

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10824 *Resolución de 15 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Requena, por la que se deniega la cancelación de los asientos posteriores a una permuta cuya resolución se decreta por vía judicial.*

En el recurso interpuesto por don C. L. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Requena, doña Inmaculada Gosálvez Simbor, por la que se deniega la cancelación de los asientos posteriores a una permuta cuya resolución se decreta por vía judicial.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido el día 1 de septiembre de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Requena, en unión del testimonio expedido por el mismo Juzgado de la sentencia que reconoce el incumplimiento del contrato correspondiente, se solicitó la reinscripción a favor del transmitente en una permuta del bien objeto de la misma, ordenando igualmente la cancelación de los asientos posteriores a la misma, sin que conste anotada la demanda de ejecución de la indicada resolución, y sin que tampoco se justifique la intervención en el procedimiento de referencia de los terceros titulares de los asientos cuya cancelación se solicita.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Requena, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Requena Previa calificación del precedente documento, presentado al libro diario n.º 85, asiento 1142, en unión de testimonio de fecha quince de abril de dos mil quince extendido por A. M. B., Secretario del juzgado primera instancia número dos de Requena, de la sentencia dictada por Esther López Badimón, juez de dicho juzgado autos procedimiento ordinario 153/2013 de fecha veintidós de mayo de dos mil catorce y acreditada la liquidación, he inscrito en el día de hoy, dominio de treinta y seis enteros cuarenta y nueve mil ochocientos setenta y cinco cien milésimas por ciento (36.49875%) de esta finca, a favor de Don C. L. G., por título de ejecución judicial con carácter privativo y queda cancelada la condición resolutoria que grava la finca por razones de procedencia, en el tomo 1.494, libro 260, folio 73, inscripción 6.^a, a cuyo margen he extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años. Se ha cancelado por caducidad la anotación de embargo letra A y nota al margen de la misma de expedición de certificación. Se advierte al interesado la obligación que tiene de presentar ante la Administración Catastral la correspondiente declaración, conforme al artículo 38 y siguientes del R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Consentida y practicada la inscripción parcial del documento, y deniego la cancelación de las cargas que gravan la finca registral 27672 de Utiel por los motivos que se expresan: Hechos: Una participación de 36,4989 % de la finca registral 27.672, resultante de la reparcelación, está gravada con condición resolutoria a favor de don C. L. G., por procedencia de la finca 23.281, finca aportada a la reparcelación, pactada en la escritura de permuta de 30 junio 1999. El contenido de la condición resolutoria pactada e inscrita en la finca de procedencia a favor de C. L. G. y M. V. P. L. es el siguiente «Cuarto.—La entrega de las viviendas a transmitir, se realizará, a instancia de cualquiera de las partes, en el más breve plazo posible, a partir

