

judicial en su derecho, extrarregistralmente. En el caso aquí contemplado —aparte de la presunción muy atendible de ser los coadyuvantes sucesores de sus padres titulares registrales— la acción que se ejercita ha de afectar o no, según se resuelva por sentencia, a la finca registrada y en tal sentido y garantía procede que se tome la anotación preventiva ordenada y a la que no se oponen razones legales que lo impidan.

VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que los principios hipotecarios de inscripción y consentimiento, obligan a los demandados a dirigirse contra la persona o personas que según el Registro hubiesen de ser perjudicadas por el acto cuya anotación se ordena. Que es cierto que el Registro se lleva por fincas y que en folio correspondiente a cada una, han de constar todas las vicisitudes que le afectan o puedan afectarlas con trascendencia real. Pero es necesario que la finca aparezca inscrita a nombre del demandado, sin que pueda realizarse asiento cuando lo está a favor de persona distinta por constituir un obstáculo insalvable, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1 y 20 de la Ley Hipotecaria. 2. Que por aplicación del artículo 166 del Reglamento Hipotecario sería necesario justificar el fallecimiento de los titulares registrales y la cualidad de herederos de los coadyuvantes.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 28-b, 37, 64, 66 y 68 de la Ley de Jurisdicción Contencioso Administrativa; 1, 20, 38, 40, 42-6, 46 y 82 de la Ley Hipotecaria; Sentencias del Tribunal Constitucional 108/81, de 8 de octubre; 9/81, de 31 de marzo; 72/90 de 23 de abril; 63/82, de 20 de octubre y Resoluciones de 12 de diciembre de 1997.

1. Interpuesto recurso contencioso administrativo contra el acuerdo del Ayuntamiento de Ourense por el que se desestima el recurso de reposición contra otro acuerdo del mismo ayuntamiento por el que se ratifica el de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación, se ordena por el tribunal la «anotación preventiva de este recurso» sobre determinada finca resultante que aparece inscrita a favor de personas que no aparecen ni como demandados ni como coadyuvantes. El registrador deniega la anotación por falta de tracto y revocador este defecto por el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia se interpone por aquel, alzada ante esta Dirección General.

2. El defecto debe ser confirmado; los principios registrales de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y salvaguarda judicial de los asientos (cfr. artículo 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), impiden la práctica de una anotación preventiva tendente a reflejar tabularmente la existencia de un procedimiento judicial que afecte a una finca o derecho inmobiliario, si no consta que el mismo vaya dirigido contra su titular registral, y esta exigencia, tratándose de un recurso contencioso administrativo, de características específicas, frente a los procedimientos declarativos seguidos ante la Jurisdicción Civil, exige para poder acceder a la anotación solicitada que de la documentación calificada resulte bien que el titular registral es parte demandada, bien que ha sido emplazado en legal forma, en cuanto persona a cuyo favor derivan incontestables derechos del propio acto impugnado (cfr. artículo 28-b, 37, 64, 66 y 68 de la Ley de Jurisdicción Contencioso Administrativa, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 1997, artículo 24 de la Constitución Española y Sentencias del Tribunal Constitucional de 108/1981, de 8 de octubre; 9/1981, de 31 de marzo; 72/1990, de 23 de abril; 63/1982, de 20 de octubre).

3. Por lo demás, la alegación formulada por el recurrente en primera instancia, de que los coadyuvantes son titulares actuales extrarregistrales de la finca en cuestión, no puede ser tomada en consideración por cuanto la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor de su titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), impiden desconocer la que ahora resulta del Registro a favor de personas totalmente ajenas al procedimiento, de las cuales ni siquiera se ha acreditado su fallecimiento; y todo ello sin perjuicio de las posibilidades que los artículos 42-6 y 46 de la Ley Hipotecaria, ofrecen, si se acreditare la realidad de las alegaciones del recurrente, para obtener la anotación pretendida sobre la previa del eventual derecho hereditario alegado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado.

Madrid, 14 de junio de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia.

14385 *RESOLUCIÓN de 15 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Martínez Díaz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Purchena, don Antonio Miguel Torrens Sánchez, a practicar determinada cancelación, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña María de los Ángeles Barrionuevo Gómez, en nombre de doña María Martínez Díaz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Purchena, don Antonio Miguel Torrens Sánchez, a practicar determinada cancelación, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

