

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11376** *Resolución de 8 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Tavernes de la Valldigna, por la que se suspende la inscripción de un decreto dimanante de procedimiento ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto por don J. D. E. S. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Tavernes de la Valldigna, don Jorge Romero Melle, por la que se suspende la inscripción de un decreto dimanante de procedimiento ejecución de títulos judiciales.

#### Hechos

##### I

En virtud de testimonio expedido el día 15 de marzo de 2017 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Sueca, del decreto, firme, dictado por el mismo Juzgado el día 22 de noviembre de 2016, en el procedimiento ejecución de títulos judiciales número 748/2013, siendo partes en el procedimiento doña A., doña L. y doña M. A. S. S., se procedió a la adjudicación del pleno dominio de la finca registral número 35.331 de Tavernes de la Valldigna, código registral único 46048000259594, a favor de doña L. S. S.

##### II

Presentado dicho testimonio judicial en el Registro de la Propiedad de Tavernes de la Valldigna, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Tavernes de la Valldigna Hechos: Primero.—En virtud de testimonio expedido por el Letrado de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Cinco de los de Sueca, en fecha 15 de marzo de 2017, de Decreto número 282/2016, firme, dictado por el mismo en fecha 22 de noviembre de 2016, dimanante del procedimiento ejecución de títulos judiciales número 748/2013, siendo partes en el procedimiento doña A. S. S., doña L. S. S. y doña M. A. S. S., se procede a la adjudicación del pleno dominio de la finca registral 35.331 de Tavernes de la Valldigna, Código Registral Único 46048000259594, a favor de doña L.S. S. Dicho testimonio fue presentado en este Registro de la Propiedad de Tavernes de la Valldigna en fecha 21 de marzo de 2017, causando el asiento 688 del diario 42, siendo retirado y posteriormente devuelto debidamente liquidado. Asimismo, ha sido aportado justificante acreditativo de la comunicación a que se refiere el artículo 110.6.b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en relación con el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Igualmente ha sido aportada instancia privada de fecha 27 de marzo de 2017, suscrita en mi presencia, por la que doña L. S. S. pone de manifiesto la libertad arrendaticia de la finca adjudicada. Segundo.—De los Libros de este Registro resulta que la finca registral 35.331 de Tavernes de la Valldigna, Código Registral Único 46048000259594, figura inscrita a favor de: —doña A. S. S., con D.N.I./N.I.F. número (...), en cuanto al pleno dominio de una mitad indivisa y el usufructo vitalicio de la restante mitad indivisa, según resulta de su inscripción segunda, por título de adjudicación en pago de gananciales y legado; —de doña M. D. S. S., con D.N.I./N.I.F. número (...), en cuanto a la nuda propiedad de una sexta parte indivisa de la misma, según resulta de su inscripción

segunda, por título de herencia; –de doña L. S. S., con D.N.I./ N.I.F. número (...), en cuanto a la nuda propiedad de una sexta parte indivisa de la misma, según resulta de su inscripción segunda, por título de herencia; –y de doña A. S. S., con D.N.I./N.I.F. número (...), en cuanto a la nuda propiedad de una sexta parte indivisa de la misma, según resulta de su inscripción segunda, por título de herencia. Fundamentos de Derecho Se ha apreciado, previa su calificación registral –conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria–, los siguientes defectos: Primero.–No consta acreditada la intervención en el procedimiento de la titular registral del pleno dominio de una mitad indivisa y del usufructo vitalicio de la restante mitad indivisa de la finca adjudicada, doña A. S. B., con indicación de su número de identificación fiscal (o, en caso de fallecimiento de la misma –previa acreditación de tal extremo, mediante aportación de certificación de su defunción o indicación de que tal circunstancia consta acreditada en autos, con indicación de la fecha de su fallecimiento–, no consta acreditada la intervención de sus herederos, previa acreditación de su condición de tales –aportando certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad y el título sucesorio de la causante, sea testamento o acta de declaración de herederos abintestato– e indicando el número de identificación fiscal de la causante y de sus herederos, así como las circunstancias personales de estos últimos). Ello encuentra su fundamento en el principio de tracto sucesivo o continuo, en conexión con los principios de publicidad, legitimación y fe pública registral, siendo doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que 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, razón por la cual el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria) 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 tracto sucesivo o continuo y 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, por lo que su calificación de actuaciones judiciales 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 demás, téngase en cuenta la calificación del cumplimiento del principio de tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa, sino un obstáculo del Registro derivado del tracto sucesivo, conforme a los artículos 18.1 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Para facilitar la labor de los interesados, y sin perjuicio de otros medios admitidos en Derecho, para la práctica de la inscripción interesada será preciso: –bien la previa inscripción del título en virtud del cual se procedió a la inscripción del pleno dominio de una mitad indivisa y del usufructo vitalicio de la restante mitad indivisa de la finca adjudicada en favor de las intervinientes en el procedimiento (doña A. S. S., doña L. S. S. y doña M. A. S. S.), previa acreditación del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes; –bien que se indique expresamente la intervención en el procedimiento de doña A. S. B., con indicación de su número de identificación fiscal; –o bien, en caso de fallecimiento de doña A. S. B., que se acredite de tal extremo (mediante aportación de certificación de su defunción o indicación de que tal circunstancia consta acreditada en autos, con indicación de la fecha de su fallecimiento) así como la intervención de sus herederos, previa acreditación de su condición de tales (aportando certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad y el título sucesorio de la causante, sea testamento o acta de declaración de herederos abintestato) e indicando el número de identificación fiscal de la causante y de sus herederos, así como las circunstancias