de que las obras estén totalmente terminadas, una vez obtenidos por la Entidad Construcciones Lujipar, Sociedad Limitada, los correspondientes certificados de Dirección Final de la Obra, por los técnicos competentes y certificados expedidos por éstos, siempre dentro del plazo de un año, a menos que sea causa ajena al constructor, a contar de la fecha de concesión de la Licencia Municipal de Obras del Ayuntamiento de Utiel a favor de la Entidad promotora. Una vez transcurrido dicho plazo, si no es ampliado el mismo, con el consentimiento total de ambas partes, se dará por resuelto el contrato, de manera que: Si la causa del incumplimiento fuera imputable a la Entidad constructora, ésta abonará a la parte ahora transmitente la cantidad de veintiocho millones de pesetas. Si la causa del incumplimiento no fuera imputable a la Entidad constructora, bien por la no concesión de las correspondientes Licencias Municipales o por cualquier otra causa administrativa, ajena a la misma, dará lugar de pleno derecho a la resolución de esta permuta, readquiriendo la parte transmitente la finca objeto de la presente, sin indemnización. La condición resolutoria quedará totalmente cancelada, si el momento se formalice la entrega de las dos viviendas como contraprestación a la permuta» El contenido de la condición resolutoria inscrita en la finca de resultado es el siguiente: «Cargas:...Y por razón de procedencia de la registral 23181 de Utiel con una condición resolutoria, a favor de C. L. G. consistente en que si no se establece lo pactado en la escritura de permuta que originó la inscripción 2.ª de la citada registral 23281, siendo la causa del incumplimiento imputable a la entidad Constructora Construcciones Lujipar SL esta abonará a dicho señor la cantidad de ciento sesenta y dos mil doscientos ochenta y tres euros y treinta y ocho céntimos de euros y si la causa de incumplimiento no fuera imputable a la entidad constructora dará lugar el pleno derecho a la resolución de permuta, readquiriendo la parte transmitente el setenta y dos con nueve mil novecientos setenta y ocho por ciento de esta finca». La sentencia 69/2014, dictada en procedimiento ordinario 153/2010 contra Construcciones Lujipar, SA, y Bankia, SA, como demandados, declara el incumplimiento de las obligaciones pactadas y asumidas por el demandado, y el derecho a la reversión y a la adquisición del 36,49875% por el demandante Sr. L. y la cancelación de las cargas posteriores. En cumplimiento de la misma, se dicta auto de ejecución n.º 739/2014, firme, testimoniado en el mandamiento expedido en Requena el uno de septiembre de dos mil catorce por A. M. B., secretario del juzgado de primera instancia número dos de Requena, para la inscripción del 36,49875% de la finca 27.672 y para la cancelación de las cargas posteriores. La sentencia 69/2014 reconoce la causa del incumplimiento de la parte demandada «únicamente imputable a la entidad constructora». Para que se produzca la cancelación de las cargas posteriores, es necesario que la resolución de la titularidad inscrita se produzca en los términos registralmente constatados, lo que no ocurre cuando el incumplimiento ha sido declarado judicialmente imputable a la entidad constructora. El pacto de condición resolutoria ha de ser interpretado restrictivamente, dado el enérgico sistema de autotela que implica, pues permite al transmitente obtener la reinscripción de los bienes transmitidos en caso de incumplimiento por el adquirente de su obligación, pero que por su mismo rigor debe ser examinado en su aplicación con todo tipo de cautelas a fin de salvaguardar los posibles derechos de todos los interesados y terceros. Por ello, es imprescindible que las circunstancias en que se ha de desenvolver el pacto de resolución, su extensión, alcance y contenido inscrito resulten de forma indubitada de los asientos registrales, conforme al artículo 13 de la Ley Hipotecaria, ya que sólo así se asegura que los terceros interesados tengan la posición prevista en el ordenamiento asegurando tanto el perfecto conocimiento de las circunstancias inscritas que puedan menoscabar su derecho como poniéndoles a salvo de cualquier acción de las partes (cedente y cesionario) que altere el contenido de la prestación en menoscabo de sus derechos o una acción unilateral del cedente en perjuicio de sus derechos en un momento en el que el cesionario primero ya carece de interés, de conformidad con la inscripción registral de la condición resolutoria, no practico la cancelación de las cargas que gravan la finca registral 27.672, porque no se cumple el contenido de la condición resolutoria, pero además, si bien el registrador no puede entrar en el fondo de las resoluciones judiciales, si tiene la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales está el de examinar si en el

procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, por la exigencia del principio de tracto sucesivo, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral, de cancelación en este caso, si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. En concreto: 1- En cuanto a la afección real al pago de los gastos de urbanización con ocasión de la reparcelación. La obligación garantizada alcanza a los titulares de derechos ya existentes en las fincas aportadas. No es carga posterior susceptible de cancelación, no le afecta la resolución. Conforme al artículo 16.2 de la Ley de Suelo, dicha afección nace con la incoación del expediente de transformación urbanística y, con ello, alcanza tanto a las fincas de origen como a las fincas de resultado de la reparcelación, a los «terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas», lo que obliga a entender alcanzadas por tal afección todas las titularidades existentes sobre dicho terrenos, ya existentes con anterioridad al acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación y que, por tanto, se trasladan desde las fincas de origen a las de resultado del expediente, ya creados con posterioridad a dicho acuerdo y, por tanto, constituidas sobre las fincas de resultado. Artículo 19 RD 1093/1997: Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a Los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección. 2- En cuanto a la Hipoteca inscrita a favor de «Areo SA RL.» La demanda se dirigió contra Bankia, S.A., titular inicial del derecho real de hipoteca, inscripción 3.^a, si bien luego este derecho se transmitió a Banco Financiero y de Ahorro SA por título de sucesión previa segregación, según la inscripción 4.^a y finalmente, por la inscripción 5.^a la hipoteca quedó inscrita a favor de la entidad Areo SA RL por título de cesión de crédito hipotecario. No se tomó anotación en el registro de la demanda contra Bankia, SL. Por tanto, no habiendo sido demandado Areo S.A. R.L., no procede la cancelación de su derecho. 3- Anotaciones de embargo letras B a favor de J. M. R. G. y anotación letra C a favor de Ayuntamiento de Utiel. No han sido demandados en el procedimiento, por lo que no puede cancelarse sin su consentimiento o resolución judicial dirigida contra ellos. Fundamentos de Derecho: art. 18 LH, 100 RH, 24 Constitución Española, arts. 20, 40 y 82 LH, 42.1 LH, 13 RH, RDGRN 9-3-2010, 13 de febrero de 2007, 19 de junio de 2007, 10-7-2013 25-03-2014, 16-10-2014, 15-6-2012, entre otras, STS de 16 de abril de 2013 Artículo 19 RD 1093/1997, al artículo 16.2 de la Ley de Suelo. Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado, ha quedado automáticamente prorrogado por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de notificación de este acuerdo, como se ha hecho constar al margen de dicho asiento (Art. 323 L.H.). Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, en caso de no ser el mismo, dentro del plazo de diez días, previsto en el Art. 58.2 de la Ley 30/1992 (Art. 322 L.H.). Contra esta calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Inmaculada Gonsálvez Simbor registrador/a de Registro Propiedad de Requena a día catorce de Mayo del año dos mil quince».

