas las obligaciones de la promotora y la resolución es un efecto de la transacción judicial acordada y ahora ejecutada, no una garantía del convenio formalizado. Del propio título presentado resulta la ejecución de la resolución de la permuta de solar por obra futura (habiendo sido objeto de anotación preventiva la demanda) y aunque culminó en una transacción judicial de carácter dinerario, expresamente se previó que en caso de impago se produciría la resolución. Y es lo que en trámites de ejecución de la transacción ordena el mandamiento que se inscriba.

Debe por tanto procederse a practicar la cancelación ordenada en el mandamiento de la inscripción registral provocada por la permuta litigiosa y de todos los asientos posteriores referentes a todas las fincas resultantes de la escritura de obra nueva en construcción y división horizontal (registrales 22.714 a 22.729), sin que sea óbice el que el permutante haya fallecido pues quedaría inscrita a su nombre y -como señala la propia registradora en su informe- sólo en el caso de que se pretendiese dejar la finca inscrita a favor de los demandantes, sería preciso aportar la escritura de partición de herencia en la que consten las oportunas adjudicaciones, pero sin que su falta de aportación sea defecto que impida la inscripción de la resolución.

5. En cuanto a la falta de firmeza de la resolución judicial es cierto que tratándose de documentos judiciales, el concepto de «ejecutoria», interpretado a la luz de lo establecido en el artículo 517.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conduce necesariamente a la idea de resolución judicial firme. De hecho, el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala: «mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme al artículo 207.2 de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil, «son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado».

Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado que el requisito de la firmeza de la resolución judicial está plenamente justificado cuando se van a producir asientos definitivos, tanto de inscripción como de cancelación, puesto que, si se admitiera la práctica de los mismos sin ser firme la resolución que los ordena, podrían surgir en el interin terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que se apoyarían en asientos registrales practicados en virtud de un título que no es firme, haciéndose inviable la ejecución de la sentencia del órgano judicial superior revocatoria de la anterior.

Por el contrario, tratándose de anotaciones preventivas, no existe ese peligro, porque se trata de asientos provisionales (vid. artículo 86 de la Ley Hipotecaria) que, además, no atribuyen al anotante la fuerza de la fe pública registral. Si, practicada una anotación preventiva, se revocase posteriormente la resolución judicial que la había decretado al resolverse el recurso que sin efectos suspensivos está previsto legalmente al efecto, bastará con emitir el oportuno mandamiento para cancelar dicha anotación.

A la vista de estas consideraciones, parece evidente que el recurso no puede prosperar en cuanto a este segundo defecto, por mucho que el recurso de oposición aún existente contra la resolución de ejecución no sea suspensivo. No es posible inscribir un decreto de adjudicación hallándose pendiente de resolución un recurso de reposición que el ejecutado ha interpuesto impugnándolo. La falta de firmeza impide la inscripción y el devenir de la resolución impugnada queda en la órbita de los tribunales sin que competa al registrador valorar la existencia de una dilación indebida.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda tomar anotación preventiva de la sentencia dictada, como ya admitió la Resolución de 12 de noviembre de 1990, que afirma: «Esta doctrina no es alterada por los preceptos que permiten la ejecución provisional de las resoluciones judiciales no firmes, porque esta ejecución sólo puede comprender medidas de efectividad que no estén en contradicción con su provisionalidad (...). No se trata de cerrar el Registro a todas las consecuencias de la sentencia dictada, sino de que los asientos registrales que en su virtud se produzcan guarden exactas congruencias con la realidad extrarregistral. En nuestro ordenamiento registral las situaciones litigiosas que afectan a la existencia de los derechos inscritos tienen acceso al Registro a través de la anotación preventiva de demanda (42.1.º de la Ley Hipotecaria). Y existiendo ya sentencia ejecutable no hay obstáculo para que el que haya obtenido la sentencia obtenga anotación preventiva de su derecho (...)».

En definitiva, es preciso como ha reiterado este Centro Directivo que la resolución ordenando la cancelación de asientos debe ser firme y así constar en el mandamiento. Defecto fácilmente subsanable una vez adquiera completa firmeza la resolución de ejecución y sin perjuicio de que se pueda tomar entretanto anotación preventiva de la misma.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al primer defecto y confirmar la calificación en el segundo.

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