

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24427 *Resolución de 4 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Esplugues de Llobregat a inscribir una sentencia judicial.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. P., abogada, en nombre y representación de doña N. A. F. y don J. J. C. M., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Esplugues de Llobregat, doña María José Sanz Cano, a inscribir una sentencia judicial.

Hechos

I

Se expidió, el día 24 de abril de 2024, por doña M. J. J. P., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Esplugues de Llobregat, testimonio de la sentencia dictada el día 9 de noviembre de 2021 en el procedimiento ordinario número 658/2018, por la que se declaraba resuelta una compraventa.

II

Presentado dicho testimonio y auto, dictado el día 9 de febrero de 2024 en ejecución de sentencia, en el Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nombre de la autoridad: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Esplugues de Llobregat.

Número de protocolo/autos: 658-S/2018.

Población de la autoridad: Esplugues de Llobregat.

Número de entrada: 3482/2024.

Número de asiento: 178.

Número del diario: 2024.

De Conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro.

Hechos y Fundamentos de Derecho.

Calificado el testimonio de fecha 24 de abril de 2024 de la sentencia número 189/2021, dictada el 09 de noviembre de 2021, por la Sección Civil. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Esplugues de Llobregat, en procedimiento ordinario 658/2018-S, sobre el ejercicio de una acción redhibitoria o resolutoria por vicios o defectos ocultos en bien inmueble, junto con los adicionales, testimonio de fecha 22 de abril de 2024 de la sentencia 294/2023 dictada el 30 de mayo de 2023, de la Sección n.º 17 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil, en recurso de apelación 45/2022-F, y auto de fecha 09 de febrero de 2024, de Sección Civil. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Esplugues de Llobregat, en Ejecución de títulos judiciales 20/2021-I,

sobre la compensación de la deuda que deben sufragar los ejecutados, se suspende por los siguientes motivos:

– El Juez si bien declara resuelta la compraventa escriturada el día 14 de mayo de 2018 ante el notario de Barcelona doña Rosa María Pérez Paniagua, entre don J. J. C. M. y doña N. A. F. como vendedores y don R. T. G. y doña R. L. C. como compradores, no ordena cancelar el asiento correspondiente.

Artículo 82 Ley Hipotecaria.

– Al condenar el juez, a don J. J. C. M. y doña N. A. F., al pago o devolución de los 350.000 euros entregados como precio de la compraventa y demás gastos relacionados con la misma, no se acompaña documento acreditativo de la consignación de las cantidades debidas, existiendo acreedores posteriores; sin que conste su intervención en el procedimiento de forma adhesiva y voluntaria, en cuanto la resolución pudiera afectar a su derecho.

Artículo 1123 del Código Civil y artículos 175-6 y 180 del Reglamento Hipotecario.

Y resoluciones de la DGRN de 10 de octubre de 2018, 28 y 29 de junio 2011, 08 de mayo de 2019, ex. artículo 1124 del Código Civil y de 6 de marzo de 2020.

No se efectúa respuesta alguna a la consulta que se formula mediante instancia, que se acompaña al precedente documento judicial, al proceder a la presente calificación.

Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, se ha suspendido la práctica de la inscripción solicitada.

No se ha tomado anotación de suspensión al no haberse solicitado.

Contra la presente calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María José Sanz Cano registrador/a titular de Registre de la Propietat d' Esplugues de Llobregat a día ocho de julio del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. P., abogada, en nombre y representación de doña N. A. F. y don J. J. C. M., interpuso recurso el día 12 de agosto de 2024 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Primera. La escritura de compraventa otorgada el día 14 de mayo de 2018 ante la señora notaria doña Rosa María Pérez Paniagua, bajo el número 1357 de su protocolo, y la resolución contractual acordada mediante Sentencia firme.

1. Mis defendidos vendieron la vivienda situada en la calle (...) del municipio de Sant Just Desvern, tras vivir en ella ininterrumpidamente durante 18 años junto con sus dos hijos, que nacieron en ese período (concretamente en los años 2010 y 2012) a los señores R. T. G. y R. L. C., formalizándose la misma mediante escritura de compraventa otorgada en fecha 14 de mayo de 2018 ante la notaria señora doña Rosa María Pérez Paniagua, con el número 1357 de su protocolo.

