

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4771** *Resolución de 7 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación registral extendida por el registrador de la propiedad de Torrijos, por la que suspende la inscripción del testimonio de una sentencia.*

En el recurso interpuesto por don J. J. G. G. contra la nota de calificación registral extendida por el registrador de la Propiedad de Torrijos, don José Antonio Garvía Pastor, por la que suspende la inscripción del testimonio de una sentencia dictada el día 8 de febrero de 2012.

Hechos

I

En fecha 23 de julio de 2010 se interpuso demanda de juicio ordinario número 385/2011 por el Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán contra la sociedad «Bravo Espadas, S.L.» y «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja (Ibercaja)», en ejercicio de una acción de resolución de contrato por incumplimiento, solicitando se declarase resuelto el contrato suscrito entre las partes el día 19 de abril de 2007.

Admitida a trámite la demanda, la mercantil «Bravo y Espadas, S.L.» planteó declinatoria por falta de jurisdicción objetiva y territorial, al haberse declarado el concurso voluntario de la citada mercantil. Al mismo tiempo, interpuso demanda reconvenzional, reclamando determinadas cantidades entregadas en virtud del citado contrato cuya resolución se interesaba de contrario, para el caso de que se procediera a resolver el mismo. Se resolvió sobre la misma en virtud de auto de fecha 6 junio de 2011, admitiéndose dicha excepción.

En fecha 5 de diciembre de 2011, la parte actora, por medio de su representación, renunció a la acción ejercitada.

En sentencia dictada el día 8 de febrero de 2012 por doña María Dolores García Benítez, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Ciudad Real, se admitió la renuncia y se absolvió al demandado conforme al artículo 20.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Torrijos testimonio expedido el día 23 de septiembre de 2021 por la letrada de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Ciudad Real de la citada sentencia y del auto, de fecha 22 de febrero de 2012, complementario de aquélla, y testimonio expedido en igual fecha por dicha letrada del escrito, de fecha 30 de noviembre de 2011, del procurador del Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán en el que se renunciaba a la demanda, y de la certificación expedida el día 25 de noviembre de 2011 por el secretario municipal del indicado Ayuntamiento, en la que se hacía constar que, por Acuerdo del Pleno de la Corporación, de fecha 24 de noviembre de 2011, se autorizaba al procurador para que, en nombre del Ayuntamiento, desistiese del procedimiento y renunciase a la acción de resolución, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 11031 del año: 2.021
Asiento N.º: 1.554 Diario: 204
Presentado el 07/10/2021 a las 16:59

Presentante: G. G., J. J.
Interesados: Bravo y Espadas S.L.
Naturaleza: Testimonio judicial
Objeto: Desistimiento
Juicio N.º: 385/2011, sentencia de 08/02/2012
Juzgado: Juzgado Primera Instancia n.º 4, Ciudad Real
Acuerdo de suspensión de calificación registral
Acuerdo relativo a la calificación registral del documento relacionado en el encabezamiento, en base a los siguientes:

I. Fundamentos de hecho:

Primero. Que con fecha 07/10/2021 fue presentado en este Registro testimonio expedido el 23 de septiembre de 2021 por la letrada de Administración de Justicia del indicado Juzgado, de la sentencia de 08/02/2012 y del auto de 22/02/2012 dictados en el indicado procedimiento, junto con testimonio expedido en igual fecha por dicha letrada del escrito de 30/11/2011 del procurador del Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán y de la certificación expedida el 25/11/2011 por el secretario municipal de la indicada entidad local. Se adjunta copia en papel de la diligencia de ordenación dictada el 23/09/2021 por la letrada del mismo Juzgado. Queda pendiente de calificación por no acreditarse el pago del impuesto correspondiente.

II. Fundamentos de Derecho:

Primero. La Legislación Hipotecaria -Ley de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947-, otorga al registrador de la propiedad el control de legalidad de los documentos presentados a inscripción, mediante la calificación registral -art. 18 de la Ley Hipotecaria-.

Segundo. Que conforme a la legislación hipotecaria, previamente a la indicada calificación registral, es necesario que se acredite debidamente el pago de los impuestos correspondientes al acto, hecho o negocio objeto del documento presentado a inscripción.

Tercero. Que no habiéndose acreditado debidamente el pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y/o sobre Sucesiones y Donaciones, no es posible la calificación e inscripción del documento relacionado, sin perjuicio de los demás motivos/defectos que, provisionalmente, se indican:

1.º No se acredita el pago, exención o no sujeción al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengado por los hechos, actos o negocios objeto del documento relacionado -art. 254 de la Ley Hipotecaria-.

2.º No consta la firmeza de las resoluciones judiciales testimoniadas -arts. 3, 79, 82, 83 y 257 de la Ley Hipotecaria, 100, 165 y 174 de su Reglamento y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil -.

3.º No se describe/n la/s finca/s objeto del documento con los requisitos establecidos en la Legislación Hipotecaria -arts. 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento-.

Se advierte que mientras la sentencia testimoniada [sic] se refiere a la finca registral 11862 de La Puebla de Montalbán, el escrito de renuncia relacionado hace referencia a la registral 11861 de dicho término municipal.

4.º En las resoluciones judiciales testimoniadas no se dispone asiento registral alguno -arts. 2, 6, 9, 26, 42, 72, 73, 82, 83 y 98 de la Ley Hipotecaria, 51, 174, 179 y 233 de su Reglamento; 525.2.º, 688, 692 y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-.

