

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16831** *Resolución de 16 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 3 a inscribir un auto de adjudicación.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. F. P. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Vigo número 3, doña María Purificación Geijo Barrientos, a inscribir un auto de adjudicación.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Vigo se tramitó el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 69/2002, derivados del procedimiento ordinario número 559/2000. En dicho procedimiento, se dictó auto de adjudicación de fecha 23 de septiembre de 2002 por el que se transmitió la finca registral número 13.393 del Registro de la Propiedad de Vigo número 3 a doña M. C. F. P.

##### II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Vigo número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad número tres de Vigo.

Calificado el precedente título y examinados los datos obrantes en este Registro, se acuerda calificación negativa en base a los siguientes:

Hechos.

– Ante el Juzgado de Primera Instancia Número 9 de los de Vigo, se sustanció proceso de ejecución de títulos judiciales 69/2002.

– En el marco del citado proceso se dictó Auto de Adjudicación de fecha 23 de septiembre de 2002, de cuyo antecedente de hecho primero resulta lo siguiente: “que por resolución de fecha 11.02.2002, se despachó ejecución a instancia del Procurador..., en nombre y representación de D. y M. E. C. P. frente a M. A. G. P., J. P. G., M. M. P. G., S. P. G., S. P. H., R. P. G.

– De la página primera del mencionado título se transcribe lo siguiente: “procedimiento: ejecución de título judiciales 69/2002...; De D/ña. D. C. P., M. E. C. P...; Contra D/ña. M. A. G. P., J. P. G., M. M. P. G., herederos de R. P. G., S. P. G., S. P. H., R. P. G....

– Del antecedente de hecho segundo del indicado título resulta que “...por resolución de fecha 11 de junio de 2002 se acordó anunciar la venta en pública subasta de la citada finca,...”; finca descrita en el antecedente de hecho primero y que se identifica con la finca registral número 13.393.

– La antedicha finca fue adjudicada a Doña M. C. F. P., según así resulta de la parte dispositiva del mencionado documento judicial.

Fundamentos de Derecho.

El Sistema Inmobiliario Registral Español asienta su funcionamiento sobre el llamado Principio de Tracto Sucesivo, cuya esencia radica en que no es posible practicaren los

Libros del Registro asiento alguno que no traiga causa del titular registral (es decir, de quien, según los datos obrantes en el folio abierto a la finca correspondiente, aparezca como titular del derecho que se pretende registrar); dicho Principio impediría practicar un asiento que tenga por finalidad reflejar y publicar un título que no haya sido otorgado por el titular registral o, también impediría practicar un asiento con la misma finalidad que tenga por base un proceso en el que no haya sido parte el titular registral; el mencionado Principio se puede ejemplificar bajo la expresión “el adquirente de hoy -según los datos obrantes en el Registro- debe ser el transmitente de mañana”. Dicho Principio (que, fundamentalmente, encuentra su apoyo normativo en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria) no es más que una manifestación de la seguridad jurídica preventiva, finalidad básica del Registro de la Propiedad, la cual, a su vez, se asienta, sobre el Principio de Seguridad Jurídica, garantizándose este último en el punto 3 del artículo 9 de nuestra vigente Constitución Española.

La aplicación del indicado Principio al presente caso, obliga a que coincidan los titulares registrales (es decir, los titulares del derecho que aparece publicado en los asientos extendidos en los Libros del Registro) con los sujetos que han actuado como partes en el proceso que se ha sustanciado; de no ser así, se produciría el incumplimiento del antedicho Principio de Tracto Sucesivo, salvo que, acreditándose el fallecimiento del titular o de los titulares registrales correspondientes, se hubiese dirigido la demanda contra las personas que se pudiesen considerar como herederos acreditados del/los indicado/s titular/es registral/es, es decir, que se logre probar que estas personas son herederas de quien aparece como titular del derecho según los datos del Registro. Advertir, que en caso de que el proceso se hubiese dirigido también frente a herederos del titular registral en términos generales, se hace necesario observar en este punto la doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, tomando por base Resoluciones como la de 10 de julio del año 2018 en la que se establece que “por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia”. Esto quiere decir, que en el supuesto de que las actuaciones procesales se hubiesen llevado a cabo frente a herederos ignorados del titular registral correspondiente, y para evitar que se pudiese producir su indefensión, procedería el nombramiento de un administrador judicial que defendiese los intereses de estos en el mismo, circunstancia (nombramiento de administrador judicial) que debería acreditarse ante el Registro para poder entender cumplido el reseñado Principio de Tracto Sucesivo. Lo dicho, es consecuencia de la protección resultante del Derecho a la Tutela Judicial Efectiva (el cual se encuadra normativamente en el artículo 24 de la actual Constitución Española), así como también de la salvaguardia dispensada por el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, y concretamente por su párrafo tercero que dice “los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”.

