

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10270 *Resolución de 17 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Bartolomé de Tirajana n.º 1 a practicar una inscripción ordenada en mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por doña C. G. H., abogada, en nombre y representación de don J. S. V. R., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 1, doña Aitana Hernández García, a practicar una inscripción ordenada en mandamiento judicial.

Hechos

I

Mediante sentencia de fecha 1 de septiembre de 2009, subsanada por auto de fecha 4 de noviembre de 2009, dictada por la magistrado-juez del Juzgado de 1ª Instancia número 2 de San Bartolomé de Tirajana, en sede de autos de procedimiento ordinario número 766/2005, se declaró la adquisición por prescripción adquisitiva extraordinaria a favor de don J. S. V. R. de una parcela de ochenta y siete metros cuadrados sobre la que existe construida una vivienda de dos plantas, previa su segregación de la finca registral número 9.290.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 1 el mandamiento expedido el día 20 de marzo de 2015 por la secretaria del citado Juzgado, comprensivo de la referida sentencia en el que se ordena la inscripción previa segregación del inmueble y la cancelación de las inscripciones contradictorias, fue objeto de la siguiente calificación: «(...) practicada su calificación, conforme el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículo 100 de su Reglamento, resulta/n el/los siguiente/s defecto/s subsanable/s: 1.º– Hay en parte falta de tracto. El procedimiento no se dirige contra todos los titulares registrales actuales de la finca matriz.–Hechos: Se presenta una sentencia de 1 de septiembre de 2009, subsanada por auto de 4 de noviembre de 2009, por la que se declara la adquisición por don J. S. V. R. de una parcela en el Tablero de Maspalomas, previa su segregación de la finca registral 9.290 –antes 1.929–. –La demanda no se dirige contra los siguientes titulares registrales actuales de dicha finca matriz: doña A. P. V., CI Prolonga SL, doña I. S. A., doña J. E. P.S., doña M. E. P. S., doña G. P. G., don A. E. P. G., doña B. A. P. V., doña M. P. G. M. P., doña D. R. M. P., don A. E. M. P., don S. V. S., doña M. T. V. S., don J. V. S., don T. V. S. y doña G. V. S., según la nota informativa que se acompaña.–Fundamentos de Derecho: Falta en parte el tracto sucesivo, toda vez que las personas contra las que se sigue el procedimiento no son todas las titulares de la finca matriz de la que ha de hacerse la segregación. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, artículo 100 del Reglamento Hipotecario y artículo 24 de la Constitución Española.–Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, párrafos primero y segundo: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada».–2.º–En el documento presentado no se acredita la Legalidad Urbanística de la construcción. No constan los

linderos de la finca. Y no se expresan todas las circunstancias personales del adquirente necesarias para la inscripción.—Hechos: Se solicita la inscripción a favor de don J. S. V. R., del que no constan sus circunstancias personales, domicilio, estado civil, y en su caso, nombre de su cónyuge y régimen económico matrimonial, ni su documento nacional de identidad, de una parcela en el Tablero de Maspalomas, de la que no se dicen sus linderos y sobre la que se declara existente una vivienda de dos plantas.—Fundamentos de Derecho: Artículo 9 de la Ley Hipotecaria, artículo 51 del Reglamento Hipotecario, y artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997.—Modo de subsanación: Todo lo indicado en este número puede subsanarse con la aportación de la escritura previa de la herencia de los padres del actor, de declaración de obra nueva y de venta, fechada el 11 de octubre de 2000, la cual se cita en los antecedentes de hecho de la Sentencia.—No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.—La presente nota de calificación (...). San Bartolomé de Tirajana, 14 de abril de 2015.—La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

Dicha calificación fue notificada con fecha 25 de abril de 2015.