Cuarto. Sin perjuicio de lo anterior, una vez acreditado el pago de los indicados impuestos se calificará definitivamente el documento.

Quinto. El/los indicados motivos/defectos se fundamenta/n en las normas legales o reglamentarias citadas y, en especial, en lo dispuesto en los artículos 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria, conforme a los cuales:

“Artículo 254 L.H. 1. Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir (...).

5. El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo”.

“Artículo 255 L.H. No obstante, lo previsto en el artículo anterior, podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto; mas, en tal caso se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto.

Pagado éste, se extenderá la inscripción o asiento de que se trate y sus efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación, si se hubiere devuelto el título dentro del plazo de vigencia del mismo.

Si se devolviera el título después de los sesenta días, deberá extenderse nuevo asiento de presentación, y los efectos de la inscripción u operación que se verifique se retrotraerán solamente a la fecha del nuevo asiento.

En el caso de que por causa legítima debidamente justificada no se hubiere pagado el impuesto dentro de los sesenta días, se suspenderá dicho término hasta que se realice el pago, expresándose esta suspensión por nota marginal en el asiento de presentación, la cual se extenderá, siempre que al Registrador no le conste la certeza del hecho, en vista del oportuno documento acreditativo.

En estos casos el asiento de presentación caducará a los ciento ochenta días de su fecha”.

“Artículo 256 L.H. Las cartas de pago de los impuestos satisfechos por actos o contratos sujetos a inscripción se presentarán y quedarán archivadas en el Registro. El Registrador que no las conservare será responsable directamente de las cantidades que hayan dejado de satisfacerse a la Hacienda”.

El segundo de los indicados motivos se fundamenta especialmente en el contenido del artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme al cual: «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 la cancelación de asientos en Registros públicos”.

El motivo tercero, se fundamenta en el contenido del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual:

Artículo 9 Ley Hipotecaria: “El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les

fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera (...).

En todo caso debe tenerse en cuenta, por lo que se dirá, que conforme a lo establecido en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria: "Artículo 82. 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.

Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.

Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley (...).

Por lo indicado, acuerdo:

Uno. Suspender la calificación e inscripción del documento relacionado, por los motivos que se indican en el tercero de los fundamentos de derecho, sin perjuicio de lo que se indica en el cuarto.

Dos. Hacer saber a los interesados: 1.º Que, en su caso, el asiento de presentación que motivó el título objeto de este asiento queda prorrogado en los términos expresados en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. 2.º Que conforme a lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, BOE del día 8 siguiente, es obligatorio acreditar ante este Registro la/s referencia/s catastral/es de la/s finca/s objeto del documento calificado en la forma establecida en el artículo 41 de dicha norma. En otro caso, y una vez subsanados los indicados defectos, se practicarán los oportunos asientos registrales haciendo constar el incumplimiento de dicha obligación. 3.º Que, si lo pretendido es cancelar el derecho de reversión a favor del Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán que grava la finca 11682, será necesario documento público en el que conste el consentimiento del Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán, como titular del derecho –arts. 82 de la Ley Hipotecaria–. Del acuerdo municipal testimoniado no resulta la extinción del indicado derecho. También podrá cancelarse en virtud de sentencia firme dictada en el correspondiente procedimiento judicial dirigido contra el Ayuntamiento, en la que se decrete la extinción del derecho y se disponga su cancelación registral, lo que no resulta de la sentencia testimoniada, en la que no se dispone ni la extinción ni la consiguiente cancelación registral. El hecho de que el procedimiento terminara con un desistimiento de la acción entablada no implica la extinción del derecho, ni su posible cancelación. 4.º Que transcurrido un mes desde la fecha de notificación de este acuerdo sin que conste subsanación alguna o sin que el documento sea retirado, se procederá a su envío por correo contra reembolso al domicilio indicado por el presentante.

Contra el presente acuerdo (...)

Torrijos, 29 de octubre de 2021.–El registrador (firma ilegible).–Fdo: José-Antonio Garvía Pastor.»

Presentada nuevamente dicha documentación, junto con modelo de autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y

escrito suscrito por don J. J. G. G., en el Registro de la Propiedad de Torrijos, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 11031 del año: 2.021
Asiento N.º: 1.554 Diario: 204
Presentado el 07/10/2021 a las 16:59
Presentante: G. G., J. J.

Interesados: Bravo y Espadas S.L.

Naturaleza: Testimonio judicial

Objeto: Desistimiento

Juicio N.º: 385/2011 de 30/11/2011

Juzgado: Juzgado Primera Instancia N.º 4, Ciudad Real

Acuerdo de calificación registral

Acuerdo relativo a la calificación registral del documento relacionado, en base a los siguientes:

I. Fundamentos de hecho:

Primero. Que el documento judicial relacionado en el encabezamiento fue objeto del acuerdo de suspensión de la calificación de fecha 29/10/2021, del que resultan los siguientes motivos/defectos de suspensión: "1.º No se acredita el pago, exención o no sujeción al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengado por los hechos, actos o negocios objeto del documento relacionado –art. 254 de la Ley Hipotecaria–. 2.º No consta la firmeza de las resoluciones judiciales testimoniadas -arts. 3, 79, 82, 83 y 257 de la Ley Hipotecaria, 100, 165 y 174 de su Reglamento y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–. 3.º No se describe/n la/s finca/s objeto del documento con los requisitos establecidos en la Legislación Hipotecaria -arts. 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento-. Se advierte que mientras la sentencia testimoniada [sic] se refiere a la finca registral 11862 de La Puebla de Montalbán, el escrito de renuncia relacionado hace referencia a la registral 11861 de dicho término municipal. 4.º En las resoluciones judiciales testimoniadas no se dispone asiento registral alguno -arts. 2, 6, 9, 26, 42, 72, 73, 82, 83 y 98 de la Ley Hipotecaria, 51, 174, 179 y 233 de su Reglamento; 525.2.º, 688, 692 y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-".

