

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

11386 *Resolución de 11 de mayo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Roquetas de Mar n.º 3, por la que se deniega la cancelación de una anotación de demanda prorrogada antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000.*

En el recurso interpuesto por don A. F. C. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Roquetas de Mar número 3, don Rafael Ignacio Castizo Romero, por la que se deniega la cancelación de una anotación de demanda prorrogada antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 a solicitud del titular registral por transcurso, según manifiesta el recurrente, de más de seis meses desde la conclusión del procedimiento judicial del que trae causa la referida anotación.

Hechos**I**

Doña M. T. M. G. formuló demanda frente a la mercantil «Hotelera del Sureste, S.A.» y la sociedad «Ofitec Almería, S.A. de Construcciones», solicitando que se declarase que entre ella y las demandadas se había celebrado en su día un contrato de opción de compra sobre cincuenta y cinco apartamentos situados en el edificio denominado Playa Paraíso, sito en la parcela número 31 de la Urbanización Roquetas de Mar, y que se declarase asimismo que antes del vencimiento del plazo para el ejercicio de la opción había optado por la compra de los señalados apartamentos, que eran propiedad de la mercantil «Hotelera del Sureste, S.A.» por haberlos adquirido de la entidad codemandada «Ofitec Almería, S.A. de Construcciones». De igual modo, interesó la condena de las demandadas a estar y pasar por las anteriores declaraciones, a elevar a escritura pública el contrato de opción de compra en su día celebrado, y a otorgar las escrituras públicas de compraventa a favor de la demandante o de la persona que ésta designase, por precio, por cada uno de dichos apartamentos, de 1.600.000 pesetas. De dicha demanda se tomó anotación preventiva, entre otras, sobre la finca registral 14.437 del término municipal de Roquetas del Mar prorrogándose la anotación preventiva antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000. Firme la sentencia por la que se estima la demanda, la demandante promovió su ejecución mediante escrito de 3 de septiembre de 1998 en el que, entre otros, se solicitaba respecto a la finca de referencia que «B.1.º Se libre el correspondiente mandamiento al Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar a fin de que proceda a la cancelación de todas las inscripciones practicadas con posterioridad a la anotación preventiva de la demanda que hayan tenido por objeto la transmisión del dominio o cualquier derecho real sobre tales fincas por parte de «Hotelera del Sureste, S.A.» a favor de terceras personas y siguientes que traigan causa de éstas, manteniendo al mismo tiempo la validez de la anotación preventiva de la demanda para posibles inscripciones posteriores a las ya practicadas hasta tanto no se practique la inscripción definitiva del dominio en la escritura pública que otorgue la demandada Hosusa a favor de la demandante doña M. T. M. G. o persona que esta designe... y 3.º que se requiera a las demandadas Ofitecsa y Hosusa para proceder al otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas de compraventa necesarias para la transmisión del dominio de la finca cuestión a favor de mi representada o persona que ésta designe con el consiguiente pago de 1.600.000 pesetas por apartamento, señalando al efecto Notaría, día y hora, bajo apercibimiento de que de no cumplir el requerimiento se procederá al otorgamiento por el

Juzgado y a su costa». Por Providencia de 30 de octubre de 1998 el Juzgado declaró no haber lugar a lo solicitado en el apartado B.1.º al no contener la sentencia objeto de ejecución el pronunciamiento interesado, debiendo, conforme a la misma, sustituirse por la indemnización prevista para el caso de que los demandados hubieran dispuesto de los apartamentos, con independencia de la anotación preventiva de la demanda; y respecto de lo solicitado en el apartado 3º del escrito de la actora, declaró no haber lugar a lo interesado, al desprenderse de las alegaciones contenidas en el escrito y de las notas simples que lo acompañaban que los demandados habían dispuesto de la totalidad de los apartamentos en favor de terceros. La actora formuló recurso de apelación, que fue acogido en parte por la Audiencia Provincial, la cual revocó la resolución recurrida en cuanto a lo solicitado por la actora ejecutante en el apartado B.3.º del escrito de fecha 3 de septiembre de 1998, y, en consecuencia, dispuso que se requiriese a las demandadas a fin de que procedieran al otorgamiento de la escritura pública de compraventa debiendo ejecutarse la sentencia, en cuanto al resto de lo solicitado en el escrito de 3 de septiembre de 1998, conforme a lo dispuesto en la Providencia de 30 de octubre de 1998. El Auto de la Audiencia Provincial fue confirmado por el Tribunal Supremo mediante Sentencia de 12 de junio de 2008.