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. L. G. interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 19 de junio del año 2015, en base a los siguientes argumentos: «Hechos Primero.–El recurrente, por medio de su representación procesal, presentó en el Registro de la Propiedad de Requena, testimonio de la sentencia y del Auto de Ejecución de la misma, dictados por el Juzgado de Primera Instancia número dos de Requena en Autos de

Procedimiento Ordinario n.º 153/2013 expresando en su parte dispositiva que: se declara el derecho del demandante a que se le revierta y readquiera la titularidad de la posesión del 36,49875% de la finca registral n.º 27672 que deberá ser inscrita a su favor en pleno dominio; sin derecho del promotor, constructor tercero adquirente o acreedor a reclamar indemnización o pago de clase alguna, al estar dicha condición resolutoria expresa inscrita en el Registro de la Propiedad con declaración por resuelto el contrato de permuta otorgado por el demandante y la demandada Construcciones Lujipar SL y se proceda a la cancelación de cuantas anotaciones e inscripciones se hubiesen practicado con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria que se ejecuta: así como al Derecho real de Hipoteca constituido a favor de Bankia y de cuantas puedan traer a causa de las anteriores» y asimismo añade que: «Se condena a las entidades demandadas a pasar por tales declaraciones así como a cuantos sean titulares de asientos derivados de la titularidad condicionada, librándose en ejecución de sentencia los oportunos mandamientos al registro de la propiedad». Segundo - Dicho documento judicial presentado fue objeto de calificación parcialmente negativa, por parte del Registro de la Propiedad de Requena, consintiéndose y acordándose la inscripción parcial del mismo, en cuanto a que se inscribía el dominio de 36,49875% de la finca n.º 27672 a mi favor, con la cancelación de la condición resolutoria ejercitada pero se denegaba la cancelación de las cargas posteriores a la mentada condición resolutoria. Que en virtud de lo expuesto, vengo a interponer el presente recurso, sobre la base de las siguientes, Alegaciones. Primera.-La calificación objeto del presente recurso funda principalmente su negativa a la cancelación de las cargas posteriores en que considera que no se cumple el contenido de la condición resolutoria y en consecuencia entiende que no se puede proceder a la cancelación mentada ya que para ello sería necesario que «la resolución de la titularidad inscrita se produzca en los términos registralmente constatados, lo que no ocurre cuando el incumplimiento ha sido declarado judicialmente imputable a la entidad constructora». Es decir que la Sra. registradora considera que no se cumple la condición resolutoria ya que en la misma se preveía la reversión del dominio cuando el incumplimiento no fuera imputable a la entidad demandada, pero no cuando ese incumplimiento si fuera imputable a esta, caso en el que procedía el pago de unas determinadas cantidades. Pues bien sentada cual es la motivación dada en la calificación objeto del presente recurso, debo mostrar mi más firme disconformidad con la misma, habida cuenta que considero que la misma no es ajustada a Derecho, entendiéndolo que se vulnerado mi derecho a la tutela efectiva, ya que la Sra. registradora autora de la calificación recurrida ha venido a excederse en sus atribuciones, entrando en un terreno, el de revisar resoluciones judiciales, que en ningún caso le corresponde. De esta forma debemos reseñar lo que viene a establecer el art. 100 del Reglamento Hipotecario, según el cual: «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro», es decir que el registrador no puede entrar a valorar el fondo de las resoluciones judiciales, como entiendo ocurre en este caso, habida cuenta que la cuestión planteada de sí se cumple o no la condición resolutoria ya fue objeto de debate y resolución en la instancia judicial, en Autos de Juicio Ordinario n.º 153/2013 ya mentados, cuyo objeto fue precisamente ese, si el incumplimiento fue o no culpable, concluyendo el Juzgado de Primera Instancia número dos que no se podía considerar como tal, no pudiendo venir ahora el registrador a frustrar ese proceso judicial, planteando cuestiones ya resueltas en el mismo, tratando de arrogarse el papel de una especie de segunda instancia judicial revisora de las decisiones firmes del Juez de Primera Instancia. Entiendo por lo tanto que se ha vulnerado lo previsto en el art. 118 de la CE, ya que por parte del Registro de la Propiedad de Requena se ha venido a revisar incluso podríamos decir a revocar en la práctica, la sentencia firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia número dos de la misma localidad, tratando de actuar como si de una segunda instancia a este órgano se tratara, frustrando con ello mis derechos a la tutela judicial efectiva, así como el de ejecución de sentencias en sus propios términos. Por otro

