

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12606 *Resolución de 24 de junio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Adra, a inscribir un testimonio de auto dictado en un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don M. F. O., en nombre y representación de la herencia yacente de don M. F. V., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Adra, don Jacobo Jesús Fenech Ramos, a inscribir un testimonio de auto dictado en un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Se presenta en el Registro testimonio de auto dictado en expediente de dominio para la inmatriculación de una finca en el que, en la parte dispositiva, se declara el pleno dominio con carácter privativo del promotor del expediente.

En el cuerpo de la resolución y como causa de la adquisición se dice: «Se manifiesta por el promotor que la finca la posee desde tiempo inmemorial, que se encuentra libre de cargas y que disfruta de la posesión pacífica y pública del inmueble hasta la actualidad», sin que exista ninguna otra expresión sobre el título de adquisición del promotor.

II

El registrador suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Adra –Calificación negativa– Calificado el documento que tuvo entrada número 162/2011 conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento no se han practicado las operaciones solicitadas por haberse apreciado circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable con arreglo a los siguientes: Hechos. 1.º–A las diez horas y doce minutos del día cuatro de los corrientes, bajo el asiento 1.231 del diario 190 de operaciones de este Registro, fue presentado testimonio del auto dictado el día 23 de Febrero de 2.006, por don Antonio Luis García Valverde, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Dos de Berja, en expediente de dominio 184/2001, expedido el día trece de marzo de dos mil seis, por doña María Isabel Ramírez Tomar, secretaria de dicho Juzgado. Fundamentos de Derecho. 1.º.–Se observan los siguientes defectos subsanables: I. No se expresa el título por el que se adquirió la finca. II. No figura sello alguno que garantice la autenticidad de la primera página del documento, existiendo dudas de su autenticidad. 2.º–El artículo 21 de la Ley Hipotecaria establece que “los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos. El art. 51.10 del Reglamento requiere la expresión del título genérico de adquisición. En este sentido la Resolución de 9 de octubre de 2000 y la de 17 de enero de 2003 señalan que «ha de indicarse el título material de adquisición, pues los efectos de la inscripción son distintos según que la adquisición haya sido a título gratuito u oneroso. Y no por ello puede decirse que el registrador esté revisando la decisión judicial, pues el defecto puede ser subsanado, bien aportando la certificación que, con vista del expediente, acredite el título alegado, bien presentando el título mismo”. 3.º–El principio de titulación pública se consagra en el art. 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento, y supone que sólo documentos auténticos pueden tener acceso al Registro.

En el presente caso tiene especial importancia para la seguridad del tráfico jurídico, ya que las páginas cuya autenticidad suscita dudas contienen todos los datos relativos al procedimiento, Juzgado del que procede, funcionario autorizante, y en general, casi la totalidad del texto de la resolución dictada (arts. 9 y 257 de la Ley Hipotecaria, 51, 174, 189 y 193 de su Reglamento, Resolución de 19 de abril de 1972). Por lo expuesto, se suspende la práctica operaciones solicitadas. No se toma Anotación Preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Notifíquese al presentante y al Funcionario autorizante, quedando prorrogado automáticamente el asiento de presentación por plazo de 60 días a contar desde su recepción. Contra la presente calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jacobo Jesús Fenech Ramos registrador/a de Registro Propiedad de Adra a día dieciséis de febrero del año dos mil once».

III

El recurrente impugna la calificación en cuanto al defecto primero, alegando: que el documento presentado es bastante para la inmatriculación, ya que el mismo auto dice: «siendo el presente auto, una vez firme, título bastante para la inscripción registral»; que hubo una diligencia del secretario del Juzgado que expresa lo siguiente: «que revisada la demanda que da pie a las presentes actuaciones, sólo se puede hacer constar que en el Hecho Segundo de la misma se dice textualmente «Mi mandante es propietario del solar sobre el que se asienta la finca desde tiempo inmemorial...», sin que conste aclaración alguna en relación al título por el que el Promotor del expediente adquirió la referida finca; y que, en consecuencia, la calificación ha de ser positiva.

IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, y 51, 59 y 100 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 9 de octubre de 2002, 17 de enero de 2003 y 27 de julio de 2010.

1. Se presenta en el Registro un auto judicial firme que, a efectos de la reanudación del tracto interrumpido, declara justificado el dominio a favor del promotor. El registrador, además de otro defecto no recurrido, suspende la inscripción por no expresarse el título material de adquisición. El interesado recurre.

2. Se plantea, una vez más, en el presente recurso la cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos»), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del

Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución 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, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento.

Por lo tanto entiende este Centro Directivo que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento o juicio en que debiera dictarse, que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación del registrador, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. Entre los obstáculos para la inscripción, a los que alcanza la calificación registral de documentos judiciales según el citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario, se encuentra la falta de expresión en éstos de las circunstancias exigidas por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Una de dichas circunstancias es el título genérico de la adquisición que debe figurar en el acta de inscripción (véase artículo 51 apartado 10 del Reglamento Hipotecario), que no cabe confundir con el título formal en cuya virtud se practica aquélla (cfr. artículo 51 apartado 11 del mismo Reglamento). El título o causa de la adquisición determina la eficacia del derecho adquirido y, por lo tanto, de la inscripción. Si no se expresa tal título material no pueden saberse los efectos que la inscripción deba producir, que serán notablemente distintos si la adquisición fue a título oneroso o gratuito.

Para concluir, es necesario indicar que lo señalado no quiere decir que la calificación suponga una injerencia en la resolución judicial, pues lo único que exige es que se aclare el título adquisitivo que alegaron los promotores del expediente y tampoco supone dicha calificación que se sugiera una revisión de la resolución judicial, pues el defecto podrá ser subsanado mediante la certificación que, con vista del expediente, acredite el título alegado, o bien, si, como parece, no se ha expresado el título material en dicho expediente, mediante la presentación complementaria de dicho título por los interesados.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 24 de junio de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.