II

En el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar número 3 se presentó instancia solicitando la cancelación de la anotación de demanda prorrogada sobre la finca registral 14.437 del término municipal de Roquetas de Mar por considerar que el procedimiento judicial del que trae causa la referida anotación ha concluido por la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de junio de 2008, habiendo transcurrido más de seis meses sin que el titular del derecho anotado ni sus causahabientes hayan ejercitado acciones de ninguna clase que se pudieran derivar de la Sentencia recaída. Se acompañó a la instancia testimonio de la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de junio de 2008. Y la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Don Rafael Ignacio Castizo Romero, Registrador de la Propiedad Roquetas de Mar N.º 3, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, formulo la siguiente calificación negativa, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. A) Hechos. Título que se califica: Instancia suscrita el 4 de febrero de 2009 por Don A. F. C., como titular registral dominical de la finca 14.437 de Roquetas de Mar, solicitando la cancelación de la anotación preventiva de demanda letra B prorrogada por la C de dicha finca, alegando haber transcurrido más de seis meses desde la conclusión del procedimiento en que se causó que, según estima, tuvo lugar por la Sentencia 542/2008 de 12 de junio de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. La instancia, con la firma legitimada, fue presentada el 6 de febrero de 2009 bajo el asiento 886 del Diario 82. Se acompaña testimonio notarial de 6 de febrero de 2009 de testimonio judicial de 3 de febrero de 2009 de la Sentencia referida. La anotación cuya cancelación ahora se solicita fue ordenada en el juicio de menor cuantía 555 de 1991, del juzgado n.º 4 de Almería, seguido a instancia de doña M. T. M. G. contra «Ofitec Almería, S.A. de Construcciones» titular registral dominical a la sazón de la finca y «Hotelera del Sureste, S.A.» La anotación de demanda se practicó el 2 de octubre de 1991, en el historial de la registral 14.437. La finca fue transmitida por «Ofitesa» a «Hosusa» y por ésta a don A. F. C. en sendas escrituras de 18 de octubre de 1991 que causaron las inscripciones 2.ª y 3.ª, ambas de fecha 19 de mayo de 1992. La sentencia de primera instancia de 15 de julio de 1993 estimó la demanda condenando, entre otros extremos, a las demandadas a otorgar escrituras públicas de compraventa de 55 apartamentos entre los que se encuentra la registral 14.437 a favor de la actora o persona que designe y, en el caso o persona que designe y en el caso de haber dispuesto de parte de ellos, antes de la anotación de demanda, a pagar solidariamente una indemnización. La Audiencia Provincial de Almería en sentencia 27 de septiembre de 1994 confirmó la sentencia del Juzgado. Contra la misma se interpuso recurso de casación. En este momento procesal se ordenó por la Sala Primera del Tribunal Supremo, la prórroga de la anotación de demanda. La anotación de prórroga fue practicada el 11 de septiembre de 1995. El recurso de casación fue resuelto por sentencia de la Sala Primera del Tribunal