lado no puedo dejar de reseñar la incongruencia intrínseca en la que cae la calificación objeto del presente recurso, habida cuenta que por un lado nos dice que inscribe el dominio y cancela la condición resolutoria habida cuenta que la misma se ha ejercitado, pero por otro lado no cancela las cargas por considerar no cumplida la misma, pese a haber sido así declarado por un tribunal de justicia, es decir que considera que se cumple la condición resolutoria para unos efectos, el de reversión del dominio y su cancelación, pero no para otros, la cancelación de cargas posteriores, entendiéndose esta parte que es clara y evidente la contradicción en la que viene a caer la misma, ya que como decimos viene a ejecutar la condición resolutoria solo en parte, cuando a mi juicio si se ejecuta la misma debe hacerse con todos sus efectos, no con los que el Registrador considera convenientes, bajo su propio, y a mi juicio, equivocado criterio, el cual a mayor abundamiento viene a contradecir una resolución judicial, que por otro lado está obligado legalmente a acatar, ex art. 17 2 LOPJ. Como ejemplo de la doctrina jurisprudencial aplicable al presente caso podemos citar las siguientes sentencias: Sentencia de TS, Sala 3.^a, de lo Contencioso Administrativo, 16 de Abril de 2013. Ponente Rafael Fernández Valverde, número de Recurso 918/2012 «...Es cierto que, en relación con el primero de los cuatro motivos que fundamentaron la decisión registral, la Sala de instancia (Fundamento Jurídico Primero del Auto de 10 de enero de 2011) procede a 'matizar' su contenido, señalando al Sr. Registrador que 'cuando el Registro efectúa la correspondiente calificación, se debe limitar a las cuestiones registrales; sin que deba entrar en una posible contradicción entre una sentencia firme y el auto -por cierto, asimismo firme', explicando, a continuación, la inexistencia de contradicción alguna entre la Sentencia de 22 de julio de 2002 y el Auto por el que se ejecutaba de 26 de junio de 2009. Igualmente resultaba innecesario recordar por parte del órgano administrativo registral al órgano jurisdiccional que ejecutaba una sentencia firme en el apartado 2 de la calificación, que, de conformidad con el artículo 1 de la Ley Hipotecaria 'los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y solo pueden quedar sin efecto por la correspondiente resolución judicial, obtenida en un procedimiento entablado contra todos los titulares registrales que vayan a resultar afectados por la misma'; o que, entre otros extremos, en todo caso, 'la revitalización de la anotación de embargo solo podría llevarse a cabo sin perjuicio de los derechos de terceros'. Y todo ello, además, sin proceder, ni siquiera, para ante la Sala de instancia, a identificar a los terceros registrales cuyos derechos pretendía salvaguardar, en cumplimiento de su obligada función registral. Se olvida, o quizá se desconocía, que no se está, en el supuesto de autos, en presencia de una solicitud registral efectuada por un particular; ni tan siquiera en presencia de una solicitud formulada, desde su ámbito competencial, por una Administración local, cual era el Ayuntamiento de Alginet. Se trataba, por el contrario, de un mandato jurisdiccional, adoptado en el marco un procedimiento judicial, seguido con todas las garantías procesales, de ejecución de sentencia. Y, de un mandato, que derivaba de una sentencia firme que había procedido a la anulación del Acuerdo municipal que por tanto, de forma indebida, había posibilitado la cancelación del embargo trabado con las importantes consecuencias económicas para los intereses públicos. Esto es, de un mandato que pretendía proyectar la legalidad sobre la institución administrativa registral. Se olvida, por tanto que, a diferencia del sistema tradicional que se contenía en el artículo 103 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de 27 de diciembre de 1956 (LRJCA 56), conforme al cual 'la ejecución de las sentencias corresponderá al órgano que hubiere dictado el acto o la disposición objeto del recurso', la vigente Ley 28/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa (LRJCA), dando un giro trascendental, proclama, en el artículo 103.1 que 'la potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de éste orden jurisdiccional'. La misma LRJCA aclara y determina, a continuación, en el inciso final del mismo artículo 103.1, cual es el órgano jurisdiccional competente dentro del expresado orden jurisdiccional contencioso administrativo para llevar a cabo dicha ejecución jurisdiccional: y así, dispone que el 'ejercicio' concreto de la potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales 'compete al órgano judicial, que haya conocido del asunto en