personales de estos últimos. Son de aplicación los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 6.4, 7.5, 540, 790.1, 791.2.2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 76 a 78, 100 y 166.1 del Reglamento Hipotecario; 1.10.º, 2 y 81 de la Ley del Registro Civil de 14 de junio de 1957; Sentencias del Tribunal Constitucional 185/2001, de 17 de septiembre, y 109/1999, de 14 de junio; Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 12 de marzo de 1987, 7 de abril de 1992, 27 de diciembre de 1994, 11 de abril de 2000, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008 y 21 de octubre de 2013; así como, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2003, 25 de junio de 2005, 24 de febrero de 2006, 5 de julio de 2006, 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero de 2007, 9 de junio de 2009, 27 de julio de 2010, 10 y 22 de enero de 2011, 3 de mayo de 2011, 9 de julio de 2011, 27 de mayo de 2013, 8 de mayo de 2014, 27 de junio de 2014, 29 de abril de 2015 y 4 de octubre de 2016. De esta última resulta lo siguiente: "2. El problema a tratar entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción 'iuris tantum' de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 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, tal y como señala la recurrente, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en 'Vistos', 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, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), 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 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'. Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: '... el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular... no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios". Segundo.—Ha de tomarse en consideración lo siguiente: a) de los Libros de este Registro resulta que la finca registral 36.095 de Tavernes de la Vallidigna figura inscrita a favor de doña A. S. B., con D.N.I./N.I.F. (...), de doña M. D. S. S., con D.N.I./N.I.F. (...), de doña L. S. S., con D.N.I./N.I.F. (...) y de doña A. S. S., con D.N.I./N.I.F. (...); b) del precedente documento resulta que han intervenido en el procedimiento judicial doña A. S. S., doña L. S. S. y doña M. A. S. S., sin que se indique el número de identificación fiscal y demás circunstancias identificativas relativas a las mismas. De lo anterior resulta la necesidad de indicar cuál sea el número de documento nacional de identidad de doña A. S. S., doña L. S. S. y doña M. A. S. S., y, en su caso, las demás circunstancias identificativas de las partes intervinientes en el procedimiento judicial, circunstancias cuya expresión es fundamental en la medida que permite despejar cualquier duda que pueda surgir en torno a la identidad de dichas partes y, por consiguiente, en torno al hecho de que las mismas y los actuales titulares registrales sean idéntica persona. Para facilitar la labor de los interesados se pone de manifiesto que este defecto puede ser subsanado mediante expresión, por parte de la autoridad judicial, del número de documento nacional de identidad de doña A. S. S., doña L. S. S. y doña M. A. S. S. Son de aplicación los artículos 24 de la Constitución; 1, 18, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria; 51.9.<sup>a</sup> a), 98 y 100 del Reglamento Hipotecario; así como, entre otras y por analogía, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de octubre de 2.003, según la cual "para practicar una anotación de embargo es necesario que el demandado sea exactamente el titular registral y sólo la perfecta correspondencia entre los datos identificativos entre el Registro y el documento judicial calificado aseguran el respeto a los derechos constitucionales procesales y registrales de protección jurisdiccional de los propios derechos consagrados en el artículo 24 de la Constitución, del que son corolario los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria". Tercero.—Es preciso que se indique, por parte de la autoridad judicial y con relación a la adjudicataria de la finca registral 35.331 de Tavernes de la Vallidigna, Código Registral Único 46048000259594, doña L. S. S., las circunstancias establecidas en el artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario y demás preceptos concordantes, esto es: —su número documento nacional de identidad y su número de identificación fiscal, —su estado civil (esto es, si es soltera, casada, viuda, separada legalmente o divorciada) y, de ser casada: el régimen económico matrimonial (con indicación de cuál sea dicho régimen económico matrimonial aplicable, su carácter legal o convencional y, además, en este último caso, los datos relativos a la escritura de capitulaciones matrimoniales -notario autorizante, fecha y número de protocolo— y de inscripción en el Registro Civil —Registro Civil, tomo, libro, folio—), el carácter ganancial o privativo de la adquisición realizada, y, en su caso, el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge. Dichos datos son necesarios a los efectos de garantizar una identificación precisa e indubitada de la persona a cuyo favor se insta la práctica del asiento ordenado, así como la correcta inscripción de la adjudicación realizada judicialmente y del carácter de la adquisición efectuada. Para facilitar la labor de los interesados, y sin perjuicio de otros medios admitidos en Derecho, este defecto puede subsanarse indicándose

