

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13142 *Resolución de 19 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Parla n.º 1, por la que se suspende una inscripción de un testimonio de una sentencia judicial.*

En el recurso interpuesto por doña O. S. M. M., abogada, en nombre y representación de doña M. C. G. M. y don M. D. J. A., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Parla número 1, doña Carmen Colmenarejo García, por la que se suspende una inscripción de un testimonio de una sentencia judicial.

Hechos

I

El día 30 de julio de 2021 se expidió testimonio por el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Madrid, de la sentencia dictada en el seno del procedimiento número 796/2020 en la que se estimaba parcialmente «la demanda formulada por M. C. A. frente a M. C. G. M. y M. D. J. A.» y en la que se declaraba «resuelto el contrato de compraventa suscrito entre las partes en fecha de 27 de diciembre de 2019 mediante escritura pública ante el Notario de Madrid don Miguel Enrique Estrella Garbayo, de venta del cuarto trastero (...) finca registral n.º 4.409 del Registro de la propiedad núm. 1 de Parla».

II

Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Parla número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del precedente documento no se practican las operaciones registrales solicitadas conforme a los siguientes:

Antecedentes de hecho:

Primero: El precedente documento es una sentencia n.º 122/2021 de fecha veintisiete de abril de dos mil veintiuno dictada por doña María Dolores Fernández Alcalde, Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Madrid, procedimiento juicio verbal (250.2) 796/2020, sobre reclamación de cantidad, presentado en este Registro, el día 24 de febrero de 2022 bajo el asiento 1512 del tomo 78 del libro Diario.

Dicho documento judicial fue presentado en este Registro con anterioridad dando lugar a la nota de calificación de fecha seis de julio de 2021. Se reitera la misma, no solo porque no consta la liquidación de los impuestos devengados, sino porque se aportan tres diligencias de ordenación de dicho juzgado, de fechas 30 de julio de 2021, 26 de noviembre de 2021 y 2 de diciembre de 2021, siendo en esta última donde se confirma lo ya advertido en la nota de calificación registral al constatar que «la solución por lo pedido por el Registro es la aceptación de la persona antes dicha –se refiere al titular registral actual– para que proceda la cancelación salvo como indica también el propio Registro, acudir a un declarativo».

Segundo: El documento, al no acreditarse su presentación en la Oficina Liquidadora competente, queda en la situación prevista en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria. La presentante solicita la inscripción y/o anotación preventiva con «compromiso de abono de

responsabilidades fiscales". Esto no está previsto en nuestra legislación, sólo es posible la extensión del asiento de presentación. Una vez acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales, se podrá extender la anotación preventiva solicitada al existir los defectos subsanables que se detallan en el apartado siguiente. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de marzo de 1935, entendió que sin nota de liquidación, no cabe ni siquiera extender anotación preventiva por defecto subsanable. Pero en algunos casos, como el del supuesto que nos ocupa, en el que hay también otros defectos, se ha admitido que el Registrador lo consigne como defecto en la nota de calificación.

Tercero: Mediante el indicado documento se declara resuelto el contrato de compraventa suscrito entre M. C. G. M. y M. D. J. A. y don M. C. A. en fecha 27 de diciembre de 2019 mediante escritura pública ante el Notario de Madrid don Miguel Enrique Estella Garbayo, de venta de la finca registral 4.409 de Torrejón de la Calzada y se condena a los demandados a abonar al demandante 1.500 euros con los intereses legales.

Para cancelar la inscripción de dominio motivada por dicha escritura de compraventa, rectificando los asientos del registro, al no constar el consentimiento del titular registral, debe aportarse resolución judicial firme que se ha de sustanciar por los trámites del juicio declarativo correspondiente, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria, que ordene la cancelación de los asientos registrales.

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 la legalidad de los documentos presentados a inscripción mediante la calificación registral.