primera o única instancia'. En el supuesto de autos, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Tal planteamiento constituye una clara consecuencia del mandato, más genérico, pero de superior rango, contenido en el artículo 117.3 de la Constitución de 1978 (CE), que señala que 'el ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las leyes, según las normas de competencia y procedimiento que las mismas establezcan'; mandato que se reproduce en el artículo 2.1 de la Ley Orgánica 6/1985, de 10 de julio, del Poder Judicial (LOPJ). La Exposición de Motivos de la LRJCA señala que el nuevo texto legal 'ha realizado un importante esfuerzo para incrementar las garantías de ejecución de las sentencias, desde siempre una de las zonas grises de nuestro sistema contencioso administrativo'. Y en tal sentido añade que 'el punto de partida reside en la imperiosa obligación de cumplir las resoluciones judiciales y colaborar en la ejecución de lo resuelto, que la Constitución prescribe', lo cual, a su vez, entronca 'directamente con el derecho a la tutela judicial efectiva, ya que, como viene señalando la jurisprudencia, ese derecho no se satisface mediante una justicia meramente teórica, sino que conlleva el derecho a la ejecución puntual de lo fallado en sus propios términos', por cuanto 'la negativa, expresa o implícita, a cumplir una resolución judicial constituye un atentado a la Constitución frente al que no caben excusas'. Fue la propia Constitución de 1978 la que dispuso, en el artículo 118, que 'es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales'; mandato que es desarrollado en términos subjetivos de gran amplitud en el artículo 17.2 de la citada LOPJ al señalar que 'las Administraciones Públicas, las Autoridades y funcionarios, las Corporaciones y todas las entidades públicas y privadas, y los particulares, respetarán y, en su caso, cumplirán las sentencias y las demás resoluciones judiciales que hayan pasado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes'. Sentencia del Tribunal Constitucional 22/2009, de 26 de enero. «Este Tribunal ha reiterado que el derecho a la ejecución de sentencias y demás resoluciones judiciales firmes constituye una manifestación del derecho a la tutela judicial efectiva, en tanto que garantía del cumplimiento de los mandatos que estas resoluciones judiciales contienen, lo que determina que este derecho tenga como presupuesto lógico y aun constitucional la intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes y de las situaciones jurídicas por ellas declaradas. El derecho a que la ejecución de lo juzgado se lleve a cabo en sus propios términos, es decir, con sujeción al principio de inmodificabilidad de lo juzgado, se traduce, así, en un derecho que actúa como límite y fundamento que impide que los Jueces y Tribunales puedan revisar las sentencias y demás resoluciones al margen de los supuestos taxativamente previstos en la Ley (por todas, STC 86/2006, de 27 de marzo, F. 2). Este Tribunal ha declarado que, desde la perspectiva del art 24.1 CE, no puede aceptarse que sin haberse alterado los términos en los que la disputa procesal fue planteada y resuelta ante la Sala sentenciadora, se pretenda privar de efectos, en un momento posterior, al pronunciamiento judicial entonces emitido, resultando sólo posible cuando concurren elementos que impidan física o jurídicamente su ejecución o que la dificulten por concurrir circunstancias sobrevenidas impeditivas (por todas, STC 285/2006, de 9 de octubre, F. 6), recordando que el legislador ha previsto mecanismos para atender a los supuestos de imposibilidad legal o material de cumplimiento de las Sentencias en sus propios términos, como el del art. 105.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (LJCA; STC 73/2000, de 14 de marzo, F. 9) Así, se ha destacado que uno de los supuestos en los que la ejecución de las sentencias en sus propios términos puede resultar imposible es, precisamente, la modificación sobrevenida de la normativa aplicable a la ejecución de que se trate o, si se quiere, una alteración de los términos en los que la disputa procesal fue planteada y resuelta, ya que, como regla general una vez firme la Sentencia, a su ejecución sólo puede oponerse una alteración del marco jurídico de referencia para la cuestión debatida en el momento de su resolución por el legislador (por todas, STC 312/2006, de 8 de noviembre, F. 4). Será, por tanto, el órgano jurisdiccional el que, atendiendo a la existencia de acreditados terceros registrales, decidirá lo procedente en cada caso concreto, pues, no resulta de recibo pretender aislar o blindar jurídicamente, en todo caso,