Para conectar lo escrito en el párrafo anterior con el caso objeto de esta nota de calificación, hay que partir necesariamente de los datos proporcionados en el título que se califica referidos a las personas entre las cuales se despachó la ejecución; estos datos, a su vez, hay que relacionarlos con los que aparecen en el folio abierto a la finca registral número 13.393 referidos a los titulares registrales del pleno dominio de las seis partes indivisas de la misma. De dicha interrelación resulta que tres de esas seis partes indivisas aparecen a nombre de Doña M. C. F. P. (dichas tres partes indivisas fueron inscritas en virtud de adjudicación reconocida en el título que ahora se califica y persona que solicita la inscripción a su favor de las restantes tres partes indivisas), teniendo en cuenta, que tres de esas seis partes indivisas aparecen inscritas a favor de personas que han sido parte en el proceso sustanciado (es decir, a favor de Doña S., Doña M. M. y

Don J. P. G.), por lo que, en relación a las mismas queda acreditado el cumplimiento del mencionado Principio de Tracto Sucesivo. Por lo que se refiere a las restantes tres partes indivisas, estas últimas aparecen inscritas a favor de personas respecto de las cuales no se ha acreditado que hayan sido parte en el proceso objeto del presente caso, si bien, de los datos resultantes del título que ahora se califica y puestos de manifiesto en los hechos, se indica que el proceso se ha seguido también frente a “herederos de R. P. G.” (quien aparece, según los datos registrales, como titular de una de esas seis partes indivisas de la finca aludida). En relación a este último titular, y partiendo de la expresión “herederos de...”, hay que presumir que el mismo ha fallecido, por lo que, atendiendo a lo expuesto en el párrafo segundo de los presentes fundamentos de derecho, debe acreditarse el fallecimiento de este titular registral aportándose el correspondiente Certificado de Defunción, además de acreditarse la identidad de sus respectivos herederos, lo que se podría conseguir aportándose la copia autorizada de su correspondiente título sucesorio acompañada de la Certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad (tal y como así resulta de la regla general derivada, entre otras, de la Resolución de la D.G.R.N. de 11 de noviembre de 2014 y de los artículos 14 y 16 de la L.H. y 76 y 78 del R.H.); en el caso de que el proceso, en relación a este último titular, se hubiese sustanciado frente a herederos ignorados del mismo, y debido a que no se habría generado la posibilidad de comparecer en el proceso por alguno de los posibles interesados en la herencia del antedicho titular registral, procedería, teniendo presente la Doctrina indicada de la D.G.R.N., nombrar y acreditar el nombramiento de un Administrador Judicial.

Continuando con la información resultante del historial registral de la finca, se observa la existencia de dos personas más que figuran, por lo tanto, y respectivamente, como titulares registrales de dos de las seis partes indivisas indicadas, titulares que no se acredita que hayan sido parte en el proceso que se sustanció, por lo que, siendo ello así, se habría incumplido el Principio de Tracto Sucesivo; lo que se acaba de decir, se entiende sin perjuicio de que se lograra probar que las demás personas entre las cuales se sustanció el proceso, son herederas de los mencionados titulares registrales, debiéndose en consecuencia, probar el fallecimiento de estos últimos mediante la aportación de los correspondientes Certificados de Defunción, y la condición de herederas de los mismos, pudiéndose aportar en relación a este último extremo, las copias autorizadas de los correspondientes títulos sucesorios de los que resulte acreditada tal condición (exigencia amparada por los artículos 14 y 16 de la L.H. y 76 y 78 del R.H., así como por la Doctrina indicada de la D.G.R.N.).

Lo dicho en los párrafos anteriores, se entiende sin perjuicio de la posibilidad de que, en último término, también puede ser heredera la propia Administración, tal y como resulta, tanto, del Derecho Civil Común, como de los distintos Derechos Forales o Especiales, así como también, y particularmente, del artículo 791 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 de 7 de enero, donde además está prevista la posibilidad de que la propia Administración se convierta en administradora, extremos que, de ser el caso, también habría que acreditar.