Segundo. Que el documento relacionado ha sido presentado nuevamente con fecha 12/11/2021, durante la vigencia del asiento de presentación número 1554 del diario 204, junto con los complementarios relacionados en el indicado acuerdo, el oportuno modelo 600 de autoliquidación y un escrito que carece de fecha suscrito por don J. J. G. G. -N.º E 12550/2021-.

II. Fundamentos de derecho:

Primero. Una vez calificado dicho documento judicial y los complementarios relacionados se observa que no han sido subsanados los motivos/defectos 2.º, 3.º y 4.º del indicado acuerdo de suspensión de 29/10/2021, por cuanto respecto de los mismos no se ha presentado documento subsanatorio alguno, salvo el indicado escrito que carece de los requisitos de autenticidad necesarios para su acceso al Registro de la Propiedad al no constar debidamente legitimada la firma que lo autoriza y cuyo contenido tampoco los subsana.

Segundo. Que se estima subsanado el motivo/defecto 1.º del indicado acuerdo de suspensión de calificación.

Tercero. Los indicados defectos se fundamentan en las normas legales y reglamentarias citadas en este acuerdo y en el relacionado.

Por lo indicado, acuerdo:

Uno. Suspender la inscripción del documento relacionado por los defectos que se indican en el primero de los fundamentos de derecho, reiterando parcialmente el

contenido de la relacionada nota de suspensión en los términos expresados en el presente acuerdo.

Dos. Hacer saber a los interesados: 1.º Que el asiento de presentación que motivó el título calificado queda prorrogado en los términos expresados en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. 2.º Que transcurrido un mes desde la fecha de notificación de esta calificación sin que conste subsanación alguna o sin que el documento sea retirado, se procederá a su envío por correo contra reembolso al domicilio indicado por el presentante.

Tres. Observaciones. Visto el escrito presentado por don J. J. G. G., hago saber al interesado que tanto la resolución judicial presentada, como el acuerdo del Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán, hacen referencia expresa “al procedimiento tramitado” o a “la acción ejercitada” en el procedimiento judicial correspondiente. Ninguno de los dos documentos públicos se refiere, en momento alguno, a la “renuncia al derecho de reversión” ni a la “extinción del derecho de reversión” -o similares-. Y mucho menos a la “cancelación registral” del derecho de reversión. Es decir, que, según la resolución judicial testimoniada y la certificación municipal presentada, a lo que supuestamente se renuncia es a la concreta acción ejercitada.

Si el propósito del Ayuntamiento, o de sus letrados, fuera realmente otra, el mismo no resulta ni de la certificación municipal ni del testimonio judicial. Y lo procedente sería pedir la rectificación de la indicada resolución judicial y la declaración de la extinción del derecho y su correspondiente cancelación registral, o bien solicitar al juez que la dictó, la ejecución correspondiente y la expedición del oportuno mandamiento disponiendo tal cancelación. Petición que no consta que se hubiera producido en su momento. Lo que pretende el presentante es que la calificación registral complemente -incluso corrija- la resolución judicial o el acuerdo municipal con una declaración de extinción y cancelación que no es competencia del registrador de la propiedad.

Por otra parte, se estima que sería relativamente sencillo subsanar los defectos planteados. Además de la indicada subsanación o ejecución de la resolución judicial, si efectivamente la voluntad del Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán es la de renunciar al derecho de reversión y su cancelación registral -lo que no resulta de los documentos presentados y este registrador desconoce-, la cancelación podría llevarse a cabo mediante la certificación administrativa correspondiente relativa al acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento haciendo constar expresamente la renuncia al derecho de reversión y su consentimiento a la cancelación registral -arts. 182 y concordantes de la Ley Hipotecaria-.

Por último, le indico que no es cierto que este registrador dijera al presentante que cancelaría el derecho de reversión con el documento presentado. En su momento se indicó al presentante, por escrito, lo que se necesitaría para practicar la cancelación, en términos muy similares a los que resultan del acuerdo de suspensión relacionado y del presente.

Contra el presente acuerdo (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Garvía Pastor registrador/a de Registro Propiedad de Torrijos a día uno de diciembre del año dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. G. G. interpuso recurso el día 15 de diciembre de 2021 en base a las siguientes alegaciones:

«En la escritura de compraventa, realizada ante el notario don Fidel Sánchez Lozano el pasado 2 de Marzo de 2021, a favor de D. J. J. G. G., aparece inscrita una carga sobre la finca 11.862 consistente en un derecho de reversión a favor del Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán, para el caso del incumplimiento de las condiciones pactadas

por parte del comprador, Bravo y Espadas S.L., en el contrato firmado ante el notario de La Puebla de Montalbán el 19 de Abril de 2007, protocolo número 336 (...)