la institución registral, con su obligada y necesaria protección de los terceros registrales de buena fe, frente a la potencialidad jurídica de una resolución judicial fruto de un procedimiento contradictorio que ha decidido sobre los derechos de los particulares y sobre la legalidad de la actuación administrativa. Será, pues, el órgano jurisdiccional el que valorará la concreta situación de terceros cuyos derechos garantiza el Registro, y decidirá, motivadamente, sobre los efectos que en el ámbito registral ha de producir la decisión jurisdiccional en trance de ejecución. Decisión de la que, por supuesto, será único responsable el órgano judicial, una resolución que ha de ser cumplida por un ente público, éste ha de llevarla a cabo con la necesaria diligencia, sin obstaculizar el cumplimiento de lo acordado, por imponerlo así el art. 118 de la Constitución, y que cuando tal obstaculización se produzca, el Juez ha de adoptar las medidas necesarias para su ejecución sin que se produzcan dilaciones indebidas, pues el retraso injustificado en la adopción de las medidas indicadas afecta en el tiempo a la efectividad del derecho fundamental (STC 149/1989, de 22 de septiembre, F. 3)». Segunda - Que al constar inscrita la condición resolutoria y haber tenido conocimiento de ella todos los titulares posteriores en virtud de publicidad registral, que advierte claramente de la existencia de la condición y de sus efectos jurídicos, no es oportuno exigir un litisconsorcio pasivo necesario como parece pretender la Ilma. Sra. Registradora. Entendiendo que se ha pasado por alto esa inscripción de la condición resolutoria, de forma que el Registro ya advirtió en su momento a través de la publicidad formal, a los sucesivos titulares de los asientos la existencia de tal condición y sus efectos, por lo que no puede pretenderse que se exija mayor publicidad ahora. A mayor abundamiento el artículo 107.10 de la Ley Hipotecaria señala: «Que los bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas, quedando extinguida la hipoteca al resolverse el derecho del hipotecante», así como la jurisprudencia que a viene a admitir la cancelación automática de asientos posteriores a resultas del ejercicio judicial de la condición resolutoria explícita y en el mismo sentido también se pronuncia la Resolución de este Centro Directivo de 28 de Mayo de 1992. En este sentido hacer referencia a la Resolución de 22 de Enero de 2001, según la cual el cumplimiento de una condición resolutoria tiene efecto retroactivo produciendo además de la reinscripción a favor del transmitente, la cancelación de los derechos posteriores, sin necesidad del consentimiento de los titulares de estos. En definitiva que los terceros adquirentes, incluso con un derecho inscrito o anotado, están afectados por el asiento que se sólo por la resolución en el sentido que han de estar a la vicisitudes del cumplimiento de la obligación que se estipuló en la condición resolutoria pues una vez producida la resolución ha de considerarse retroactivamente que el bien ha seguido siendo siempre del vendedor o transmitente, siendo así considerado por el Tribunal Supremo Sentencia de 11 de Octubre de 1.995 por entender que la resolución produce sus efectos, «ex tunc» y no «ex nunc», de forma que la resolución del dominio o derecho real adquirido por el comprador determina la resolución de los derechos constituidos sobre la cosa que traiga causa de ese dominio o derecho resuelto, de conformidad con los artículos 11 y 107 de la Ley Hipotecaria, incluido el embargo trabado, y reconocido por Resolución este centro directivo de fecha 1 de abril de 2011. En definitiva que con la inscripción de la condición resolutoria explícita se confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y se evita la no afectación a terceros que por reunir los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria harían inoperante ese juego resolutorio. Por tanto solicito que se revoque la calificación acordando la inscripción puesto que la declaración judicial en el expediente es clara e indubitada en el sentido de que procede la cancelación de las cargas posteriores y en consecuencia, el Registrador debe atenerse al pronunciamiento judicial, procediendo a su inscripción».

IV

La registradora suscribió informe el día 30 de junio de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 y 118 de la Constitución Española; 1, 9, 13, 20, 32, 34, 37, 40, 42, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; 1123, 1124, 1281 y siguientes y 1504 del Código Civil; 195 y 109 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa; 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51, 100 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 26 de enero y 6 de octubre de 2009; las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de abril y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de mayo y 15 de noviembre de 2005 (necesita constancia expresa del carácter real), 8 y 19 de junio de 2007, 9 de junio y 10 de diciembre de 2010, 1 de abril y 28 de junio de 2011, 25 de enero, 5 de marzo y 6 y 17 de julio de 2012, 11 de julio y 25 de noviembre de 2013, 16 de octubre de 2014 y 14 de mayo de 2015.

