

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14796 *Resolución de 20 de agosto 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 Álora, por la que se deniega la inscripción de sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por don A. M. M. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Álora, don Antonio Gallardo Piqueras, por la que se deniega la inscripción de sentencia declarativa de dominio.

Hechos

I

El día 3 de octubre de 2008 se dicta por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Málaga sentencia por la que se declara el dominio de una finca a favor de los cónyuges don A. M. M. y doña I. T. C.

II

Presentada copia autorizada de dicha acta en el Registro de la Propiedad de Álora, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Álora. Visto por el Registrador de la Propiedad de Álora y su distrito hipotecario, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 21.873/2009, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, por don A. M. M., de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud declarativa del dominio, reanudación del tracto y rectificación del Registro. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes Hechos. Primero.—El documento objeto de la presente calificación, solicitud de inscripción de una sentencia, mediante un mandamiento, en el que se sigue procedimiento ordinario, bajo el número 390/2006, sobre acción declarativa de dominio, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Málaga, fue presentado por el citado don A. M. M., a las nueve horas y tres minutos, del día siete de los corrientes, asiento número 137, del Diario de Presentación número 124. Segundo.—En el documento presentado no consta la firmeza de la resolución judicial contenida en el mismo título. Tercero.—El promotor del procedimiento alega en el mismo haber adquirido directamente, mediante contrato privado de compraventa, del titular registral de la finca, ya fallecido, sin constar el nombramiento del administrador del caudal hereditario y habiéndose dirigido la demanda contra los herederos desconocidos de aquél. Cuarto.—En el documento presentado, se declararon en rebeldía a los herederos o causahabientes de don A. C. V. y doña D. C. R. y otras personas legitimadas o interesadas, no acreditándose el transcurso del plazo legal para el ejercicio de la acción de la rescisión de la sentencia dictada en dicho estado. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho. I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, están sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, resuelve acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. Los efectos derivados de la inscripción registral, en la medida en que los mismos se producen de forma permanente, durante todo el tiempo de vigencia del asiento correspondiente, no sólo respecto de las partes en el acto o contrato inscrito, sino, además, en relación con cualesquiera terceros, hacen que no pueda accederse a la constatación tabular de situaciones carentes de firmeza o que puedan ser revocadas, dentro del proceso

en que el acto inscribible haya sido dictado, como consecuencia del juego de los recursos procesales establecidos por la leyes. Razón por la cual, los artículos 3 de la Ley hipotecaria y 33 de su Reglamento establecen el principio general de necesidad de resolución definitivamente ejecutoria para la práctica del asiento correspondiente (principio que igualmente se recoge en otros preceptos del sistema —vid., a tal fin, artículos 82 y 83 de la Ley hipotecaria y 137, 165, 174, 186 y 198 del Reglamento para su ejecución—).