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. G. H., abogada, en nombre y representación de don J. S. V. R., interpuso recurso mediante escrito de fecha 22 de mayo de 2015, que tuvo su entrada en el Registro el día 25 de mayo de 2015, en el que, resumidamente, expone: La demanda se dirigió contra quienes eran los titulares registrales en el momento de interposición de la demanda y relaciona los datos de las personas y títulos de adquisición que accedieron al Registro con posterioridad a la fecha de interposición de la demanda y del fallo recaído. Señala que respecto a los titulares contenidos en la nota de calificación de la registradora, esta no tiene en cuenta que en el momento de la presentación de la demanda correspondiente y en el de la resolución judicial, dichos titulares no figuraban como propietarios de la parcela porque no poseían ningún dominio ni derecho real sobre el bien inmueble, por lo que considera que no es aplicable el párrafo segundo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria en el que se basa la calificación. Invoca la falta de motivación de la calificación citando la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencias de 11 de febrero y 25 de mayo de 1998 y 28 de mayo de 2003, entre otras) y de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero y 1 de junio de 2005). Finaliza solicitando la revocación de la calificación.

IV

La registradora de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 1, doña Aitana Hernández García, emitió informe y formó expediente, que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 118 de la Constitución; 1, 17, 20, 32, 34, 38, 40, 42.9.º, 82, 96 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014 y 29 de enero, 13 de marzo y 14 de mayo de 2015.

1. Ceñido el recurso al primer defecto de la nota de calificación, en este expediente debe resolverse si es o no inscribible una sentencia firme dictada en un procedimiento

judicial ordinario seguido contra personas distintas de los titulares registral por la que se declara la adquisición del dominio por usucapión a favor del demandante, acompañándose mandamiento en el que se ordena la inscripción a su favor y la cancelación de cuantos asientos contradictorios estén vigentes sobre dicha finca.

Son hechos relevantes los siguientes:

– Don J. S. V. R. interpone demanda solicitando se declare su titularidad sobre una porción de terreno situado en una finca de mayor cabida. La sentencia de fecha 1 de septiembre de 2009 estima íntegramente la demanda y declara que el demandante es propietario de la finca indicada, ordenando su previa segregación.

– Cuando el mandamiento comprensivo de la sentencia se presenta a inscripción en el Registro de la Propiedad, la finca aparece inscrita a favor de diversas personas que no han sido parte en el procedimiento.

– La registradora deniega la inscripción solicitada porque falta en parte el tracto sucesivo, toda vez que las personas contra las que se sigue el procedimiento no son todas las titulares de la finca matriz de la que ha de hacerse la segregación.

2. Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, 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 ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Como ha puesto de relieve la reciente Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «...debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte»».

3. La recurrente alega que en el momento de la presentación de la demanda constaban emplazados los que eran titulares registrales, pero olvida que en nuestro derecho hipotecario es básico el principio de tracto sucesivo, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria a los que se ha hecho referencia anteriormente. En virtud del principio de tracto, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). La presunción iuris tantum de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

En el caso de este expediente es indudable que la nota de calificación se produce dentro del ámbito de aplicación del artículo 20 en su párrafo segundo, pues la objeción que se expresa en ésta consiste en que los titulares del dominio reflejados en los asientos registrales afectados por la declaración judicial no han tenido adecuada participación en el procedimiento.

Por último, no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, la anotación preventiva de demanda prevista en el artículo 42.2 de la Ley Hipotecaria, que sirve de medio para dar a conocer la existencia de un procedimiento judicial en el que se demanda la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real al objeto de evitar que puedan surgir terceros protegidos por la fe pública registral (cfr. artículo 34 de la Ley Hipotecaria), lo que habría asegurado las resultas del procedimiento frente a los sucesivos titulares registrales que adquirieron sin que el registro publicara noticia alguna del proceso en curso.

Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de nulidad con anterioridad a los mismos– es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado.

Conforme a lo anterior, no puede admitirse el argumento de la recurrente de no estar correctamente motivada la calificación pues conforme a lo expuesto resulta de indudable aplicación el artículo 20 de la Ley en el que basa especialmente su calificación y la nota, aun sucinta, ha expresado suficientemente la razón por la que rechaza la inscripción, ya que contiene los elementos suficientes para la adecuada defensa del interesado de modo que no ha impedido tramitar el recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 17 de julio de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.