2. Tras ello, los adquirentes interpusieron demanda en ejercicio de la acción resolutoria por vicios y defectos ocultos en la vivienda adquirida a mis mandantes, con la finalidad de obtener la resolución del contrato y la devolución del precio pagado.

3. La demanda recayó en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Esplugues de Llobregat y se tramitó bajo el número de procedimiento ordinario 658/2018-S.

4. Los señores R. T. G. y R. L. C. instaron también medidas provisionales, solicitando que se dicte resolución acordando el embargo preventivo de todos los bienes

propiedad de don J. J. C. M. y doña N. A. F., que fueron desestimadas mediante auto 47/2020 de 14 de febrero de 2020, con imposición de las costas causadas.

5. En el procedimiento ordinario recayó sentencia n.º 189/2021, de fecha 9 de noviembre de 2021, que declaró la resolución del contrato de compraventa, y condenó a mis defendidos a abonar el precio de la compraventa, más gastos de notaría, gestoría, y registro de la propiedad, así como los impuestos derivados de la compraventa más los intereses legales desde la interposición de la demanda.

6. El fallo dispone concretamente lo siguiente:

“Fallo.

Estimando parcialmente la demanda interpuesta por don R. T. G. y doña R. L. C. representadas por el procurador doña A. M. G. contra don J. J. C. M. y doña N. A. F., y en consecuencia, debo:

1) Declarar y declaro la resolución de la compraventa de la vivienda situada en la calle (...) de Sant Just Desvern formalizada por los demandados, como vendedores y los demandantes como compradores en fecha 14 de mayo de 2018, mediante escritura de compraventa otorgada el día 14 de mayo de 2018 ante la Sra. Notaria Doña Rosa María Pérez Paniagua, bajo el número 1357 de su protocolo.

2) Condenar y condeno a los demandados a abonar a los demandantes la cantidad de 350.000 euros en concepto de precio de la compraventa.

3) Condenar y condeno a los demandados a abonar a los demandantes la cantidad de 36.502,92 euros en concepto de gastos (notaría, gestoría y registro de la propiedad) e impuestos derivados de la compraventa más los intereses legales desde la interposición de la demanda.

4) Absolver y absuelvo a los demandados de los restantes pedimentos formulados en su contra.

No se condena en costas a ninguna de las partes.
Notifíquese la presente resolución a las partes”.

7. La sentencia fue posteriormente confirmada en segunda instancia, mediante sentencia n.º 294/2023, de 30 de mayo de 2023, recaída en el recurso de apelación 45/2022-F, seguido ante la Sección 17 de la Audiencia Provincial de Barcelona (...).

Segunda. Ejecución de Sentencia.

1. Tras recaer sentencia de primera instancia, los señores R. T. G. y R. L. C. presentaron demanda de ejecución provisional dictándose auto de despacho por un principal de 393.111,76 €, más 117.993,52 € por los intereses que puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de liquidación posterior (ejecución provisional 7/20221 [sic] seguida ante el Juzgado de Primera Instancia e instrucción número 1 de Esplugues de Llobregat).

2. La sentencia dictada en segunda instancia ha devenido firme, y la ejecución “provisional” se mantiene a día de hoy pendiente de su conversión formal en “definitiva”.

3. Ante la imposibilidad material de llevar a cabo la ejecución de la sentencia, por razón de las cuantiosas sumas objeto de la misma (mis defendidos vendieron la vivienda por mandato de acuerdo de divorcio, al no poder ninguno de ellos adquirir la otra mitad al otro), esta parte contactó con la representación de los señores T. G. y L. C., la abogada señora M. V. J. E., a los efectos de llegar a un entendimiento para llevar a fin y efecto la sentencia, procediendo a la devolución del bien con los trámites que correspondan, para poder ponerla nuevamente a la venta y poder, de este modo, devolver el precio a los actores.

4. En vista de las dificultades para llevar a efecto en sede ejecutiva la resolución contractual acordada judicialmente, esta representación procesal solicitó una comparecencia de ambas partes ante el juez, que fue aceptada mediante diligencia de

ordenación de 2 de febrero de 2024, y el Juzgado convocó a la dirección letrada de las partes personadas en la ejecución provisional 7/2022-I a una comparecencia en la oficina judicial, en aras a establecer el desarrollo de la ejecución y a aclarar procesalmente su cauce.