Yo, J. J. G. G., siendo conecedor de la existencia de una sentencia judicial en la que el Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán renunció a ese derecho de reversión, he solicitado su cancelación registral acompañando los siguientes documentos:

1. Copia testimoniada de la sentencia judicial y del escrito de renuncia presentado por el abogado del Ayuntamiento en el juicio 385/2011 del Juzgado de instrucción N.º 4 de Ciudad Real. (...)

2. Certificado emitido por el secretario del Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán, donde se reproduce la transcripción del Pleno celebrado el 24 de noviembre de 2011 donde se acordó de forma urgente autorizar al abogado para que pueda desistir del procedimiento y renunciar a la acción de resolución contractual ejercida en el procedimiento 385/2011 (...)

3. Escrito de fecha 12 de noviembre de 2021, dirigido a José Antonio Garvía Pastor, aclarándole los conceptos jurídicos y diferencias entre desistimiento y renuncia a la acción ejercitada en un procedimiento. La renuncia a la acción implica la renuncia al derecho y aclarándole que no se trata de un simple desistimiento, sino de una renuncia en toda regla como así especifica el abogado del Ayuntamiento en su escrito de renuncia ante el Juzgado de Instrucción 4 de Ciudad Real (...)

A pesar de todos estos documentos y de su indudable veracidad, el Registrador se niega a cancelar este derecho de reversión, alegando en síntesis que el Ayuntamiento ha renunciado a la acción, pero no al derecho y puede volver a ejercerlo en cualquier momento y que la sentencia no ordena la cancelación del derecho de reversión. Pidiéndome a mí, que solicite al juez de la causa ejercida por el Ayuntamiento ante Bravo y Espadas S.L. que ordene la cancelación registral del derecho de reversión, cosa que me resulta imposible, ya que no soy parte en dicha causa (...)

Debo decirles lo siguiente:

El derecho de reversión, que aparece registrado sobre la finca 11.862, sita en Calle (...) de La Puebla de Montalbán, afecta exclusivamente a los otorgantes del contrato que les vincula, donde se establecen una serie de condicionantes y obligaciones.

En caso de incumplimiento lleva aparejada la rescisión del contrato, pérdida de la fianza y reversión de la propiedad al Ayuntamiento, que se verá obligado a devolver el precio pactado 516.870 euros y recibido en la compraventa.

Pero, como he dicho en el párrafo primero, afecta exclusivamente a Bravo y Espadas S.L. y al Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán, que son los otorgantes del contrato firmado ante el notario de La Puebla de Montalbán el 19 de abril de 2007, protocolo número 336.

Pues bien, este derecho de reversión fue ejercitado por el Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán, que en fecha 14 de Julio de 2010 aprobó en Pleno de la Corporación el inicio de acciones judiciales, (véase Certificado del Ayuntamiento expedido el 27/04/2021) y dio lugar al procedimiento 385/32011 [sic] seguido en el Juzgado de Instrucción 4 de Ciudad Real.

Este derecho no solamente fue ejercitado, sino que durante el procedimiento 385/2011 (véase Certificado del Ayuntamiento expedido el 27/04/2021) fue renunciado mediante el siguiente acuerdo del Pleno Extraordinario Municipal celebrado el 24 de noviembre de 2011 de forma urgente con el siguiente acuerdo:

«Autorizar al abogado director del procedimiento para que, sí lo considera finalmente oportuno, y en el momento en que lo considere procesalmente oportuno, pueda desistir del procedimiento y renunciar a la acción de resolución contractual ejercida en este procedimiento.»

Finalmente, el abogado presenta un escrito, cuya copia testimoniada posee el Registrador y ante tal pretensión (renuncia a la acción y al derecho de reversión) el

Juzgado se ve en la obligación de emitir una sentencia con fecha 8 de Febrero de 2.012, donde en sus fundamentos de derecho dice: «Siendo admisible en el presente caso la renuncia y no prohibiendo ésta la ley, ni existiendo limitaciones por razones de interés general o beneficio de tercero, procede tener por renunciada a la parte actora (Ayuntamiento) a la acción ejercitada (derecho de reversión).»

Por lo tanto, tenemos:

1. Un derecho registrado con unos otorgantes (Bravo y Espadas S.L. y Ayto. de La Puebla de Montalbán) vinculados a ese derecho firmado en un contrato ante Notario.
2. Un derecho exigido mediante la acción ejercitada para resolver el contrato en el procedimiento [sic] 385/211.
3. Una renuncia la acción ejercitada el este procedimiento 385/2011, aprobada en Pleno del Ayuntamiento el 24 de noviembre de 2011 y un derecho renunciado expresamente por el abogado del Ayuntamiento (...)
4. Una sentencia que reconoce ese derecho de renuncia ejercido por el Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán (sentencia 21/12 de fecha 8 de febrero de 2012).

De todos ellos, el más importante es el Certificado del Pleno del Ayuntamiento celebrado el 24 de noviembre de 2011, donde se renuncia a la acción de resolución contractual y por lo tanto al derecho ejercido en el procedimiento 385/2011 del Juzgado de Instrucción 4 de Ciudad Real.