expresamente, por parte de la autoridad judicial, los extremos antes indicados y exigidos por la legislación hipotecaria en relación con la adjudicataria de la finca registral 35.331 de Tavernes de la Valldigna, Código Registral Único 46048000259594, doña L. S. S. Son de aplicación los artículos 9.4.<sup>a</sup> y 18 de la Ley Hipotecaria; 54, 51.9.<sup>a</sup> a), 98 y 100 de su Reglamento; así como, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de febrero de 2007, 11 de julio de 2009, 17 de agosto de 2009, 8 de enero de 2010, 15 de julio de 2010, 23 de diciembre de 2010, 7 de marzo de 2011, 5 de diciembre de 2011, 3 de febrero de 2012 y 18 de junio de 2012. Acuerdo: En su virtud, se acuerda no practicar la inscripción interesada, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación. Contra la expresada calificación (...) Tavernes de la Valldigna, a 18 de abril de 2017. El registrador, Fdo.: Jorge Romero Melle».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. D. E. S. interpuso recurso el día 12 de junio de 2017 en el que, resumidamente, expone: «Alegaciones: Primera.—Antecedentes del auto judicial cuya inscripción se rechaza. Don L. S. C., padre de Doña L., A. y M. A. S. S. falleció en fecha 26 de Junio de 1991. Otorgó testamento en fecha 1 de Abril de 1985, en el que legaba a su esposa el usufructo vitalicio de sus bienes, con relevación de fianza, o el tercio de libre disposición, sin perjuicio de su cuota legal. En dicho testamento instituía herederas por partes iguales a sus tres hijas, con sustitución vulgar en caso de premoriencia. Tras fallecer, la actora y las demandadas aceptaron notarialmente la herencia de su padre, escriturando a su nombre el 50% del inmueble sito en Inmueble consistente en vivienda sita en Tavernes de la Valldigna (...) En fecha 19 de Agosto de 2001 las herederas aceptaron la herencia de su padre, adjudicándose por terceras partes el 50% correspondiente a su padre de la vivienda sita en Tavernes de la Valldigna, (...) así como procedieron al reparto del capital correspondiente al mismo. Doña A. S. B. madre de Doña L., A. y M. A. S. S., falleció en fecha 4 de abril de 2005, siendo que había otorgado testamento en fecha 1 de abril de 1985, en el que legaba a su esposo el usufructo vitalicio de sus bienes, con relevación de fianza, o el tercio de libre disposición, sin perjuicio de su cuota legal (Cláusula Primera). Igualmente, en dicho testamento instituía herederas por partes iguales a sus tres hijas, con sustitución vulgar en caso de premoriencia (Cláusula Segunda). Dado que tras el fallecimiento de la madre de doña L. sus hermanas se negaban a aceptar la herencia, la primera se vio obligada a interponer procedimiento judicial de aceptación de herencia, solicitando igualmente la liquidación de la misma. Dicho procedimiento se tramitó ante Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sueca, con n.º de autos 466/08. Dicho Juzgado dictó auto por el que se declaraba la aceptación de la herencia de Doña A. S. B. por parte de mi mandante y sus hermanas (demandadas en dicho procedimiento). Tras el dictado de dicho auto y la aceptación de la herencia, las demandadas se negaron a liquidar la misma. Consecuentemente, doña L. se vio de nuevo obligada a interponer judicialmente interponiendo dos nuevos procedimientos sucesivos, por imperativo legal: —Un primer procedimiento de formación de inventario, el cual se tramitó bajo el n.º 273/2010, ante el Juzgado n.º Seis de Sueca. Dicho procedimiento finalizó con Sentencia de fecha 4/02/2011, notificada a las partes en fecha 14/02/2011. Dicha Sentencia fija dentro del inventario el inmueble cuya inscripción se solicita. —Un segundo procedimiento declarativo de división de cosa común, que se tramitó bajo el número de autos 808/2012, ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Sueca. Tras dichos procedimientos, siendo imposible la venta voluntaria de la vivienda, es por lo que doña L. S. S. se vio obligada nuevamente a interponer contra doña M. A. y doña A. S. S. el procedimiento de ejecución de Sentencia 478/2013, que ha finalizado con In adjudicación la demandante del bien inmueble cuya inscripción se solicita y es denegada por el Sr. Registrador (...) Segundo.—Objeciones de la resolución del Sr. Registrador: El Sr. Registrador se niega a inscribir la resolución judicial, pese a ser firme, y solicita subsanación en determinados extremos (...) Puede que las objeciones planteadas devengan de un error del Sr. Registrador, cual es considerar que se trata de una «ejecución hipotecaria», cuando en realidad se trata de un procedimiento de ejecución de título