5. En dicha comparecencia, que tuvo lugar el pasado día 9 de febrero, asistieron las defensas letradas de las partes, así como la letrada de la Administración de Justicia Ilte. Sra. M. J. J. P. y el que, en aquel momento, era el titular del Juzgado, Ilte. Sr. Manel Santacruz Gómez (el que fuera el cuarto titular desde que se iniciaran las actuaciones, habiéndose sucedido, a día de hoy, cinco Jueces en dicho Juzgado desde el inicio de las actuaciones; actualmente la titular del mismo es la Ilma. Sra. María Rubio Villar), y se acordó, en vista de las circunstancias concurrentes, que se procedería a hacer entrega de las llaves del inmueble a mis mandantes, previo levantamiento de acta notarial, con asistencia técnica de un arquitecto perito, que permitiera hacer constar el estado actual del inmueble.

6. Del mismo modo, se indicó por parte del titular del Juzgado, Ilte. Sr. Manel Santacruz Gómez, que debía analizarse y tratarse en la ejecución la pérdida de valor del bien, ya que la vivienda se entregó por mis clientes sin cargas ni gravámenes, con cédula de habitabilidad vigente (quedó incorporada a la escritura) y con descripción catastral de vivienda, mientras, actualmente, por razón de las gestiones realizadas por los actuales titulares registrales de la vivienda, el inmueble se encuentra gravado con una hipoteca, ya no cuenta con cédula de habitabilidad y consta en catastro como almacén, y no han pagado las cuotas ni derramas de la comunidad de propietarios (...).

7. Adicionalmente, por parte del Ilte. Sr. Manel Santacruz Gómez, se dictó, en la ejecución de títulos judiciales 20/2021-I, relativo a las costas devengadas por la desestimación de las medidas cautelares solicitadas por los Sres. T. y L., auto de fecha 9 de febrero de 2024, desestimatorio de la compensación de créditos opuesta por la representación procesal de don R. T. G. y doña R. L. C. (...).

8. Posteriormente hubo un nuevo cambio de titular en el Juzgado, siendo nombrada la actual titular del mismo, la Ilma. Sra. María Rubio Villar, recientemente destinada a dicho Juzgado (su nombramiento como Jueza y adjudicación de destino se llevó a efecto mediante Orden de 1 de febrero de 2024 de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, publicada en el BOE de 12 de febrero), quien mediante auto de fecha 25 de marzo de 2024, resolvió que las peticiones de esta parte, dirigidas a tratar la restitución del bien objeto de compraventa, no tienen cabida en el ámbito de la ejecución instada de contrario derivada del Procedimiento Ordinario 658/2018-S.

9. En el mismo auto resolvió también que la solicitud de cancelación del asiento registral de la compraventa es materia reservada a la competencia del registrador de la propiedad:

“Por cuanto antecede, la interpretación que la ejecutada dé al orden de prelación en la ejecución de los pronunciamientos del fallo, la solicitud de cancelación del asiento registral de la compraventa (materia reservada además a la competencia del registrador de la propiedad a la calificación del título inscribible que por este se realice en virtud del art. 100 RH), de la hipoteca (sobre la que, por cierto, ya se resolvió en la sentencia cuya ejecución es objeto de este procedimiento (último párrafo del FJ 4.º) y respecto de la que impera la autoridad de cosa juzgada) no es tema que deba ventilarse ni discutirse en este procedimiento, por cuanto las actuaciones del Tribunal competente para la ejecución y la de las partes ejecutante y ejecutada están tasadas realizar y los solicitados por la parte ejecutada no encuentran cabida en la Ley rituaría (LEC) máxime si se tiene en cuenta el fallo de la sentencia que se dicta como consecuencia de la estimación parcial de la pretensión de la actora declarando la obligación del vendedor de responder frente al comprador de los vicios o defectos ocultos que tuviera la cosa vendida (art. 1474 CC).” (...).

Tercera. De los actuales titulares registrales de la vivienda.