Una vez renunciado ya no se podrá jamás volver a ejercer ese derecho.

El registrador confunde renuncia a la acción con desistimiento de la acción.

Conviene diferenciar la renuncia del desistimiento, toda vez que la renuncia a una acción supone un desistimiento del proceso, pero hay diferencias sustanciales. Así, son dos acciones diferentes:

a. La primera de ellas estriba en que la renuncia es unilateral y el desistimiento exige la bilateralidad, es pues manifestación de voluntad recepticia, exigiendo la conformidad del demandado.

b. Y la segunda y más importante, es que con la renuncia se impide el planteamiento del objeto litigioso en un nuevo proceso al ser recogida en una sentencia con eficacia de cosa juzgada, y en cambio en el desistimiento se puede plantear nuevamente.

¿En qué se diferencian el desistimiento y la renuncia?

En cuanto a las diferencias, la renuncia abandona definitivamente la acción, y con ello, el derecho que posee el actor. Es el juez el que tendrá que aprobar la renuncia ya que hay ciertos derechos irrenunciables como los derechos fundamentales.

En cambio, el desistimiento pone fin al procedimiento sin abandonar sus derechos pudiendo ejercitarlos en otro proceso. Siempre que esté dentro del plazo se podrá ejercitar la pretensión.

Por lo tanto, la renuncia no podrá iniciar de nuevo la acción mientras que en el desistimiento si existirá esa opción.

La renuncia del procedimiento es el exponente más evidente del poder que tiene el actor de disposición del proceso. Afectando al derecho en el que funde su pretensión y la acción ejercitada.

La renuncia es la finalización anómala del procedimiento en el que el actor se retira del mismo abandonando sus derechos. Conlleva al abandono total de los mismos, con lo que no podrá ejercitarlos en un futuro. Esta terminación del proceso recae dictando sentencia sobre el fondo que desestimará íntegramente la demanda. Además, tendrá fuerza de cosa juzgada material.

Abandonado la acción no se hace únicamente del derecho procesal, sino que incluye al material y sustantivo.

En nuestro caso tenemos 2 documentos que acreditan totalmente la renuncia a la acción y por lo tanto al derecho:

1. Certificado del Ayuntamiento, con copia de la transcripción del pleno donde se autoriza al abogado representante del Ayto. a ejercer la renuncia en cualquier momento del procedimiento que considere oportuno.
2. Sentencia del juzgado número 4 de Ciudad Real, procedimiento 385/2011, que se ve obligada a dictar el juez de la causa, al haber ejercido el abogado representante del Ayto. su derecho a renunciar a la acción y por lo tanto al derecho de reversión.

Y aquí lo importante no es si la sentencia es firme o puede ser recurrida, sino el certificado del Ayuntamiento, porque la sentencia solo viene a corroborar la renuncia al derecho que en su día aprobó el Pleno Municipal, que ya no podrá volver a ejercerse contra Bravo y Espadas S.L. y mucho menos contra J. J. G. G., actual propietario de esta finca.

Es cierto que, aunque hay un error material en la definición de la finca, que el abogado comete en su escrito de renuncia, bailando un número en la descripción de esta finca y dice finca registral 11.861 en vez de 11.862, no es menos cierto que todo el resto del procedimiento y la sentencia hacen siempre referencia a la finca 11.862 que es la correcta y objeto del litigio, pues la finca 11.861, erróneamente definida por el abogado del Ayuntamiento en su escrito de renuncia, nunca perteneció al Ayuntamiento y tiene otro propietario.

Por lo tanto, tenemos que, siendo ya cosa juzgada, al haber renunciado a su derecho de reversión, no puede volver a ejercer este derecho de reversión el Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán, que es quien posee registrado este derecho al que en su día renunció.

Por todo ello, solicito sea cancelado este derecho de reversión que fue renunciado en su día por el Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán y se ordene al Registrador de la Propiedad de Torrijos que cancele esta carga que ha quedado ya renunciada».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1255, 1964 y 1973 del Código Civil; 1, 2, 3, 6, 9, 18, 23, 26, 40, 42, 72, 73, 79, 80, 82, 83, 98 y 257 de La Ley Hipotecaria; 9, 20, 207, 521, 525.2.º, 688, 692 y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 45.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; 51, 100, 165, 174, 177, 179 y 233 del Reglamento Hipotecario; 112.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de marzo de 1999, 13 de diciembre de 2002, 2 de febrero de 2004, 3 de enero de 2005, 13 y 27 de marzo de 2007, 13 de mayo de 2009, 11 de diciembre de 2010 y 20 de abril de 2011, en relación con el derecho de reversión, de 21 de abril de 2005, 23 de marzo de 2007, 4 de octubre de 2012, 28 de agosto de 2013, 1 de octubre de 2014, 24 de julio de 2017, 17 de mayo y 29 de noviembre de 2018 y 8 de marzo y 23 de septiembre de 2019, y la Resolución Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de octubre de 2020, respecto a la firmeza de las resoluciones judiciales, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de noviembre de 1990, 11 de febrero de 1991, 3 de junio de 1992, 28 de febrero de 1997, 28 de septiembre de 2017 y 25 de abril de 2018, y la Resolución Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de octubre de 2021, respecto a la

necesidad de determinación en los documentos judiciales de que asientos deben practicarse.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– El Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán, en sesión de fecha 16 de marzo de 2006, aprobó el expediente de enajenación de un inmueble de la localidad, finca registral 11.862, incluyéndose en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que regían el concurso la obligación de destinar la parcela a la construcción de viviendas con protección pública, en el régimen que se asigne a las mismas, y a edificarlas en el plazo de tres años desde la fecha de la adjudicación definitiva.