Supremo de 3 de febrero de 1998 que confirmó la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, salvo en cuanto a la condena al pago de indemnización solidaria de la que se absolvió a «Ofitesa». 3. En los comienzos de la ejecución de sentencia, iniciada por la actora en escrito de 3 de septiembre de 1998, se dictó por el Juzgado N.º 4 de Almería providencia de 30 de octubre de 1998 confirmada en reposición por Auto de 22 de febrero de 1999 y revocada parcialmente en apelación por Auto de la Audiencia Provincial de Almería de 18 de diciembre de 2000. Contra este Auto se interpuso el recurso de casación ahora resuelto por la Sentencia 542/2008 de 12 de junio de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo citada en el hecho 1.º. Por tanto, esta sentencia no termina el procedimiento de ejecución, sino que tan solo lo repone al momento procesal de su inicio, es decir, de la providencia de 30 de octubre de 1998, objeto de la cadena de recursos. 4. En la sentencia 542/2008 del Tribunal Supremo, confirmatoria del Auto de la Audiencia, se determina que: A) Respecto a los 26 apartamentos en los que se denegó la anotación preventiva de la demanda por haberse dispuesto de los mismos por «Hosusa» con anterioridad a ella, procede la ejecución del pronunciamiento indemnizatorio alternativo contenido en la sentencia; B) Pero respecto a los 29 apartamentos restantes, que fueron objeto de la anotación preventiva de demanda prorrogada entre los que se encuentra la registral 14.437 que nos ocupa no procede tal indemnización, sino la cancelación de las inscripciones de transmisiones de dominio o cualquier derecho real por parte de «Hosusa» y las que de ellas traigan causa y el requerimiento a la parte demandada para el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa a favor de la actora o persona que ésta designe y subsidiariamente por el Juez. Son de destacar los fundamentos de derecho 3.º, 4.º y 5.º de la sentencia que establecen la subsistencia de las anotaciones preventivas de demanda prorrogadas ordenadas en el juicio de menor cuantía y la importante función que tales anotaciones han de cumplir ahora, en la fase de ejecución de sentencia en que nos encontramos, iniciada pero no concluida. B) Fundamentos de Derecho: 1. Como se hizo constar en el hecho 2, la anotación de demanda cuya cancelación se solicita fue prorrogada el 11 de septiembre de 1995, antes de la entrada en vigor de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil (es decir, antes de 8 de enero de 2001). Por tanto, se rigen en cuanto a su duración por el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, es decir no caducan, sin perjuicio de que como declara la Resolución D.G.R.N. de 29 de mayo de 1998 invocada en la solicitud que se califica por aplicación analógica del art. 157 L.H. pueda instarse su cancelación una vez acreditado que han transcurrido seis meses desde la conclusión del procedimiento (Doctrina reiterada por las Resoluciones 30 de noviembre de 2005, 16, 17, 21 y 23 de febrero de 2006, etc...). Pero tal acreditación no ha tenido lugar en el caso que nos ocupa. La Sentencia 542/2008 de 12 de junio de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, cuyo testimonio se acompaña, no ha puesto fin al procedimiento de ejecución, sino que tan solo lo repone al momento procesal de su inicio, es decir, de la providencia de 30 de octubre de 1998, como quedó determinado en el hecho 3. 2. Como deja sentado la sentencia de casación, las anotaciones preventivas de demanda prorrogadas ordenadas en el juicio de menor cuantía 555/1991 subsisten y es ahora cuando han de desplegar su efectividad en la fase de ejecución iniciada y no concluida. Ahora se ordenará judicialmente la cancelación de las inscripciones de transmisiones de dominio o cualquier derecho real que procedan y hayan sido practicadas después de la anotación de demanda y el otorgamiento de la escritura pública de compraventa a favor de la actora o persona que ésta designe y subsidiariamente por el Juez. Será desde este momento en que la actora esté provista del correspondiente mandamiento de cancelación y de su título de propiedad, cuando comenzará a contarse los seis meses para que pueda proceder a su registración. Si no lo hiciera en tal plazo, será entonces y no antes cuanto el titular registral dominical actual podrá instar la cancelación de la anotación de demanda que hasta ese momento protege a la actora. Por los referidos hechos y fundamentos de derecho. Acuerdo Denegar la cancelación de anotación de demanda solicitada por el defecto insubsanable de que estando prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no se ha acreditado la conclusión del procedimiento en que fueron ordenadas (art. 199 R.H.), ni por ende, el transcurso de seis meses desde tal conclusión.

La presente nota de calificación negativa determina la prórroga (...). Contra la presente nota (...). Roquetas de Mar, a 23 de Febrero de 2009. El registrador. Firma ilegible. Rafael I. Castizo Romero».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. F. C. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 6 de abril de 2009 en el que alega que, reiterando lo expuesto en la solicitud y haciendo constar que «...pese a tener una sentencia favorable, la parte cuyos derechos constan anotados, no sólo ha dejado transcurrir un plazo de más de seis meses sin haber realizado gestión alguna tendente a la inscripción definitiva de su derecho, sino que además ha instado actuaciones ejecutivas posteriores a la Sentencia que ponen de manifiesto su voluntad de llevar la ejecución hacia el embargo de las cantidades adeudadas y no contra los inmuebles que aparecen gravados con la anotación preventiva de demanda. Por ello, la situación en la que se pone al recurrente es de una eterna pendencia del procedimiento que genera inseguridad jurídica. Habida cuenta lo anterior, entendemos que la anotación preventiva practicada es susceptible de cancelación, por cuanto el titular del derecho anotado no ha procedido a ejecutar la sentencia a efectos de la inscripción definitiva en este Registro de la Propiedad.»