1. Los Sres. R. T. G. y R. L. C., actuales propietarios del inmueble, actúan frente a la comunidad de propietarios como si no ostentaran la titularidad del inmueble ubicado en la calle (...) No han hecho frente a ningún gasto de comunidad desde que el inmueble se inscribió a su nombre, como tampoco han asumido la derrama correspondiente a la Inspección Técnica.

2. En este sentido, consta a esta parte que el edificio está afectado por aluminosis y que cuando la compañía de seguros ARAG se puso en contacto con ellos, comunicaron a la compañía ARAG que ya no eran propietarios y que habían entregado las llaves a los nuevos propietarios, lo que no era cierto.

3. En este sentido, mis defendidos recibieron, en fecha 25 de marzo del presente, una llamada de la compañía de seguros ARAG referente a una reclamación de responsabilidad, por parte de la comunidad de propietarios de la finca de la Calle (...) del municipio de Sant Just Desvern (donde se encuentra el piso objeto de la compraventa), y tras ponerse esta representación en contacto con la persona que lleva el siniestro de ARAG, pudo tener conocimiento de la actual situación del piso.

4. Los Sres. R. T. G. y R. L. C., actuales titulares registrales del inmueble, han decidido no atender los requerimientos a ellos dirigidos, en su calidad de vigentes propietarios de la vivienda, y no han permitido la entrada a la empresa contratada por la comunidad para poder cambiar las vigas si están afectadas de aluminosis, en una situación que persiste a día de hoy, sin que esta parte pueda hacer nada al respecto, ya que no tiene ni la inscripción a su favor ni la posesión de la vivienda.

Cuarta. Cancelación registral de la compraventa.

1. A entender de esta parte, la resolución contractual dictada mediante sentencia judicial comporta dejar sin efecto la escritura de compraventa de fecha 14 de mayo de 2018, formalizada ante la notaria señora doña Rosa María Pérez Paniagua, con el número 1357 de su protocolo, por lo que interesa al derecho de mis defendidos plantear la posibilidad de formalizar la restitución a los Sres. J. J. C. M. y N. A. F. de la propiedad del inmueble de constante referencia, mediante la inscripción en el Registro de las Sentencias recaídas.

2. Al haberse resuelto el contrato de compraventa de fecha 14 de mayo de 2018, formalizada ante la notaria señora doña Rosa María Pérez Paniagua, con el número 1357 de su protocolo, se plantea la procedencia de la inscripción de las sentencias recaídas, sin que ello suponga el devengo de nuevos gastos de notaría y registro de la propiedad, ni el devengo de impuestos derivados de la restitución de la propiedad del inmueble dictada por sentencia judicial.

3. Se debe tener presente que el dinero resultante de la compraventa que ha sido declarada resuelta por resolución judicial, permitió a los suscribientes, cada uno por separado, adquirir una vivienda de pequeñas dimensiones, constituyendo cada uno de ellos, a su vez, una hipoteca sobre las mismas, por lo que no disponen de las cantidades a las que han sido condenados mediante las sentencias recaídas.

4. Así, para poder proceder a la devolución de tales cantidades es precisa la previa restitución del inmueble, a los efectos de proceder con una nueva venta una vez se hayan hecho todos los pasos para que puedan recuperar la cédula de habitabilidad y la descripción catastral de vivienda y no de almacén tal y consta actualmente.

5. En este mismo sentido, a los suscribientes les afectan severas medidas de embargo acordadas en el procedimiento de ejecución provisional instado respecto de la sentencia recaída en primera instancia (ejecución provisional 7/2022-I, seguida ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Esplugues de Llobregat), y les están siendo embargadas cantidades incluso de una cuenta compartida destinada a sufragar los gastos de manutención, gastos médicos y colegios de los hijos menores de edad que los suscribientes tienen en común.

6. A pesar de todo ello, el inmueble sigue inscrito a favor de los Sres. R. T. G. y R. L. C., gravada con una hipoteca que ignoramos si la están pagando.

7. Los actuales titulares registrales de la finca únicamente se encuentran interesados en que se les restituya el precio de la compraventa, pero ello no será posible sin la previa restitución a mis mandantes de la vivienda objeto de la compraventa, pues sólo con el dinero resultante de su venta se podrá hacer frente a las elevadas sumas objeto de la ejecución.