– La Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 8 de mayo de 2006, adjudicó la venta de la parcela a la empresa «Bravo y Espadas, S.L.».

– La venta se efectúa con la siguiente carga: derecho de reversión a favor del Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán, para el caso de incumplimiento de las condiciones establecidas en el Pliego de Cláusulas, entre las cuales está: «e) Destinar la parcela a la construcción de viviendas con protección pública, en el régimen que se asigne a las mismas, y a edificarlas en plazo». El párrafo segundo de la Cláusula 2, «condiciones particulares», establece: «El desarrollo del proyecto de construcción de las viviendas deberá resolverse en el plazo máximo de un año. La ejecución de la totalidad de las obras deberá terminarse en el plazo máximo de tres años (ambos plazos se contarán desde el día siguiente a la fecha de adjudicación definitiva)».

– El Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria y urgente de fecha 14 de julio de 2010 ordenó el inicio de acciones judiciales para ejecutar el derecho de reversión incluido en la venta del inmueble municipal.

– Dichas actuaciones se siguieron ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Ciudad Real en el procedimiento ordinario número 385/2011, que deriva del procedimiento ordinario número 727/2010 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Torrijos.

– Mediante acuerdo adoptado por el Pleno Corporativo Municipal en la sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 24 de noviembre de 2011, el Ayuntamiento acuerda autorizar a su abogado para que «pueda desistir del procedimiento y renunciar a la acción de resolución contractual ejercida en este procedimiento».

– El día 8 de febrero de 2012, tras admitirse la renuncia a la acción solicitada por el procurador del Ayuntamiento, la magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Ciudad Real, dicta sentencia absolutoria conforme al artículo 20 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

– Se presentan en el Registro de la Propiedad de Torrijos testimonio expedido el día 23 de septiembre de 2021 por la letrada de la Administración de Justicia del indicado Juzgado de la citada sentencia y de auto, de fecha 22 de febrero 2012, complementario de aquélla, dictados en el indicado procedimiento, junto con testimonio expedido en igual fecha por dicha letrada del escrito, de fecha 30 de noviembre de 2011, efectuado por el procurador del Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán, en el que se renuncia a la demanda, y de la certificación, expedida el día 25 de noviembre de 2011 por el secretario municipal de la indicada entidad local, en la que se hace constar que, por acuerdo del Pleno de la Corporación, de fecha 24 de noviembre de 2011, se autoriza al procurador para que, en nombre del Ayuntamiento, desistir del procedimiento y renunciar a la acción de resolución. Inicialmente, se suspende la calificación por falta de pago del Impuesto; una vez acreditado éste, se aporta nuevamente la documentación junto con un escrito que carece de fecha suscrito por don J. J. G. G., titular registral actual de la finca.

Son varios los defectos observados en la nota de calificación: a) no consta la firmeza de las resoluciones judiciales testimoniadas; b) no se describe la finca objeto del documento con los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria; c) se advierte que mientras la sentencia testimoniada se refiere a la finca registral 11.862 de La Puebla de Montalbán, el escrito de renuncia relacionado hace referencia a la registral 11.861 de

dicho término municipal, y d) en las resoluciones judiciales testimoniadas no se dispone asiento registral alguno; asimismo, respecto del contenido del escrito presentado por el recurrente, advierte el registrador que tanto la resolución judicial presentada, como el acuerdo del Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán, hacen referencia expresa «al procedimiento tramitado» o a «la acción ejercitada» en el procedimiento judicial correspondiente, sin que se refieran a la «renuncia al derecho de reversión» ni a la «extinción del derecho de reversión» -o similares- ni a la «cancelación registral» del derecho de reversión.

A juicio del registrador lo procedente sería pedir la rectificación de la resolución judicial y la declaración de la extinción del derecho y su correspondiente cancelación registral, o bien solicitar al juez que la dictó, la ejecución correspondiente y la expedición del oportuno mandamiento disponiendo tal cancelación, o bien certificación administrativa relativa al acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento haciendo constar expresamente la renuncia al derecho de reversión y su consentimiento a la cancelación registral.

El recurrente, actual titular de la finca, por su parte, defiende que la renuncia a la acción derivada del derecho de reversión implica la renuncia del derecho mismo y por tanto habiéndose extinguido el derecho, procede la cancelación del mismo.

2. Entrando en el fondo del expediente, debe analizarse en primer lugar el alcance de la renuncia a la acción procesal.

El recurrente señala que está clara la voluntad del Ayuntamiento respecto de la renuncia al derecho de reversión, lo que, a su juicio, posibilitaría cancelar registralmente dicho derecho.

La mayor parte de la doctrina y la jurisprudencia han definido la renuncia a la acción o al derecho, como un acto unilateral del demandante por el que manifiesta que abandona su pretensión.

La renuncia puede ser del derecho procesal de acción, en el sentido de que la persona manifiesta su voluntad de abandonar definitivamente todo interés por reclamar judicialmente contra el demandado, lo que implica no solamente el cierre de dicho proceso sino, como tal renuncia, la pérdida definitiva del derecho a demandarle en el futuro.