Segundo: Conforme a lo dispuesto literalmente por el art. 255 de la Ley Hipotecaria la falta de acreditación del pago de los impuestos que devengue el acto cuya inscripción se solicite (ahora la falta de presentación ante el órgano competente para su liquidación), implica la falta de un requisito previo que ordena al registrador a suspender la calificación del documento presentado. Lo cual es perfectamente coherente con la legislación fiscal que establece una completa inadmisión del documento en los registros. A cuya completa inadmisión la legislación hipotecaria, a la que la fiscal se remite, establece la única matización de poderse practicar el asiento de presentación. Pero quedando vedada al Registrador cualquier otra operación y, en primer lugar la de calificar el documento, hasta que no se hayan cumplido las obligaciones fiscales.

Tercero: Una vez cumplido lo dispuesto en el apartado anterior; para poder practicar la cancelación de la inscripción de dominio motivada por el contrato que se ha declarado resuelto, será necesario aportar la resolución judicial firme que ordene expresamente tal cancelación, ya que según establece el artículo 1 de la Ley Hipotecaria «... los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

El artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria determina que cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Añadiendo dicho artículo que “en los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente”.

Por los referidos antecedentes de hecho y fundamentos de Derecho, la Registradora que suscribe acuerda suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas.

Ante esta nota de calificación podrá (...)

Parla, dieciséis de marzo del año dos mil veintidós La Registradora Carmen Colmenarejo García Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carmen Colmenarejo García registrador/a de Registro Propiedad de Parla 1 a día dieciséis de marzo del dos mil veintidós.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador Mercantil XIX de Madrid, don Enrique Mariscal Gragera, quien confirmó, el día 20 de abril de 2022, la calificación sustituida.

IV

Contra la anterior nota de calificación, doña O. S. M. M., abogada, en nombre y representación de doña M. C. G. M. y don M. D. J. A., interpuso recurso el día 9 de mayo de 2022 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera: Por Sentencia Judicial de fecha 27 de Abril del 2021, el Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Madrid Procedimiento Verbal 796/2020 declara resuelta la compraventa de fecha 27 de diciembre del 2019 realizada por los recurrentes D.ª M. C. y D. M. D. al anterior comprador D. M. C. A., formalizada por escritura notarial ante el notario D. Miguel Enrique Estella Garbayo, sobre la finca registral 4.409 del registro de la Propiedad de Parla correspondiente al trastero (...) de Torrejón de la Calzada, Madrid.

Aportado al Registro n.º 1 de Parla Testimonio de sentencia y Mandamiento judicial con la Sentencia que hace referencia a la nulidad de la compraventa, emitió el Registro una nota negativa en fecha 6 de julio del 2021, dando lugar a gestiones, sin resultado en el Juzgado para la obtención de un mandamiento en el sentido solicitado por el Registro.

Por ello se presentó de nuevo la documentación en el Registro de la Propiedad en febrero del 2022 reabriendo la vía administrativa, concluyendo nuevamente con la nota de calificación que aportamos, basada en los mismos defectos, precisar que las obligaciones tributarias, a fecha de hoy están subsanadas.

La nota de calificación impugnada infringe un principio básico de nuestro sistema registral, que es el de que los asientos extendidos en el Registro de la Propiedad están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria),

En el juicio declarativo, fueron parte el recurrente y el comprador del trastero, y que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes, artículo 1.252 del Código Civil. Por tanto, existiendo una resolución que ordena la cancelación por la autoridad judicial, implica cancelación de cuantos asientos hayan dado lugar a la compraventa anulada.

De forma que no podemos estar de acuerdo con la nota de calificación negativa de inscripción recurrida, por entender, como ya tiene declarado, el anterior Organismo Competente, La Dirección General de Registros y Notariados que el mandamiento judicial aportado contiene una sentencia que declara disuelta una compraventa con todos los elementos necesarios para identificar y cancelar los asientos registrales que dieron lugar a su inscripción registral, aunque no lo diga expresamente y poder acceder dicha resolución judicial al Registro (...)