8. El pronunciamiento esencial del fallo de la sentencia es la resolución del contrato de compraventa, lo que evidentemente exige la restitución a mis defendidos de la vivienda que entregaron.

9. Esta parte ha a [sic] instado la consulta ante el Registro de la Propiedad en tres ocasiones, y después de un año, se ha notificado la calificación defectuosa, que específicamente indica que no se efectúa respuesta alguna a la consulta formulada por esta parte:

“No se efectúa respuesta alguna a la consulta que se formula mediante instancia, que se acompaña al precedente documento judicial, al proceder a la presente calificación.” (...).

10. Adicionalmente, el registro de la propiedad ha indicado que existen acreedores posteriores, sin que conste su intervención en el procedimiento de forma adhesiva y voluntaria, en cuanto la resolución pudiera afectar a su derecho (dicho acreedor posterior es, precisamente, el Banco Sabadell, con quien los Sres. T. G. y L. C. han constituido una hipoteca sobre el inmueble).

11. Por todo ello, se formula recurso potestativo contra la calificación defectuosa notificada por el Registro de la Propiedad, a los efectos de que se disponga lo que proceda en Derecho respecto de:

1) La cancelación del asiento registral relativo a la compraventa del inmueble ubicado en la calle (...), del municipio de Sant Just Desvern, formalizada en fecha 14 de mayo de 2018 ante la notaria señora doña Rosa María Pérez Paniagua, con el número 1357 de su protocolo, como consecuencia de la resolución contractual acordada judicialmente, que obliga a restituir el bien objeto de compraventa, con inscripción de las Sentencias recaídas (Sentencia n.º 189/2021, de fecha 9 de noviembre de 2021 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Esplugues de Llobregat, PO 658/2018-S, y Sentencia n.º 294/2023, de 30 de mayo de 2023, recaída en el Recurso de apelación 45/2022-F, seguido ante la Sección 17 de la Audiencia Provincial de Barcelona).

2) En caso de no proceder la inscripción de las sentencias, se solicita se inscriba la suspensión de la calificación.

3) La expedición de certificación del estado registral actual de la hipoteca constituida por los Sres. T. G. y L. C., sobre el inmueble ubicado en la calle (...), del municipio de Sant Just Desvern, objeto de la compraventa, y la realización de las comprobaciones que correspondan a los efectos de conocer si la misma ha sido liquidada o si se mantiene vigente, y la procedencia, en su caso, de cancelar o liquidar la hipoteca constituida, como consecuencia de la resolución contractual acordada judicialmente, que obliga a restituir el bien objeto de compraventa.

4) Solicitamos en todo caso, se comuniquen a la entidad “Banco de Sabadell, S.A.” las Sentencias recaídas (Sentencia no 189/2021, de fecha 9 de noviembre de 2021 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Esplugues de Llobregat, PO 658/2018-S, y Sentencia no 294/2023, de 30 de mayo de 2023, recaída en el Recurso de apelación 45/2022-F, seguido ante la Sección 17 de la Audiencia Provincial de Barcelona), así como la existencia del procedimiento de ejecución provisional 7/20221 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e instrucción número 1 de Esplugues de Llobregat, toda vez que, tal y como se indica en la calificación del registro de la propiedad de Esplugues de Llobregat, dicha entidad financiera es un acreedor posterior

sin que conste su intervención en el procedimiento de forma adhesiva y voluntaria, en cuanto a la resolución pudiera afectar a su derecho.

5) o subsidiariamente, que le comuniquen al Juzgado la necesidad de poner en conocimiento de la entidad "Banco de Sabadell, S.A." las Sentencias recaídas (Sentencia n.º 189/2021, de fecha 9 de noviembre de 2021 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Esplugues de Llobregat, PO 658/2018-S, y Sentencia n.º 294/2023, de 30 de mayo de 2023, recaída en el Recurso de apelación 45/2022-F, seguido ante la Sección 17 de la Audiencia Provincial de Barcelona), así como la existencia del procedimiento de ejecución provisional 7/20221 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e instrucción número 1 de Esplugues de Llobregat.