También puede renunciarse al derecho material, siempre que éste por su naturaleza resulte disponible, en cuyo caso, aunque no se haya renunciado a la acción procesal, esta carece de virtualidad al quedar sin objeto. La renuncia del derecho material conlleva la pérdida del interés jurídico procesal.

Este concepto de la renuncia a la acción, que inicialmente fue objeto de desarrollo doctrinal y jurisprudencial, actualmente está prevista legalmente en los artículos 19.1 y 20.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme a los cuales el actor renuncia a la acción ejercitada, de tal manera que el juez pone fin al proceso dictando Sentencia absolutoria sobre el fondo, con fuerza de cosa juzgada material.

El artículo 19.1 señala: «Los litigantes están facultados para disponer del objeto del juicio y podrán renunciar, desistir del juicio, allanarse, someterse a mediación o a arbitraje y transigir sobre lo que sea objeto del mismo, excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero».

El artículo 20 dice: «Renuncia y desistimiento. 1. Cuando el actor manifieste su renuncia a la acción ejercitada o al derecho en que funde su pretensión, el tribunal dictará sentencia absolviendo al demandado, salvo que la renuncia fuese legalmente inadmisibile. En este caso, se dictará auto mandando seguir el proceso adelante. 2. El demandante podrá desistir unilateralmente del juicio antes de que el demandado sea emplazado para contestar a la demanda o citado para juicio. También podrá desistir unilateralmente, en cualquier momento, cuando el demandado se encontrare en rebeldía».

La ley reconoce dos mecanismos procesales que conllevan el fin del procedimiento, pero que tienen consecuencias bien distintas. El desistimiento implica la voluntad del actor de no continuar con el proceso iniciado, provocando su terminación, pero sin que

se produzca un pronunciamiento sobre la pretensión del actor, lo que tiene como consecuencia que ésta puede ser objeto de un proceso posterior. Y ello porque no se ha renunciado a la acción. El desistimiento, de alcance meramente procesal, no es equiparable a la renuncia.

La renuncia es un abandono de la acción y por consiguiente del derecho material y sustantivo, no sólo del procesal, de carácter unilateral y que no precisa de la audiencia de la otra parte, ya que esta resulta beneficiada por la renuncia. El juez debe aprobar dictando sentencia, con efectos de cosa juzgada, absolutoria para el demandado, salvo cuando la Ley la prohíba o sea contraria al orden público o en perjuicio de tercero. Su principal efecto consiste en que la acción abandonada no puede volverse a ejercitar.

No obstante, lo anterior, la renuncia desarrolla sus efectos sólo frente al concreto demandado y sólo en relación con el concreto objeto de la pretensión que fue objeto de reclamación en el procedimiento, sin perjuicio de otras causas distintas que puedan originar otro procedimiento judicial independiente del anterior.

3. En el supuesto de este expediente, está claro que el Ayuntamiento renunció a la acción y por lo tanto al derecho material en el que esta se basaba, como así resulta del escrito elevado ante el juez del procedimiento.

El escrito presentado dice literalmente: «Al Juzgado solicito: Que tenga por efectuada, en nombre de mi representado (el Ilmo. Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán), la renuncia expresa a la acción de resolución contractual que, a través de la demanda rectora de estos autos, se estaba ejerciendo (al amparo del derecho de reversión -que queda ahora renunciado- inscrito a favor de mi representado en el Registro de la Propiedad de Torrijas sobre la finca registral n.º 11.861, sita en el término de La Puebla de Montalbán)».

Es decir, no solo debe entenderse la renuncia al derecho conforme a lo expresado anteriormente, sino que en este caso hay además una renuncia expresa al derecho de reversión.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que la reversión que el Ayuntamiento reclamó y a la que posteriormente renunció, según resulta del certificado aportado al expediente, respondía a la condición contemplada en el apartado e) del pliego de cláusulas, esto es destinar la parcela a la construcción de viviendas con protección pública, en el régimen que se asigne a las mismas, y a edificarlas en plazo y a lo señalado en el párrafo segundo la Cláusula 2, «condiciones particulares» que establece: «El desarrollo del proyecto de construcción de las viviendas deberá resolverse en el plazo máximo de un año. La ejecución de la totalidad de las obras deberá terminarse en el plazo máximo de tres años (ambos plazos se contarán desde el día siguiente a la fecha de adjudicación definitiva)».

Pero el pliego de cláusulas contemplaba varios supuestos más (precios máximos de venta, prohibición de disponer en tanto no se obtuviera la calificación o finalizara la construcción, obtención de calificación de protección oficial en plazo determinado, obligación de realizar las obras de urbanización), que así mismo fueron objeto de inscripción y cuyo incumplimiento conllevaba igualmente la posibilidad de ejercer el derecho de reversión, por lo que la renuncia debe circunscribirse, conforme se ha dicho, al concreto objeto de la pretensión que fue objeto de reclamación, no pudiendo presumirse de la documentación aportada y en concreto del certificado del Ayuntamiento, que la voluntad de este sea la renuncia total y absoluta al derecho de reversión, antes al contrario, el citado certificado hace alusión expresa a la causa antes relacionada. Y en consecuencia la sentencia absolutoria lo es respecto a la acción concreta incoada.