En consecuencia, dicho con todo respeto, la Sentencia es título inscribible, y como ordena procede la inscripción a favor de los recurrentes ya que se trata de una resolución que tiene aptitud legal para provocar tal asiento, el Registrador ha de estar y pasar por tales declaraciones y practicar la inscripción solicitada, pues de lo contrario, el Registrador se interferiría en el fundamento de la resolución judicial y realizaría una actividad jurisdiccional que no le corresponde, art. 117 del Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario.

Segundo: La negativa del Registro de la Propiedad de Parla n.º 1 a inscribir la sentencia judicial, además de contradecir la doctrina, causa grave indefensión a los recurrentes, si bien la Sentencia no ordena la cancelación de los asientos registrales que dieron lugar a esa compraventa, lo cierto es que dicho título notarial ha sido declarado nulo de pleno derecho por resolución judicial.

El excesivo formalismo de exigir que se ordene la nulidad de unos asientos registrales creados por un título judicial declarado nulo de pleno derecho no puede ser obstáculo para reflejar la realidad registral y la propiedad real y acceder así al registro público.

Los propietarios desde la fecha de la sentencia están abonando los impuestos municipales del inmueble y las cuotas de comunidad.

Incongruencia e indefensión en perjuicio grave a mis representados, que vulnera el propio espíritu de veracidad del que goza el Registro de la Propiedad, pudiendo dar lugar a la venta del trastero en fraude de ley.

Por ello mediante este recurso se insta a que la calificación negativa sea revocada por el Organismo al que me dirijo y dictando nueva resolución, que ordene cancelación de los asientos de la anterior compraventa sea inscrita la Sentencia judicial firme que declaró la nulidad de la compraventa del trastero.»

V

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 20 de mayo de 2022 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 38, 80 y 103 de la Ley Hipotecaria; 51, 98 y 100 del Reglamento Hipotecario; 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 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 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 15 de octubre de 2021.

1. Se discute en el presente expediente si cabe practicar la cancelación registral de una finca en virtud de una sentencia firme, en cuyo mandamiento judicial no se ordenaba tal cancelación.

La registradora señala dos defectos, siendo solo uno de ellos objeto de este recurso, al no constar el consentimiento del titular registral, debe aportarse resolución judicial firme que se ha de sustanciar por los trámites del juicio declarativo correspondiente, conforme a lo dispuesto en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, que ordene la cancelación de los asientos registrales.

La recurrente opone que en el juicio declarativo, fueron parte sus representados y el comprador del trastero, y que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes, artículo 1252 del Código Civil. Por tanto, existiendo una resolución que ordena la cancelación por la autoridad judicial, implica cancelación de cuantos asientos hayan dado lugar a la compraventa anulada.

Según se desprende del expediente, la sentencia es firme y el procedimiento se ha seguido contra los titulares registrales.

2. Este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (vid. Resoluciones en los «Vistos») que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan.

Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación.

Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadoras de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso a cancelar, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido, en cuanto a los documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

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 los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios (Resolución de 28 de febrero de 1977 y muchas otras posteriores).

Estas afirmaciones se justifican porque, 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.

3. En el expediente que provoca la presente se da la circunstancia de que la sentencia que es firme declara la nulidad de un contrato de compraventa en el que los demandados son los titulares registrales y que el único asiento a cancelar según el historial registral es el asiento relativo a la compraventa cuya nulidad se ha declarado.

El defecto no puede ser confirmado.

Como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resolución de 21 de noviembre de 2012), no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad, así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio.

También es doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 20 de enero de 2012 y 1 de julio de 2015, entre otras), que la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas.

Lo que sí tiene que quedar claro es la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción –en sentido amplio de acceso al Registro– se solicite.

En el presente caso, se presenta por medio de un mandamiento judicial una sentencia que ha declarado la nulidad de una escritura pública de compra que en su momento generó una inscripción a favor del comprador.

El artículo 79.3.º de la Ley Hipotecaria señala: «Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: (...) Tercero. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho».

Consecuentemente, si la sentencia objeto de calificación ha declarado la nulidad del título que provocó la inscripción 6.ª de dominio a favor de don M. C. A., conforme a la letra del citado artículo 79.3.º, procederá la cancelación de la referida inscripción.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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