En virtud de lo expuesto, solicita:

Que se tenga por presentado este escrito, junto con la documentación que lo acompaña, y por formulado recurso potestativo contra la calificación defectuosa del registro de la propiedad de Esplugues de Llobregat ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria así como con el pie de recursos de la calificación defectuosa, y en sus méritos, se disponga lo que proceda en Derecho respecto de la posibilidad de formalizar la restitución de la plena propiedad del inmueble ubicado en la calle (...), del municipio de Sant Just Desvern, a los Sres. J. J. C. M. y N. A. F., mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de las Sentencias 189/2021, de fecha 9 de noviembre de 2021, y n.º 294/2023, de 30 de mayo de 2023 (...) por las que se declara la resolución de la compraventa formalizada en fecha 14 de mayo de 2018 ante la notaria señora doña Rosa María Pérez Paniagua, con el número 1357 de su protocolo, y, en este sentido, se disponga lo que proceda respecto de:

1) La cancelación del asiento registral relativo a la compraventa del inmueble ubicado en la calle (...), del municipio de Sant Just Desvern, formalizada en fecha 14 de mayo de 2018 ante la Notaria Sra. Doña Rosa María Pérez Paniagua, con el número 1357 de su protocolo, como consecuencia de la resolución contractual acordada judicialmente, que obliga a restituir el bien objeto de compraventa, con inscripción de las Sentencias recaídas (Sentencia n.º 189/2021, de fecha 9 de noviembre de 2021 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Esplugues de Llobregat, PO 658/2018-S, y Sentencia no 294/2023, de 30 de mayo de 2023, recaída en el Recurso de apelación 45/2022-F, seguido ante la Sección 17 de la Audiencia Provincial de Barcelona).

2) En caso de no proceder la inscripción de las Sentencias, se solicita se inscriba la suspensión de la calificación.

3) La expedición de certificación del estado registral actual de la hipoteca constituida por los Sres. T. G. y L. C., sobre el inmueble ubicado en la calle (...) del municipio de Sant Just Desvern, objeto de la compraventa, y la realización de las comprobaciones que correspondan a los efectos de conocer si la misma ha sido liquidada o si se mantiene vigente, y la procedencia, en su caso, de cancelar o liquidar la hipoteca constituida, como consecuencia de la resolución contractual acordada judicialmente, que obliga a restituir el bien objeto de compraventa.

4) Solicitamos en todo caso, se comuniquen a la entidad "Banco de Sabadell, S.A." las Sentencias recaídas (Sentencia n.º 189/2021, de fecha 9 de noviembre de 2021 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Esplugues de Llobregat, PO 658/2018-S, y Sentencia n.º 294/2023, de 30 de mayo de 2023, recaída en el Recurso de apelación 45/2022-F, seguido ante la Sección 17 de la Audiencia Provincial de Barcelona), así como la existencia del procedimiento de ejecución provisional 7/20221 [sic] seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e instrucción número 1 de Esplugues de Llobregat, toda vez que, tal y como se indica en la calificación del registro de la propiedad de Esplugues de Llobregat, dicha entidad financiera es un acreedor posterior

sin que conste su intervención en el procedimiento de forma adhesiva y voluntaria, en cuanto a la resolución pudiera afectar a su derecho.

5) o subsidiariamente, que le comuniquen al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Esplugues de Llobregat la necesidad de poner en conocimiento de la entidad "Banco de Sabadell, S.A." las Sentencias recaídas (Sentencia n.º 189/2021, de fecha 9 de noviembre de 2021 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Esplugues de Llobregat, PO 658/2018-S, y Sentencia n.º 294/2023, de 30 de mayo de 2023, recaída en el Recurso de apelación 45/2022-F, seguido ante la Sección 17 de la Audiencia Provincial de Barcelona), así como la existencia del procedimiento de ejecución provisional 7/20221 [sic] seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e instrucción número 1 de Esplugues de Llobregat, toda vez que la calificación del registro de la propiedad de Esplugues de Llobregat ha indicado que dicha entidad financiera es un acreedor posterior sin que conste su intervención en el procedimiento de forma adhesiva y voluntaria, en cuanto a la resolución pudiera afectar a su derecho.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1123, 1124 y 1504 del Código Civil; 1, 2, 3, 18, 20, 38, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 175 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio de 2007, 9 de junio y 10 de diciembre de 2010, 28 y 29 de junio y 19 de octubre de 2011, 25 de enero y 6 de febrero de 2012, 17 de mayo y 10 de julio de 2013, 16 de octubre de 2014, 12 de febrero, 15 y 17 de septiembre y 10 de diciembre de 2015, 10 de febrero y 5 de septiembre de 2016, 5 de julio de 2017 y 10 de mayo 10 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de noviembre de 2021 y 11 de enero de 2022.