judicial, cual era una Sentencia de adjudicación y división de herencia. A la vista de lo expuesto con anterioridad todos y cada uno de las objeciones expuestas por el Sr. Registrador deben quedar subsanadas, y procederse a la inscripción de la vivienda. Por otra parte, la propia existencia el auto judicial cuya inscripción se deniega ya debe ser suficiente para proceder a la inscripción, por cuanto evidentemente ningún Juzgado dicta resolución alguna en un procedimiento de ejecución dimanante de una declaración de herederos y posterior formación de inventario y adjudicación de liquidación de los bienes hereditarios si no se le ha acreditado con anterioridad el fallecimiento de los titulares de dichos bienes. Evidentemente, ello supone que dado que la titularidad del bien es por causa de herencia, se trata de un bien privativo de sus herederas, por lo que resulta intrascendente su estado civil, o en caso de estar casadas su régimen matrimonial. No entiende esta parte la negativa del Sr. Registrador al cumplimiento de una resolución judicial, siendo que es evidente que el órgano judicial ha fiscalizado todos y cada uno de los requisitos de admisibilidad de las sucesivas demandas, estimando que hay un exceso de celo en la resolución recurrida que deniega la inscripción, dicho sea con todos los respectos al Sr. Registrador, que evidentemente únicamente pretende la máxima seguridad jurídica de sus inscripciones. Pero dicha seguridad jurídica ya viene salvaguardada por el Juzgado emisor del mandamiento de inscripción, siendo que entendemos que no es disponible para el Sr. Registrador decidir su inscripción o no, por cuanto podrán darse el caso de que siendo una resolución firme, por el principio de invariabilidad de las resoluciones judiciales, la inscripción de dicha firme, los términos exigidos pudiera devenir imposible, dándose la paradoja de que la búsqueda de la máxima seguridad jurídica conllevara una situación de inseguridad e indefensión tanto a terceros como al propio titular de la finca registral, dado que una resolución judicial firme no puede ser modificada tras su firmeza, lo que implica que caso de no accederse a la inscripción esta puede que no se pueda practicar nunca!. No obstante, con la documental aportada por esta parte, cualquier objeción que pudiera tenerse respecto de la inscripción queda más que aclarada, dado que en los procedimientos judiciales consta todo aquello requerido por el Sr. Registrador».