1. Es objeto de este recurso decidir sobre la posibilidad de cancelar los asientos posteriores a la inscripción de una permuta sujeta a diversas condiciones, sin necesidad de intervención de los titulares de los derechos amparados por dichos asientos posteriores en el procedimiento de resolución del negocio en cuestión.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, resulta conveniente analizar la calidad, extensión y característica de la facultad resolutoria que se arroga el ejecutante. A tenor de los libros del Registro, y cuyo tenor literal no ha sido controvertido por el recurrente, la condición se estableció en los siguientes términos: «Condición resolutoria, a favor de C. L. G. consistente en que si no se establece lo pactado en la escritura de permuta que originó la inscripción 2.^a de la citada registral 23281, siendo la causa del incumplimiento imputable a la entidad Constructora Construcciones Lujipar, SL, esta abonará a dicho señor la cantidad de ciento sesenta y dos mil doscientos ochenta y tres euros y treinta y ocho céntimos de euros y si la causa de incumplimiento no fuera imputable a la entidad constructora dará lugar el pleno derecho a la resolución de permuta, readquiriendo la parte transmitente el setenta y dos con nueve mil novecientos setenta y ocho por ciento de esta finca». Del testimonio de la sentencia, que se acompaña al expediente, resulta que el incumplimiento de la permuta genera una obligación de restitución cuando dicho incumplimiento resulte extraño a la voluntad del adquirente, y en caso de resultar imputable a este, impone la obligación del pago de una determinada cantidad de dinero, como compensación.

Según resulta de la sentencia de resolución de permuta que funda el mandamiento de reinscripción a favor del transmitente en la permuta, sí debe considerarse como una condición resolutoria pactada e inscrita al no diferenciar el órgano juzgador entre cumplimiento imputable y no imputable al adquirente en el negocio indicado, concediéndoles a ambos supuestos plena eficacia real. Excedería, a tenor del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, la facultad del registrador en su calificación para revisar el fallo judicial y del mismo modo lo haría este Centro Directivo al desvirtuar dicha consideración del tribunal, aunque el mismo pudiera no ser acertado o desajustado a Derecho, por lo que dicha valoración del organismo jurisdiccional debe de tenerse por conforme a los pactos a los que en su día llegaron los interesados, aunque pudiesen alterar su contenido y alcance original.

3. Una vez hecha esta precisión, debemos recordar que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, recientemente mencionado, también impone al registrador el obligatorio control de los obstáculos que pudieran surgir del Registro, para evitar el eventual perjuicio a terceros cuyos derechos hubieran obtenido reflejo registral, incluso cuando se produzca un fallo judicial firme que 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 caso que nos atañe, los titulares de diversos asientos posteriores al de la permuta no han intervenido en la sentencia que ordena la resolución del negocio de permuta, ni en la ejecución de la misma que posteriormente genera el correspondiente auto de restitución

del dominio y mandamiento de cancelación de cargas posteriores, ni tampoco constaba anotada la demanda de su ejercicio al tiempo de la aparición de dichos titulares registrales, por lo que el mandato imperativo del artículo 24 de nuestra Carta Magna, concretado entre otros en los preceptos números 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 artículo 38 de la Ley Hipotecaria determina 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. Dicho precepto establece una presunción iuris tantum, a todos los efectos legales, también incluidos los efectos procesales.

Consecuencia de este principio de legitimación registral, 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, deberá constar 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.

Si bien esta teoría ha sido objeto de diversas matizaciones y acotaciones por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de este mismo Centro Directivo, resulta necesaria la intervención de los titulares de derechos posteriores, para evitar su indefensión, sin perjuicio de la valoración que dicha intervención precise en cada caso concreto, a juicio del organismo judicial y en función de la naturaleza del pleito en cuestión.

Esta es la doctrina establecida por nuestro Alto Tribunal cuando la eficacia de una sentencia pretende afectar a los asientos de terceros, según resulta de la Sentencia de 16 de abril de 2013, dictada por la sala de lo Contencioso Administrativo: «Esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para -en cada caso concreto- determinar si ha existido -o no- la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que -insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos- la simple oposición registral -con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación-, se convierta automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. Solo, pues, en tal situación -esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto- podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 de la LRJCA, pues se trata, esta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto».