1. El presente recurso tiene como objeto la inscripción de una sentencia judicial que declara la resolución de una compraventa por la existencia de vicios ocultos.

La registradora opone dos defectos:

- No se ha ordenado expresamente por el Juzgado la cancelación de la titularidad inscrita por virtud de esa compra ahora declarada resuelta;
- En cualquier caso, al condenar el juez a don J. J. C. M. y doña N. A. F. al pago o devolución de los 350.000 euros entregados como precio de la compraventa y demás gastos relacionados con la misma, no se acompaña documento acreditativo de la consignación de las cantidades debidas, existiendo acreedores posteriores; sin que conste su intervención en el procedimiento de forma adhesiva y voluntaria, en cuanto a la resolución pudiera afectar a su derecho.

2. Como cuestión previa de orden procedimental conviene reiterar que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por esa razón, no pueden tenerse en cuenta los documentos que se aportan o se mencionan en el escrito de recurso y que no pudieron ser examinados por la registradora al tiempo de calificar el título, ni argumentos relativos a la situación personal de las partes o a procedimientos u negocios jurídicos distintos a los que han sido específicamente objeto de calificación.

3. También como cuestión previa ha de aclararse que, por lo que se refiere al traslado del recurso realizado por la registradora a las personas que ella reputa

interesadas, ha de reiterarse el criterio sentado por este Centro Directivo, en Resolución de 19 de octubre de 2011, en su interpretación del artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, y, por ende, debe concluirse que no se ajusta a los tasados trámites del procedimiento del recurso contra su calificación, dado que la posibilidad de ese traslado de la interposición del recurso a la persona referida, «para que en el plazo de cinco días realice las alegaciones que estime oportunas» no sólo no se contempla en la norma legal que disciplina de dicho procedimiento, sino que resulta contraria al sentido de la misma, como se desprende de la evolución normativa de dicho precepto legal. Precisamente, una de las modificaciones llevadas a cabo por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre –en concreto su artículo 31.5–, consistió en modificar dicho precepto para volver a la primigenia y actual redacción, de modo que el registrador sólo debe y puede trasladar el recurso del interesado al notario, autoridad judicial o funcionario que expidió el título.

4. En relación con el primero de los defectos apreciados por la registradora, consistente en la no existencia en el título presentado de una orden expresa de cancelación de la inscripción de dominio derivada del título ahora declarado resuelto, conviene recordar la doctrina ya sentada por este Centro Directivo (vid. Resoluciones como las 10 de noviembre de 2021 y 11 de enero de 2022).

Si bien es cierto el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también es su deber dentro de la potestad calificadora el 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 con el ámbito de calificación reconocido, en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

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. 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 (vid. 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.

En el caso de este recurso, la sentencia declara la resolución del contrato de compraventa, pero no ordena expresamente la cancelación del asiento motivado por dicho contrato ni la rectificación de ningún asiento. El artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria exige para la rectificación del Registro «cuando la inexactitud procediere de nulidad del título que hubiere motivado el asiento» el consentimiento del titular registral o en su defecto resolución judicial. El artículo 79.3 ° de la misma ley establece que «podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones (...) cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho».

No obstante, este Centro Directivo permite flexibilizar el principio de rogación en caso de los documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales (cfr. Resoluciones de 29 de mayo

de 1987, 6 y 27 de abril de 2000, 16 de enero de 2007, 12 y 18 de enero de 2012, 23 de diciembre de 2013, 13 de junio de 2014 y 13 de febrero de 2017), de forma que no se caiga en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a la que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de resolución así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio. Es decir, puede entenderse solicitada la cancelación del asiento declarado resuelto a pesar de que no se ordene expresamente en la sentencia, si ésta contiene todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y si, como en este caso, no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cuál es el asiento a que se refiere.