#### IV

El registrador emitió su informe y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 9, 17, 20, 33, 38, 40, 72 y 75 de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 del Reglamento; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en relación con el principio de tracto sucesivo, entre otras, de 16 de julio de 1987, 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 10 de mayo de 2001, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 6 de marzo, 3 de abril, 24 y 29 de junio, 8 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre, 25 de noviembre y 3 de diciembre de 2013, 10 de febrero, 12 de marzo, 29 de abril y 8 de agosto de 2014, 18 de marzo, 21 de abril, 13 de mayo, 16 de junio, 17 de julio, 24 de septiembre, 3 de noviembre y 3 y 9 de diciembre de 2015, 7 de enero, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016 y 3 de abril y 22 de mayo de 2017, y en relación con la constancia de circunstancias personales, de 23 de diciembre de 1998 29 de noviembre de 2004, 28 de octubre de 2005, 8 de enero de 2010, 13 de noviembre de 2012, 8 de enero de 2013, 9 de diciembre de 2015, 7 de junio de 2016 y 30 de mayo de 2017.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– Conforme a los libros del registro resulta que la finca registral 35.331 de Tavernes de la Valligna, código registral único 46048000259594, figura inscrita, según su inscripción 2.<sup>a</sup>,

a favor de doña A. S. B., en cuanto al pleno dominio de una mitad indivisa y el usufructo vitalicio de la restante mitad indivisa, por título de adjudicación en pago de gananciales y legado por fallecimiento de don L. S. C., esposo de la citada doña A. S. B., y de doña M. D., doña L. y doña A. S. S., en cuanto a la nuda propiedad de una sexta parte indivisa de la misma, cada una de ellas por título de herencia al fallecimiento de su padre, el citado don L. S. C.

– En el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 748/2013, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Sueca por doña L. S. S. contra doña A. y doña M. A. S. S., se acordó la ejecución de la sentencia de fecha 22 de febrero de 2013 dictada en procedimiento ordinario número 808/2012, seguido ante el mismo Juzgado, mediante subasta pública, dictándose decreto número 282/2016, firme, en fecha 22 de noviembre de 2016 por el que se adjudica la finca a favor de doña L. S. S.

El registrador rechaza la inscripción por no constar acreditada la intervención en el procedimiento de la titular registral del pleno dominio de una mitad indivisa y del usufructo vitalicio de la restante mitad indivisa de la finca adjudicada, doña A. S. B., o, en caso de fallecimiento de la misma de sus herederos, indicando el número de identificación fiscal de dicha señora o sus herederos, así como en su caso, las circunstancias personales de estos últimos.

Asimismo, señala la necesidad de indicar cuál sea el número de documento nacional de identidad e identificación fiscal y las demás circunstancias identificativas de las partes intervinientes en el procedimiento judicial, esto es, de doña A., doña L. y doña M. A. S. S., y con relación a la adjudicataria de la finca, doña L. S. S., además su estado civil y de ser casada el régimen económico-matrimonial, el carácter ganancial o privativo de la adquisición realizada, y, en su caso, el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge.

2. Como cuestión procedimental previa, en el escrito de recurso se enumeran diversos documentos que acreditan, a juicio del recurrente, las circunstancias requeridas por el registrador. Los dos primeros, testamento otorgado por doña A. S. B., ante el notario don Julio Ruiz Alonso, con número 337 de protocolo, y auto recaído en procedimiento número 466/2008, tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sueca, no se acompañan; el resto, esto es, sentencia recaída en procedimiento de formación de inventario, el cual se tramitó bajo el número 273/2010, ante el Juzgado número 6 de Sueca, sentencia recaída en procedimiento de acción de división de cosa común autos número 808/2012, ante el Juzgado número 5 de Sueca, auto de ejecución de título judicial, procedimiento número 748/2013, relativo a la sentencia firme del procedimiento número 808/2012, se acompañan por fotocopia al citado escrito de recurso presentado por lo que no gozan de la autenticidad exigida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

En cualquier caso dichos documentos no fueron aportados al tiempo de realizar la calificación registral impugnada, ni se han presentado posteriormente en el Registro a efectos de subsanar los defectos observados por lo que, según ha manifestado reiteradamente esta Dirección General, los documentos aportados con el escrito de recurso no pueden tenerse en cuenta para su resolución por no haber sido presentados al registrador en el momento de la calificación, debiendo resolverse sólo a la vista de los documentos que fueron aportados originariamente en tiempo y forma al solicitar su calificación, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Ello sin perjuicio de la calificación que hayan de merecer en caso de su ulterior presentación en el Registro de la Propiedad junto con el documento principal a que complementan.