IV

El Registrador emitió informe el día 5 de mayo de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 42 y 86 de la Ley Hipotecaria; 198 y 199 del Reglamento Hipotecario; 912 y 923 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 3 de febrero de 1881; la disposición transitoria séptima apartado 2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de septiembre de 1990, 29 de mayo de 1998, 16, 17 y 18 de febrero de 2006, 19 de septiembre de 2008; y Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de junio de 2008.

1. Tomada anotación de demanda de elevación a público de documento privado, fue prorrogada antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000. Se dictó en primera instancia sentencia estimando la demanda y ordenando la elevación a escritura pública, sentencia que fue confirmada por la Audiencia Provincial. Los demandados interpusieron recurso de casación que fue desestimado en lo que concierne a la elevación a público. Contra la ejecución de sentencia de elevación se interpuso recuso de reposición, posteriormente apelación y finalmente recurso de casación, discutiéndose si bastaba o no el mero mandamiento judicial supliendo la voluntad del demandado o era necesaria la escritura. El Tribunal Supremo (véase Sentencia de 12 de junio de 2008 citada en los Vistos) se pronunció a favor de la exigencia de escritura pública y declaró no haber lugar al recurso de casación frente al Auto dictado por la Audiencia Provincial por el que se revocó la providencia del Juzgado, dictada en fase de ejecución, en la que a su vez se declaraba que no procedía requerir a las demandadas al otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas de compraventa necesarias para la transmisión del dominio de, entre otras, la finca afecta a la anotación preventiva.

Pues bien, el presente recurso tiene por objeto resolver si es posible, como pretende el recurrente, cancelar por caducidad aquella anotación de demanda, prorrogada antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, mediante instancia suscrita por el titular registral de la finca sobre la que pesa la anotación aportando, en orden a acreditar el transcurso de seis meses desde el fin del procedimiento, testimonio de la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo en el año 2008.

2. Es cierto que este Centro Directivo ha sostenido en alguna ocasión la aplicación analógica del artículo 157 de la Ley Hipotecaria a las anotaciones de embargo, admitiendo que se pudieran cancelar cuando se acreditase el transcurso de más de seis meses desde la finalización del procedimiento (cfr. entre otras Resolución de 20 de diciembre de 2005). Pero sin poder entrar ahora a analizar –por no haber sido objeto de la nota de calificación– si esta doctrina es o no de aplicación analógica a las anotaciones de demanda, no cabe duda que la respuesta en este caso debe ser negativa y ello porque no se ha acreditado la finalización del procedimiento y por consiguiente no han podido pasar los seis meses a que se refiere el recurso.

En efecto, como señala la propia sentencia cuyo testimonio se aporta, el recurso de casación que tenga por objeto Autos dictados en procedimientos de ejecución de sentencia, constituye una modalidad excepcional cuya finalidad consiste en garantizar la integridad del fallo y mantener inamovibles e íntegros los fallos judiciales firmes dictados en fase declarativa, por lo que no significa necesariamente que la sentencia que recaiga en el referido recurso de casación tenga que dar por terminado el juicio ejecutivo promovido. En el presente caso, la referida Sentencia dictada por el Tribunal Supremo se limita a confirmar que es procedente requerir a las demandadas al otorgamiento de las escrituras de venta para la transmisión del dominio de la finca afectada por la anotación y considera que no es suficiente para la ejecución que se supla judicialmente la declaración de voluntad del demandado. De modo que no sólo no se ha acreditado la finalización del procedimiento, sino que de la propia documentación aportada resulta que no ha concluido definitivamente el procedimiento a que refiere la anotación preventiva. Esta anotación, por tanto, mantiene plena vigencia en cuanto a su función cautelar conducente a hacer efectivos los pronunciamientos de la sentencia recaída en el juicio declarativo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador 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, 11 de mayo de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.