No podemos en este caso obviar la naturaleza del fallo del Alto Tribunal dictado en el ámbito contencioso-administrativo como consecuencia de la resolución sobre la nulidad de un acto administrativo, el cual viene dotado de un ámbito de eficacia y de publicidad mucho más amplio que el litigio civil, donde la eficacia inter partes no trasciende sino cuando dicho fallo accede a un registro público. De esta manera, la propia Ley de Enjuiciamiento

Civil señala en su artículo 222 que: «3. La cosa juzgada afectará a las partes del proceso en que se dicte y a sus herederos y causahabientes, así como a los sujetos, no litigantes, titulares de los derechos que fundamenten la legitimación de las partes conforme a lo previsto en el artículo 11 de esta Ley», y, el artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala que: «1. Todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. 2. Quienes hayan sido parte en el proceso o acrediten interés directo y legítimo podrán pedir al tribunal las actuaciones precisas para la eficacia de las sentencias constitutivas y para vencer eventuales resistencias a lo que dispongan».

Este tenor literal, por ende, recuerda que el cumplimiento del principio del tracto sucesivo y la interdicción de la eventual indefensión son algunos de los impedimentos que impiden la inscripción o de un título judicial cuando algún titular registral a quien el pronunciamiento pudiera perjudicar no haya intervenido en el proceso en cuestión.

Por ello, la jurisprudencia de la sala primera del Alto Tribunal se ha mostrado mucho más rigurosa en el ámbito privado, y así, las Sentencia de 21 de octubre de 2013, intentado conciliar todos los intereses en juego ha determinado que «todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».

En el mismo sentido se ha configurado la doctrina de este Centro Directivo, y así resulta de manera evidente, entre otras, de la Resoluciones de 11 de julio, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013 y 14 de mayo de 2015. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores -cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución- es necesario que éstos al menos hayan sido citados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado. En definitiva, dada la singular relevancia del cumplimiento de la condición éste ha de ser probado adecuadamente, de suerte que en el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se resuelve, incluso en el caso de que se haya allanado a la demanda, la sentencia sólo producirá efectos contra éste (de ahí la posibilidad de la reinscripción a favor del transmitente, que el registrador no cuestiona). Ciertamente la existencia de terceros adquirentes del dominio o de otros derechos reales limitados sobre la finca no constituye, en sentido técnico procesal, una situación de litisconsorcio pasivo necesario (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de septiembre de 1996). Pero, como ha señalado la doctrina más autorizada, estos terceros, por ser afectados de forma refleja o mediata, deben tener la posibilidad de intervenir en el proceso (intervención adhesiva y voluntaria), para lo que es necesario que, al menos, se les haya notificado la existencia del procedimiento cuando, con carácter previo a la inscripción o anotación de su derecho, no se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda (cfr. artículo 42, número 1, de la Ley Hipotecaria). Todo ello confirma la necesidad de que los titulares de asientos que hayan de ser cancelados a resultas del ejercicio de una condición resolutoria inscrita tengan la posibilidad de intervenir en el procedimiento para poder alegar lo que convenga a su derecho en relación a la concurrencia o no de los presupuestos de la resolución, y ello no sólo por la exigencia constitucional de tutela judicial efectiva contenida en el artículo 24.1 de nuestra Carta Magna y refrendada por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria (vid. Resolución de 19 de noviembre de 1996), sino además por la necesidad de evitar acuerdos entre transmitente y adquirente en perjuicio de los titulares de asientos posteriores (vid. Resolución de 19 de junio de 2007).

4. En base a todo ello, no puede prosperar la alegación impugnativa de la recurrente basada en el argumento de que el Registro ya publicaba la existencia de la condición resolutoria y sus efectos, porque una cosa es dar publicidad a la condición, y otra al desenvolvimiento de la misma mediante la oportuna demanda judicial, momento en el que se pone en juego un nuevo derecho, el de tutela judicial efectiva, que no resulta suficientemente protegido mediante la simple constancia registral de la condición, sino que requiere, además, que se acredite que los terceros adquirentes y titulares de cargas posteriores han tenido la posibilidad de intervenir en el proceso, algo que sólo puede obtenerse si son demandados o se les notifica la existencia del mismo al tiempo de admitirse la demanda, y en todo caso antes de que se dicte la sentencia y con posibilidad efectiva de intervenir en el procedimiento en defensa de sus derechos. Ninguno de estos requisitos se cumplen en este caso, debiendo reputarse insuficiente, a la luz de la doctrina expuesta, la simple notificación de la sentencia ya dictada por parte del Juzgado, que no ofrece ninguna posibilidad de intervención, limitándose a una recepción pasiva del contenido de un pronunciamiento judicial ya definitivo.

Por todo ello, y aun considerando la condición inscrita en los términos expresados como resolutoria explícita (por así ordenarlo y apreciarlo la autoridad judicial) el ejercicio de su facultad de purga de asientos posteriores exige, bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su ejecución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de resolución correspondiente para evitar su indefensión.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 15 de septiembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.