Por lo tanto, atendiendo a los datos resultantes del título calificado, objeto de esta nota de calificación, y a los datos existentes en los Libros de este Registro, no procede acceder a la petición de registración formulada debido a que no se ha acreditado que todos los titulares registrales hayan sido parte en el proceso de ejecución indicado, no cumpliéndose, en consecuencia, las exigencias derivadas del Principio de Tracto Sucesivo, apoyándose, a su vez, el defecto indicado, en “los obstáculos que surjan del Registro”, tal y como resulta del artículo 100 del R.H.

En virtud de dichos hechos y fundamentos de derecho, se acuerda suspender la práctica de la inscripción solicitada.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación adoptado (...).

Vigo, a 27 de mayo del año 2019. La registradora (firma ilegible), Fdo. María Purificación Geijo Barrientos».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. F. P. interpuso recurso el día 19 de julio de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos.

Primero. La que suscribe fue adjudataria del inmueble sito en la calle (...) de Vigo en virtud del Auto de adjudicación de fecha 23 de septiembre de 2002 dictado por el Juzgado n.º 9 de primera Instancia de Vigo en los Autos de ejecución de títulos judiciales n.º 69/2002, derivados del procedimiento declarativo de menor cuantía sobre disolución de pro indiviso n.º 559/2000 seguido ante dicho Juzgado.

Tales extremos resultan acreditados con copia de dicho Auto que ha sido parcialmente inscrito por el Registro n.º 3 de Vigo que, ahora suspende la inscripción parcial del mismo (...)

El Auto de adjudicación ya fue inscrito por el Registro n.º 3 de Vigo, en cuanto a sus tres sextas partes indivisas sobre el inmueble, como queda acreditado de la propia calificación suspensiva que se recurre.

Quedando pendientes de inscripción que se suspende por la Sra. Registradora las sextas partes indivisas correspondientes a D.ª E., D. S. y D. R. P. G.

Segundo. Para entender el razonamiento del recurso que se interpone es preciso explicar y acreditar el procedimiento desde sus inicios y su examen judicial, ya que el mismo se inicia con un procedimiento declarativo en el que el Juzgador examina el fondo de la cuestión, la capacidad y legitimación de las partes.

Con fecha 4 de Julio de 2.000, doña E. P. G., mayor de edad, viuda y vecina de Vigo, interpuso demanda de juicio declarativo de menor cuantía sobre disolución de pro indiviso contra:

- D. J. P. G., casado, con domicilio en Ferrol.
- Dña. M. M. P. G., casada y vecina de Vigo.
- Dña. S. P. G., vecina de Vigo.
- D. S. P. H., vecino de Madrid, como heredero de su padre ya fallecido D. S. P. G.
- Herederos de D. R. P. G. con domicilio en Vigo.

Según la propia demanda explica, la demandante y los demandados eran propietarios por sextas e iguales partes a título privativo de la vivienda sita en Vigo calle (...), por herencia de sus padres D. S. P. Y. y Dña. E. G. F. en virtud de Cuaderno particional (que se aporta al procedimiento) protocolizado el día 6 de septiembre de 1983 ante el Notario de Vigo, D. Alberto Casal Rivas, al n.º 3.350 de su protocolo. La demanda acompañaba tal protocolización y además consta inscrita en cuanto a tres sextas partes en el propio Registro n.º 3 de Vigo.

La admisión a trámite de la demanda se produjo por providencia de 3 de abril de 2000.

Se acreditan los anteriores extremos con la copia de la demanda y su admisión a trámite (...) De ellos resulta acreditado que la demandante es doña E. P. G. y que se dirige y ordena notificar a todos los demandados.

Durante la tramitación del procedimiento fallece la demandante doña E. P. G. por lo que sus hijos, don D. C. P. y Dña. M. E. C. P., solicitan su sucesión procesal acreditando ante el Juzgado su condición de herederos de la demandante. El Juzgado, una vez examinada su legitimación y sin nada que oponer de contrario, acuerda la sucesión procesal de la demandante en ambos herederos y para la herencia yacente, por lo que

los demandantes pasan a ser D. D. y Doña. M. E. C. P., tal como se recogerá en la sentencia que se dicte y en los sucesivos actos judiciales.

Es decir, el propio Juzgado se vio obligado a examinar la sucesión procesal y la legitimación de ambos señores encontrándola ajustada a derecho. Sin embargo ahora la Registradora pretende restar validez o ignorar el examen y la resolución hechas por el Juzgador, que no debe ser puesta en duda ni revisada pues se ha producido en un procedimiento declarativo y en el que han sido citadas y personadas todas las partes por lo que se ha respetado el principio de legalidad y el de contradicción.