En autos de Juicio Ordinario Declarativo de Menor Cuantía número 174/1991, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Purchena, a instancia de doña M. M. D., contra determinada sociedad, por incumplimiento de contrato de compraventa, con fecha 13 de julio de 1996, fue dictada sentencia cuyo fallo dice que «debo estimar y estimo la demanda formulada..., condenando a la parte demandada al cumplimiento del contrato de compraventa de determinada finca, de 18 de enero de 1998, haciéndose cargo del resto del precio convenido y consignado y al otorgamiento del correspondiente título de propiedad de la totalidad de las tierras que componen el Cortijo Macario, debiendo anularse cualquier otra venta posterior hecha sobre parte de las tierras de aquella, todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada». Mediante Providencia de 30 de junio por el citado Juzgado se libró mandamiento dirigido al Registrador de la Propiedad, para la inscripción del derecho de propiedad sobre las fincas según la sentencia recaída.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Purchena, fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del mandamiento precedente de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha resuelto no practicar la cancelación que en el mismo se ordena por haber observado los siguientes defectos que impiden su práctica: Defectos: 1. Falta de previa inscripción a favor de la demandada E. M. M. S. A. (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). 2. Incongruencia del mandato de inscripción con el procedimiento y fallo judicial dirigidos al cumplimiento de un contrato de otorgamiento del título correspondiente de propiedad. 3. Falta de circunstancias personales de la demandada (artículo 9.5 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario). 4. Por no aparecer debidamente liquidado el impuesto, de conformidad con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, 40.2 y 52 del texto refundido del ITP y AJD de 24 de septiembre de 1993, y artículo 122 del Reglamento de 29 de mayo de 1995. No se toma anotación de suspensión por no solicitarse. Contra esta calificación cabe recurso gubernativo, en el plazo de cuatro meses a contar desde la fecha de esta nota, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y después, en su caso, apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a lo dispuesto en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su reglamento. Purchena, 5 de junio de 1998. El Registrador. Fdo.: Antonio Miguel Torrens Sánchez».

III

La Procuradora de los Tribunales, doña María de los Ángeles Barrionuevo Gómez, en representación de doña María Martínez Díaz, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que no se está de acuerdo con el primer defecto de la nota de calificación por los siguientes motivos: a) Que la empresa demandada es filial de la titular registral; b) Que se notificó el procedimiento al legal representante de la titular registral que es el mismo de la demandada, el cual en ningún momento se ha opuesto; c) Que, por tanto, no se ha producido ruptura del tracto sucesivo. 2. Que no se sabe cuál es la presunta incongruencia entre el procedimiento y el fallo y el mandato de inscripción. Que la misma ejecución judicial del fallo obliga a la parte demandada a otorgar el correspondiente título de propiedad. Que la no inscripción supone obtener una sentencia totalmente favorable pero impracticable por obstáculos registrales contrarios a los pronunciamientos en ella contenidos e inaceptables.

La ejecución de la sentencia exige la inscripción que ahora se deniega y choca contra los derechos que reconoció el Juzgado tras el procedimiento adecuado por medio de una sentencia congruente e intachable. 3. Que en lo referente al tercer defecto de la nota, se reitera la imposibilidad de aportar el dato del CIF, dada la antigüedad de la empresa y que no se ha podido localizar su dirección actual, dado su desconocido paradero, pero quedan suplidos dichos datos por los de su legal representante. 4. Que por tratarse de actuaciones judiciales se considera que no caen dentro del impuesto que se menciona en la nota de calificación, por tanto, se considera acto exento del mismo. 5. Que como fundamentos legales se citan los artículos 9, 20, 21, 40.a) y concordantes de la Ley Hipotecaria, 51 y concordantes del Reglamento Hipotecario y 14 y 24 de la Constitución Española.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1. Que en cuanto al primero de los defectos es inexcusable la exigencia del principio de tracto sucesivo, impuesto por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, la previa inscripción a favor de la demandada. Que el citado principio es fundamental en nuestro sistema, como declaran las Resoluciones de 12 de diciembre de 1935 y 6 de marzo de 1978. Que nada resuelve la manifestación de identidad del representante legal de ambas entidades, ni su notificación y falta de oposición alegada. Que, en todo caso, haría falta documentación subsanatoria de la falta y hay que recordar lo que dice la Resolución de 6 de noviembre de 1991. 2. Que la incongruencia advertida en el segundo defecto se refiere específicamente a la relación entre el mandato de inscripción y la resolución judicial que le sirve de fundamento: la sentencia y no a la relación de esta con la demanda y el procedimiento judicial en sí que se respetan profundamente. Que lo que se revisa no es la actuación y decisión judicial, sino su trascendencia para el Registro de la Propiedad (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 de su Reglamento), como explica la Resolución de 29 de diciembre de 1998. Que no es congruente la inscripción registral de la propiedad ordenada con una pretensión procesal de cumplimiento de un contrato y el otorgamiento del título de propiedad y el fallo judicial en este sentido. El procedimiento se dirigía a exigir el cumplimiento del contrato y la formalización del título de propiedad. La inscripción puede venir después del perfeccionamiento del contrato y su formalización en título público (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). Entretanto, el documento judicial sólo demuestra que no hay derecho real de propiedad constituido, a base de título y entrega, como exigen los artículos 609.2 y 1.095 del Código Civil y, por tanto, no se puede inscribir: Artículos 2 y 98 de la Ley Hipotecaria y 7 y 9 de Reglamento Hipotecario. 3. Que las circunstancias personales de la demandada son fundamentales para identificarla, como pone de manifiesto la Resolución de 23 de diciembre de 1998. Que los datos que se exigen son los contenidos en el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario que desarrolla el artículo 9.5 de la Ley Hipotecaria y según el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1564/1984, de 22 de diciembre. Que el domicilio y la inscripción en el Registro Mercantil son datos asequibles mediante la publicidad formal que proporciona éste último; artículos 12 y 78 del Reglamento del Registro Mercantil de 19 de julio de 1996. 4. Que el hecho imponible en este supuesto, viene realizado por la transmisión de propiedad que, según el documento judicial calificado, se verifica merced a una compraventa que se pretende inscribir el Registro (artículo 7.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre) debiéndose proceder a lo que establece el artículo 255.1 de la Ley Hipotecaria.