3. Entrando en el fondo del recurso son tres los defectos de la nota de calificación. En cuanto al primer defecto, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha devenir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

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, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», 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, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), 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 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”».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos».

Por lo tanto es inexcusable la intervención del titular registral en los procedimientos judiciales, y ello con independencia de que se trate de ejecuciones hipotecarias, como dice el recurrente o de otro tipo de procedimientos. Por lo tanto debe rechazarse la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que en el respectivo procedimiento han tenido la intervención los titulares de derechos inscritos que resulten afectados, evitando así que sufran en el propio registro las consecuencias de su indefensión procesal.

En el supuesto de este expediente, doña A. S. B. es titular en cuanto al pleno dominio de una mitad indivisa y el usufructo vitalicio de la restante mitad indivisa de la finca que se adjudica sin que de la documentación presentada y objeto de calificación por el registrador



resulte su intervención, ni pueda deducirse su fallecimiento ni la condición de únicas herederas de las partes del proceso, en consecuencia no cabe sino confirmar el defecto observado. Si bien es fácilmente subsanable mediante la presentación en el Registro de los documentos públicos correspondientes acreditativos de dichas circunstancias en la forma indicada en la propia nota de calificación.

4. En cuanto al segundo de los defectos, señala el registrador la necesidad de indicar cuál sea el número de documento nacional de identidad e identificación fiscal y las demás circunstancias identificativas de las partes intervinientes en el procedimiento judicial, esto es de doña A., doña L. y doña M. A. S. S.

A doña L. S. S., y dado que es la adjudicataria de la finca, hace referencia el tercer defecto de la nota que también trata de las circunstancias identificativas por lo que será objeto de análisis posterior.

En cuanto al resto de las intervinientes, del artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario al afirmar: «La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas...», resulta que los requisitos de identificación de los titulares que deben constar en la nueva inscripción se predicen no solo de quien va a ser el nuevo titular sino también de quien trae causa.

Las circunstancias de domicilio y documento de identidad, así como las demás exigidas por el precepto citado, son por tanto exigibles para llevar a cabo la práctica del nuevo asiento encontrando su fundamento en el más perfecto enlace entre la titularidad publicada hasta ahora y la que va a serlo en el futuro, propiciando así la más perfecta identificación tanto del transmitente del derecho como del adquirente y nuevo titular. En este sentido la indicación los datos que configuren de forma indubitada la identidad de las partes constituyen un elemento especialmente importante, por lo que ha de entenderse que por regla general estos deben ser aportados.

Desde la perspectiva registral lo especialmente relevante es que se produzca una perfecta identidad entre la persona demandada y la titularidad registral (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), al objeto de evitar que puedan practicarse asientos de manera incorrecta sobre fincas pertenecientes a personas distintas, con las gravísimas consecuencias si el proceso culmina en la adjudicación.

La doctrina de este Centro Directivo ha expresado de manera reiterada que esta exigencia, no puede ser objeto de relajación o excepción al tratarse de un documento judicial, ya que deviene imprescindible su calificación al amparo del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que impide la inscripción por motivos que resulten del propio Registro, dentro de los cuales se incluye la insuficiencia de los datos mínimos configuradores del asiento en relación a los titulares de los derechos, la finca objeto de la inscripción, y de los derechos, condiciones y limitaciones de los mismos. Queda claro a tenor de los artículos mencionados de la Ley y el Reglamento Hipotecarios que en toda inscripción, deben cumplirse los requisitos exigidos.

Las circunstancias requeridas deben constar en el instrumento público en el que se documente el derecho que deba ser objeto de inscripción, ya que no corresponde al registrador la identificación de los titulares, debiendo producirse ésta en el seno del procedimiento judicial.

En el supuesto de este expediente, el procedimiento es de ejecución de sentencia recaída en procedimiento ordinario seguido ante el propio Juzgado que la dictó, y como señala el artículo 399 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «1. El juicio principiará por demanda, en la que, consignados de conformidad con lo que se establece en el artículo 155 los datos y circunstancias de identificación del actor y del demandado y el domicilio o residencia en que pueden ser emplazados». Por lo tanto no corresponde al registrador la identificación de los titulares, debiendo producirse ésta en el seno del procedimiento judicial.