III. Como afirma la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 2009, «la falta de nombramiento del defensor judicial, este Centro Directivo ha sostenido reiteradamente (cfr. Resolución de 24 de febrero de 2006, 6 y 15 de octubre de 2007, y 5 de noviembre de 2007 entre otras), que la demanda dirigida contra los herederos desconocidos de una persona fallecida no garantiza una adecuada defensa de los intereses de la herencia aun no aceptada, si no se adoptan las oportunas medidas de administración y garantía de ese patrimonio de titular transitoriamente indeterminado». Y ello, puesto que, dice la resolución, «no cabe entender que la herencia, siendo ignorados los llamados a aceptarla, como masa patrimonial carente transitoriamente de titular, haya sido parte en el proceso, al haberse omitido el procedimiento legalmente establecido al efecto, que prevé la adopción por el Juez de las disposiciones procedentes sobre la seguridad y administración de la herencia, en espera de un heredero definitivo, designando un administrador que la represente (artículos 6-4, 7-5, 540, 790-1, 791-2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con quien sustanciar entretanto el procedimiento, sin que la falta de ese cargo que asuma la defensa jurídica de la herencia pueda entenderse suplida simplemente mediante la demanda y citación genéricas de los causahabientes desconocidos del causante, ni siquiera el emplazamiento a uno de los hijos de la titular registral (sin justificación de que sea el único heredero) con independencia del modo o garantías de las citaciones practicadas en los autos, pues no se trata aquí de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al Registrador calificar), sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto, incongruencia entre resolución y procedimiento que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación registral conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario». IV. Conforme al artículo 502 («plazos de caducidad de la acción de rescisión») de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil: «1. La rescisión de sentencia firme a instancia del demandado rebelde solo procederá si se solicita dentro de los plazos siguientes: 1.º De veinte días, a partir de la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiere practicado personalmente. 2.º De cuatro meses, a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente. 2. Los plazos a que se refiere el apartado anterior podrán prolongarse, conforme al apartado segundo del artículo 134, si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia». De este modo, como afirma la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 2009, antes citada, «es doctrina reiterada de esta Dirección General (véase por todas Resolución de 2 de Marzo de 2006) que si bien el artículo 524.2 de la ley de Enjuiciamiento Civil establece que la ejecución provisional de las sentencias de condena que son sean firmes, se despachará y llevará a cabo, del mismo modo que la ejecución ordinaria, ese mismo precepto legal en su párrafo 4.º establece que «mientras no sean firmes o aún siéndolo, no hayan transcurridos los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción de la cancelación de asientos en Registro públicos», es decir que la propia norma, establece el efecto de la ejecución provisional en aquellos casos en que la resolución ha acordado la modificación de los asientos registrales, optando por una medida preventiva, como es la anotación de la sentencia, y no unos asientos definitivos como la inscripción o cancelación del asiento registral, los cuales de ser ulteriormente revocada la sentencia, habrían ya causado al condenado un perjuicio irreparable». En su virtud, resuelvo suspender la anotación solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados, y sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, a

pesar del carácter subsanable de todos los defectos indicados, al no haber sido expresamente solicitada. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Áhora, a veintiocho de abril de dos mil nueve.– (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del Registrador) La presente nota (...).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. M. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 25 de mayo de 2009, en base entre otros a los siguientes argumentos: en primer lugar, admiten que deben subsanar el defecto relativo a la falta de firmeza y señalan que el defecto relativo a la falta de paso del tiempo para el ejercicio de la acción de rescisión, por tratarse de Sentencia dictada en rebeldía, se subsanará por el transcurso del mismo. Respecto a la existencia o no de un representante de la herencia yacente, alegan que dicho representante debe intervenir cuando el titular no hubiere dado su consentimiento, y en este caso afirman lo dio en forma auténtica por el contrato de compraventa, lo cual excluye el bien del caudal hereditario.

IV

El Registrador emitió informe el día 26 de junio de 2009 y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1, 3, 18, 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria; 100 de su Reglamento; 6, 7, 502, 540, 790, 791, 792, 795 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 240 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de octubre de 2003 (confirmada por Sentencia firme de 22 de junio de 2004 del Juzgado de Primera Instancia número 51 de Madrid), 21 de enero de 2005, 6 y 15 de octubre y 20 de noviembre de 2007, y 17 de marzo de 2009; así como las Sentencias del Tribunal Supremo Sala Primera de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008.

1. Se debate en este recurso la procedencia o no de inscribir una Sentencia declarativa de dominio dictada en procedimiento seguido contra los herederos ciertos de la titular registral y otras personas interesadas, algunos de los cuales se allanan y otros son declarados en rebeldía.

2. Es cierto que este Centro Directivo en ocasiones (véase Resoluciones de 6 y 15 de octubre de 2007 y demás señaladas en los Vistos) ha exigido el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente, en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 del Reglamento Hipotecario por analogía). En efecto, el Registrador debe señalar como defecto que impide la inscripción la falta de intervención en el procedimiento del titular registral, ya que lo contrario le originaría indefensión, con vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución).

Sin embargo, no debe esto convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que debe limitarse a aquéllos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico y obviarse cuando de los documentos presentados resulte que el Juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. No cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los Vistos), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial.

No ocurre esto en el caso presente, pues la demanda se ha dirigido contra herederos determinados del titular registral, existiendo incluso allanamiento de alguno de ellos, lo cual –aunque no prueba la aceptación– determina la innecesariedad de exigir el nombramiento de un administrador de la herencia yacente, por imperativo del artículo 795 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la referida doctrina del Tribunal Supremo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 20 de agosto de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.