V

La Juez de Primera Instancia e Instrucción de Purchena informó sobre el «iter» acontecido hasta la interposición del recurso.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, confirmó la nota del Registrador fundándose en lo alegado por este.

VII

La recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: 1. Que en la sentencia se produce un reconocimiento del derecho a la propiedad sobre las fincas objeto del contrato, y este reconocimiento ha de verse amparado por el mandamiento emitido, con la oportuna inscripción en el Registro que evite que terceros, amparados en la buena fe, consigan en el Registro derechos posteriores sobre dichas

fincas. 2. Que es necesario salir de la interpretación rigorista para interpretar la necesidad de aceptar la existencia de identidad de empresas, según quedó adverbado en el procedimiento civil que se siguió. Que, en otro caso, habrá de entenderse vulnerados los artículos 24 de la Constitución Española y 18.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Que hay que citar las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de octubre de 1982, 27 de enero de 1983, 24 de febrero, 11 de abril, 26 de mayo, 11 de julio y 5 de octubre de 1995.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 3, 9 5, 20 y 254 de la Ley Hipotecaria y 51, 9 de su Reglamento, así como el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro un mandamiento judicial ordenando la inscripción del derecho de propiedad como consecuencia de una Sentencia. En el mandamiento se transcribe el texto de la Sentencia, que dice: «Debo estimar y estimo la demanda... condenando a la parte demandada al cumplimiento del contrato de compraventa de 18 de enero de 1988». Presentado el anterior documento en el Registro, el Registrador suspende la inscripción por los siguientes motivos: 1) Falta de previa inscripción en favor de la demandada. 2) Incongruencia del mandato de inscripción con el procedimiento y fallo judicial dirigidos al cumplimiento de un contrato y otorgamiento del título correspondiente de propiedad. 3) Falta de circunstancias personales de la demandada (artículo 9.5 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario). 4) Por no aparecer debidamente liquidado el impuesto, de conformidad con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, 40.2 y 54 del Texto Refundido de ITP y AJD de 24 de septiembre de 1993, y artículo 122 del Reglamento de 29 de mayo de 1995.

2. La falta de previa inscripción a la demandada es un defecto evidente. Por aplicación del artículo 24 de la Constitución, cuyo corolario es el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), para que pueda inscribirse una sentencia es preciso que haya sido demandado el titular registral, que, sin tal requisito, se vería incurso en indefensión. La argumentación del recurrente de que ambas personas jurídicas son idénticas es irrelevante en el ámbito de la calificación del Registrador y, por ende, en este recurso, ya que tal identidad debería haberse controvertido en el procedimiento, trayendo a él a todas las partes implicadas. La argumentación del recurrente de que, al no inscribirse la Sentencia se le causa indefensión no es atendible cuando él mismo no ha utilizado los cauces procedimentales oportunos que podrían haber producido el efecto de la inscribibilidad.

3. En cuanto al segundo defecto, también ha de ser confirmado. El mandamiento presentado no es congruente con el contenido de la Sentencia que ejecuta. En efecto, en dicha Sentencia no se declara la propiedad de los bienes, sino que se condena a la demandada al otorgamiento del correspondiente título de propiedad, es decir, a una obligación de hacer que, caso de que la demandada no cumpla, compete realizar al Juez en su nombre (cfr. artículos 922 y 924 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881). Por tanto, en ejecución de la sentencia, se debería haber elevado a público el contrato de compraventa de 18 de enero de 1988, el cual sería el título inscribible.

4. Igual camino hay que concluir con el defecto tercero. El hecho de que el recurrente afirme desconocer las circunstancias personales de la demandada no es suficiente, cuando existen mecanismos legales para dicho conocimiento, con objeto de expresar las circunstancias que permitan de modo inequívoco la identificación de la demandada.

5. En cuanto a la declaración de la recurrente de que el acto está exento por ser una actuación judicial, estimado por el Registrador que el acto está sujeto al impuesto, el documento deberá presentarse con la nota de la Oficina Liquidadora competente para acreditar el pago, o, en su caso, la exención o no sujeción (cfr. artículos 254 de la Ley Hipotecaria y 54.1 del Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmar el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 15 de junio de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.