En este sentido la indicación del número de identificación fiscal u otros documentos oficiales que sirven para identificar a las personas constituyen un elemento especialmente importante para su perfecta identificación, por lo que ha de entenderse que por regla

general este dato debe ser aportado, si bien esta Dirección General ha admitido que pueda ser incorporado acompañándose instancia suscrita por el interesado con la firma legitimada notarialmente o ante el registrador,

Por lo tanto, el defecto debe confirmarse.

5. Lo anterior es aplicable a la adjudicataria de la finca, doña L. S. S. Una de las circunstancias esenciales que se han de consignar en la inscripción y que han de resultar con total claridad del título, es la referente a la completa identificación de la persona natural o jurídica a cuyo favor se haya de practicar la inscripción.

Por lo que es de plena aplicación sin excepción alguna, lo dispuesto en los artículos 9.e) de la Ley Hipotecaria y 51.9.ª de su Reglamento. Esta exigencia, derivada del principio de especialidad, no ha quedado adecuadamente satisfecha en el presente caso sin que baste al efecto el hecho de que las circunstancias personales figuren en una inscripción anterior, pues alguna de ellas podría haber cambiado.

El recurrente, después de afirmar que la ejecución dimana de una declaración de herederos y posterior formación de inventario y adjudicación de liquidación de los bienes hereditarios, señala que la titularidad del bien es por causa de herencia, tratándose por tanto de un bien privativo de las herederas, entre las que se encuentra la adjudicataria, por lo que resulta intrascendente su estado civil, o en caso de estar casada, su régimen matrimonial.

En cuanto a la consignación del estado civil, la necesidad de que conste en todo caso, sea cual sea el carácter de la adquisición, y adecuadamente en el título presentado o en otro que lo complementa es indiscutible a la luz del contenido de la letra a) de la regla 9.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario citado. Así lo ha recordado esta Dirección General en numerosas ocasiones (Resoluciones de 23 de diciembre de 1998, 28 de octubre de 2005, 8 de enero de 2010, 13 de noviembre de 2012, 8 de enero de 2013 y 30 de mayo de 2017, entre otras).

Por lo que respecta a la constancia del régimen económico-matrimonial, si la persona a favor de quien haya de practicarse la inscripción está casada y la adquisición afecta a su régimen económico-matrimonial, deberá indicar cuál es éste. Así lo exige el repetido artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario.

Alega el recurrente que la titularidad del bien procede de herencia, tratándose por tanto de un bien privativo de las herederas, entre las que se encuentra la adjudicataria resultando por tanto innecesaria la constancia del régimen económico-matrimonial. Pero dicha circunstancia no pudo ser apreciada por el registrador al emitir su calificación, puesto que en el Registro únicamente figura inscrita la comunidad procedente de la herencia de don L. S. C., entre doña A. S. B. titular de la mitad indivisa de la finca y sus tres hijas, pero no consta, por no haberse procedido a su inscripción, la posterior transmisión de dicha mitad que configuró finalmente la comunidad que es objeto de extinción. La transmisión de la citada participación bien pudo producirse ínter vivos y con carácter oneroso, en cuyo caso sería trascendente el régimen económico matrimonial de las comuneras en el caso de que estuvieran casadas al tiempo de la adquisición.

Tampoco del decreto objeto de calificación resulta el origen hereditario de la comunidad, únicamente se hace referencia a que en su día se formuló por doña L. S. S. demanda de ejecución de título judicial de la sentencia dictada en el juicio ordinario número 808/2012 frente a doña M. A. y doña A. S. S., que tuvo por objeto extinguir el condominio sobre la finca registral.

En consecuencia deberá acreditarse el carácter hereditario de la comunidad que se extingue mediante la presentación, de los documentos auténticos que así lo acrediten, para su pertinente calificación y en su caso inscripción, en cuyo caso se confirmará el carácter privativo de la adquisición pues aun cuando la extinción del condómino se efectúe mediante enajenación en subasta judicial, esta no es sino el mecanismo utilizado para extinguir el condominio sobre un bien indivisible o que desmerece con su división, al no haberse alcanzado el acuerdo voluntario de los condóminos, de suerte que resulta plenamente aplicable el régimen jurídico relativo a la disolución de comunidades.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 8 de septiembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.