Por otro lado, como ya apuntó la Resolución de 6 de febrero de 2012, hay que decir que, en el presente caso, en puridad, no procede la práctica de cancelación alguna, es decir, no procede la extensión de ningún asiento cancelatorio, a pesar de que la resolución de la compraventa lleva consigo la ineficacia del anterior título inscrito. Por el contrario, será el asiento que refleje el acto traslativo inherente a la resolución declarada, mediante el que se opere la «reinscripción» a favor del vendedor, lo que determine la extinción del asiento que contiene la titularidad del comprador, que ha quedado resuelta. A tal efecto debe recordarse como el propio artículo 76 de la Ley Hipotecaria establece que la extinción de un asiento, además de por su cancelación, puede tener lugar «por la inscripción o transferencia del derecho real inscrito a favor de otra persona».

Debe, por tanto, revocarse la calificación en cuanto a este extremo.

5. Distinta suerte ha de correr el segundo de los defectos ahora impugnados.

Señala la registradora como defecto: en cualquier caso, al condenar el juez, a don J. J. C. M. y doña N. A. F., al pago o devolución de los 350.000 euros entregados como precio de la compraventa y demás gastos relacionados con la misma, no se acompaña documento acreditativo de la consignación de las cantidades debidas, existiendo acreedores posteriores; sin que conste su intervención en el procedimiento de forma adhesiva y voluntaria, en cuanto la resolución pudiera afectar a su derecho.

La finca objeto de la sentencia aparece inscrita en pleno dominio a favor de los compradores ahora demandados, don R. T. C. y doña R. L. C. Pero dichos titulares registrales habían constituido un derecho real de hipoteca que se inscribió a continuación de la compraventa que ha sido declarada resuelta. Para proceder a la cancelación de dicha hipoteca como consecuencia de la resolución de la titularidad de los hipotecantes habrá que tomar en consideración la doctrina de este Centro Directivo en relación con la eficacia de la resolución de una titularidad inscrita en relación con las cargas posteriores en los casos de ejecución de una condición resolutoria, que, a estos efectos, es perfectamente aplicable.

En este sentido, según esta doctrina, la reinscripción en favor del vendedor está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes. Y, entre los requisitos que contribuyen a garantizar los intereses de las partes está la aportación del documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (cfr. artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario).

Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y que, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba.

Por otro lado, en ningún caso los efectos de una sentencia judicial pueden extenderse a terceros que no han sido parte en dicho procedimiento.

Al margen de otras cuestiones ajenas al objeto de este recurso, los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, imponen al registrador el obligatorio control de los obstáculos que pudieran surgir del Registro, para de esta manera evitar el eventual perjuicio a los terceros cuyos derechos hubieran obtenido reflejo registral, incluso cuando se produzca un fallo judicial firme, siempre que este no los hubiera tenido en consideración. Por ello, cualquier pretensión –aunque apoyada en un pronunciamiento judicial–, no puede suponer un menoscabo de los derechos que ostenten titulares registrales sin que dichos terceros titulares hayan sido parte en el procedimiento en cuestión, para evitar su indefensión.

En el presente caso, el titular del derecho real de hipoteca que ha accedido al Registro con posterioridad a la inscripción de la compra que ahora se ha declarado resuelta, no consta que haya intervenido en el procedimiento que dio lugar a la sentencia que ordena la resolución del negocio en cuestión, ni en la ejecución de la misma que posteriormente genera el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas posteriores, ni tampoco constaba anotada la demanda de su ejercicio al tiempo de la aparición de dicho titular registral, por lo que el mandato imperativo del artículo 24 de nuestra Carta Magna, concretado entre otros en los artículos 20, 37, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria impide la cancelación o modificación de los asientos de dichos titulares posteriores sin su consentimiento expreso o tácito, voluntario o forzoso.

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

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al primero de los defectos y confirmar la nota de calificación de la registradora respecto del 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, 4 de noviembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.