

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13722 *Resolución de 1 de julio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ayamonte a la inscripción de un mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. G. O., abogada, en nombre y representación de «Cumbres del Chanza, S. A.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Ayamonte, doña María Serrano Gotarredona, a la inscripción de un mandamiento judicial.

Hechos

I

Se presenta en el Registro mandamiento judicial en el que, como consecuencia de una sentencia firme, la cual se transcribe, y por allanamiento de los demandados, se ordena la cancelación de la inscripción de un 62,5% indiviso de una finca registral.

II

La registradora suspende la cancelación ordenada en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Ayamonte. La registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente escritura, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: “En Ayamonte a once de marzo de dos mil once -Antecedentes de Hecho Primero. Con fecha 27/01/2011, se ha recibido, para que se practique asiento a las 12:56 horas, un escrito relativo a las circunstancias esenciales de un mandamiento expedido en Valverde del Camino, el 22 de diciembre de 2010, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Valverde del Camino, procedimiento ordinario 761/2009, por el que se ordena proceder a la rectificación registral del 62,5% del dominio de la finca registral 1.284 de El Almendro, mediante a cancelación de la inscripción registral que figura actualmente a favor de don A. R. O. y doña F. D. P., practicándose la correspondiente inscripción registral a favor de Cumbre del Chanza, S. A., causando el asiento de presentación número 1.373 del Diario 149. Segundo. En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por la registradora que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción total con arreglo a los siguientes: Fundamentos jurídicos. Primero. Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro. Segundo. En el presente caso: Es imprescindible que se acredite la cualidad de herederos de los demandados por no resultar que la demanda se dirigido contra ambos titulares registrales, esto es don A. R. O. y doña F. D. P., observándose que probablemente los demandados traigan causa del titular registral citado, y debiendo presentarse al efecto el oportuno título sucesorio, que ha de ser uno de los que enumera el artículo 14 de la Ley Hipotecaria. (artículo 166, 1.ª, párrafo 2.º del Reglamento, artículo 105 del Reglamento Hipotecario). Tercero. La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los

artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria. Parte dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: doña María Serrano Gotarredona, Registradora de la Propiedad de Ayamonte, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. 2.º Suspender el despacho del título, con base en el defecto apuntado, desestimando entre tanto la práctica de asientos registrales. 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al notario o autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La anterior nota de calificación negativa (...) La registradora (firma ilegible) Fdo: Doña María Serrano Gotarredona.—».

III

La recurrente impugnó la calificación alegando que la registradora no puede poner en cuestión la resolución judicial ni fiscalizar la actuación de los letrados que en él intervienen.

IV

La registradora se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo el día 3 de mayo de 2011, con el oportuno informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 14, 16, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 76 a 78, 100 y 166.1 del Reglamento Hipotecario; 6.4, 7.5, 540, 790.1, 791.2.2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Sentencias del Tribunal Constitucional 185/2001, de 17 de septiembre y 109/1999, de 14 de junio; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 22 de enero de 2003, 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero de 2007, 9 de junio de 2009, 27 de julio de 2010, y 10 y 22 de enero y 3 de mayo de 2011, 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 plantea en el presente recurso la posibilidad de inscribir una rectificación en el Registro sobre el dominio de una parte indivisa de una finca como consecuencia de una sentencia firme, siendo así que la demanda se dirigió contra quienes, por sus apellidos, parecen ser los hijos de los titulares registrales.

2. La registradora atribuye a la documentación presentada el defecto de que es necesario acreditar la circunstancia de que los demandados son herederos de los titulares registrales.

3. Como se ha señalado en Resoluciones anteriores (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») 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.

4. En el presente supuesto, la sentencia se ha dictado en un procedimiento en que han sido demandados quienes parecen ser herederos del matrimonio que es titular registral. Es evidente que esta circunstancia debe acreditarse mediante la aportación de los documentos correspondientes, que no son otros que los establecidos en los artículos 14 y 16 de la Ley Hipotecaria, y 76 de su Reglamento, es decir, el título sucesorio, acompañado de certificados de defunción y últimas voluntades de los titulares registrales.

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, 1 de julio de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.