4. Queda analizar si el contenido de la sentencia es suficiente para provocar la cancelación del derecho de reversión aun circunscrito a la causa invocada en el procedimiento. Los defectos de la nota de calificación hacen referencia a varios aspectos en torno a esta.

En primer lugar, respecto a la necesidad de firmeza de la resolución judicial, en el testimonio judicial presentado a inscripción no consta la firmeza de la sentencia. La

exigencia de firmeza de las resoluciones judiciales para su acceso al Registro de la Propiedad es incuestionable, y resulta claramente de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria conforme al cual: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos».

Y conforme a lo dispuesto en el artículo al artículo 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial la ejecutoria es el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme. Igual exigencia resulta de lo dispuesto en el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que respecto de las sentencias no firmes solo prevé la posibilidad de tomar anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.

Con fundamento en dichos preceptos legales es doctrina reiterada de este Centro Directivo (puesta de manifiesto, entre otras, por las Resoluciones de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 15 de julio de 2010 y 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013), que la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial sólo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución de la que, a su vez, resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste (cfr. artículos 40, 79, 80, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario).

Por lo tanto, debe confirmarse el defecto observado.

5. El segundo de los defectos, hace referencia a la exigencia de la descripción de la finca objeto del mismo.

El artículo 21 de la Ley Hipotecaria dispone: «1. Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos».

Circunstancias que son las recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

La ausencia de los requisitos legales puede implicar la nulidad de los asientos registrales, conforme dispone el artículo 30 de la Ley Hipotecaria, según el cual: «Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos segundo y cuarto serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo nueve, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores».

Similar norma resulta de lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley Hipotecaria respecto de las anotaciones preventivas.

Esta Dirección General ha confirmado estas exigencias respecto de los documentos judiciales y ello porque responden a la protección de distintos intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, se extienden más allá de sus titulares, como son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción. Por tal motivo, ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los documentos judiciales de acuerdo con el principio de especialidad registral, no siendo suficientes a estos efectos expresiones genéricas o indeterminadas que además de no cumplir los requisitos de claridad y determinación de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias, no permiten conocer exactamente el ámbito, extensión y alcance de la cancelación ordenada.

No obstante, lo anterior, se ha venido flexibilizando esta exigencia respecto de los documentos judiciales, siempre que, con los datos que se aporte la finca objeto de los mismos sea susceptible de identificación registral indubitada.

En el supuesto objeto de este expediente la sentencia testimoniada hace referencia a los datos registrales de la finca en el antecedente de hecho primero identificándola con el número 11.862, mientras que en el testimonio del escrito del procurador de la demandante se hace referencia a una finca registral distinta de la recogida en la sentencia, la 11.861.

Ahora bien, el mero examen de los folios registrales permite identificarla finca objeto del procedimiento, ya que la finca 11.862 fue originariamente propiedad del Ayuntamiento y en su inscripción segunda consta inscrita la adjudicación a la sociedad demandada sujeta al pliego de condiciones en base al cual se ejercita la acción posteriormente renunciada, mientras que el historial de la finca 11.861 en nada tiene que ver con lo anterior, nunca perteneció al Ayuntamiento y tiene otro propietario.

Por lo tanto, es evidente que el error está en el escrito que efectúa el propio Ayuntamiento a través de su procurador, pero a la vista del resto del contenido del mismo y del certificado del Ayuntamiento no existen dudas sobre la finca afectada, que, además, como se ha dicho, se identifica correctamente en la sentencia.

Por lo tanto, este defecto debe revocarse.

6. El tercero de los defectos de la nota de calificación hace referencia a la falta de determinación, en la resolución judicial objeto del testimonio presentado, del asiento registral que debe practicarse.

Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Además esta exigencia es una consecuencia de la legitimación registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos conforme a lo dispuesto en el artículo 38.2 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, y tras disponer que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», establece que «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero».

Como consecuencia, esta necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y de la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos, bajo pena de nulidad, debe reputarse de los documentos judiciales, siendo necesario que el pronunciamiento judicial sea suficientemente determinado.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo 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, la calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren.

Como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.

La sentencia presentada a inscripción no dispone asiento alguno a practicar en el Registro. Inicialmente lo que se solicitó al juez por la parte demandante, el Ayuntamiento, fue la cancelación de la adjudicación a favor de la sociedad demandada y las cargas

posteriores inscritas y la reinscripción a favor del Ayuntamiento como consecuencia del incumplimiento de la cláusula antes transcrita del pliego de condiciones. Renunciando el Ayuntamiento a la acción en los términos antes examinados, la sentencia se limita a desestimar la demanda y absolver a la demandada, pero sin pronunciarse sobre la extinción del derecho de reversión ni ordenar cancelación alguna. Todo lo cual es congruente con el alcance y efectos de la renuncia conforme se ha visto anteriormente.

Y la falta de dicho pronunciamiento tampoco puede suplirse por una instancia que, además, como se pone de manifiesto en la nota de calificación, carece de la autenticidad necesaria.

Por lo tanto, este defecto debe ser así mismo confirmado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al segundo de los defectos observados relativo a la identificación de la finca registral afectada y revocar en ese punto la nota de calificación, y desestimar el recurso respecto al resto de los defectos, confirmando en cuanto a éstos la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 7 de marzo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.