Es decir, quedó resuelta la sucesión y tracto de doña E. P. G. a sus herederos, D. D. y Doña. E. C. P., personados en el procedimiento y habiendo acreditado su condición.

Una vez tramitado el procedimiento sin que ninguna de las partes estuviere en rebeldía y habiendo, por lo tanto, examinado el Juzgador la legitimación activa y pasiva de las partes, se dictó sentencia de fecha 30.06.2001 cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

“Que estimando íntegramente las pretensiones de Don D. C. P. y D.<sup>a</sup> M. E. C. P. en su propio nombre y en el de la herencia yacente de doña E. P. G. contra D. J. P. G., D.<sup>a</sup> M. A. G. P.\*, D. R. P. G.\*, D. S. P. H.\*, D.<sup>a</sup> M. M. P. G., y D.<sup>a</sup> S. P. G., se declara la extinción de la proindivisión en el inmueble descrito en el Antecedente del Hecho Primero de esta resolución, así como la imposibilidad de división de la misma, ofreciéndose a los codemandados la posibilidad de adquirirla parte indivisa de D.<sup>a</sup> E. P. G. por el precio justo que se adopte 'por acuerdo de todos, o, en su defecto, el que determine un perito; y, caso de no admitirse por los codemandados tal posibilidad, se acuerda la venta de la casa en pública subasta, con admisión de terceros licitadores, repartiéndose el metálico entre los copropietarios.”

Por esta parte y para mejor comprensión del lector, se ha destacado en negrita y con asterisco los nombres de los copropietarios de las sextas partes indivisas cuya inscripción se ha denegado y suspendido por la Sra. Registradora.

De la propia Resolución resulta que:

1.º Se examinado y aceptado por el Juzgador que los henderos de la demandante doña E. P. G. eran a esa fecha sus dos hijos, doña E. y don D. C. P., aceptando su legitimación y declarando a dicho momento, la herencia yacente.

2.º Que se han personado como codemandados, acreditando su legitimación y siendo aceptada por el Juzgador, los herederos de D. R. P. G. siendo estos su único hijo, D. R. P. G. y su viuda, D.<sup>a</sup> M. A. G. P. En consecuencia, también dicho tracto queda acreditado una vez ha sido examinado por el Juzgador. Y se les tiene por parte en el procedimiento declarativo y [sic] en el ejecutivo

3.º Que, igualmente, ha sido examinada por el Juzgador y admitida por todos los copropietarios, tanto demandantes como demandados, la legitimación de D. S. P. H., como único hijo y heredero de su padre, D. S. P. G. Teniéndolo también procedimientos, declarativo y ejecutivo.

Así pues, todos los copropietarios vivos en aquella fecha y los herederos de los ya fallecidos, se personaron en el procedimientos [sic] aportando sus títulos sucesorios, siendo estos examinadas por el Juzgador a fin de verificar su legitimación y siendo finalmente aceptadas tanto por él como por el resto de los personados.

En resumen, a la fecha en que se dictó la sentencia de disolución de proindiviso y antes de la presentación de la demanda de ejecución, ya habían sido examinados y aceptados por el Juzgador los títulos sucesorios de todos los intervinientes no vivos o que hablan fallecido durante la tramitación, como fue el caso de la propia demandante. Y en consecuencia, el tracto, estaba acreditado.

Se dejan designados a efectos probatorios los archivos del Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Vigo en cuanto a sus procedimiento de menor cuantía n.º 559/2000 y de ejecución de títulos judiciales 69/2000.

Con fecha 16 de enero de 2002, D. D. y D.<sup>a</sup> E. C. P., herederos de su finada madre, doña E. P. G., como consta en la sentencia dictada en el juicio declarativo de menor cuantía, interpusieron demanda de ejecución contra D. J., Doña M. M., D.<sup>a</sup> S. P. G. (sus tres sextas partes indivisas han sido inscritas) y contra D.<sup>a</sup> M. A. G. P., don R. P. G, D. S. P. H. solicitando que, ante la falta de acuerdo entre los codemandados, se procediera a la venta en pública subasta del inmueble.

Con fecha 11 de febrero de 2002 se admitió a trámite la demanda y dictó por el Juzgado Auto despachando ejecución (...) que fue notificado a todas las partes.

Finalmente, con fecha 23 de septiembre de 2002, y tras los trámites procesales oportunos, se dictó Auto de Adjudicación por el que “se aprueba el remate del bien inmueble que se reseña en el antecedente del hecho primero de la presente resolución, a favor de D/D.<sup>a</sup> M. C. F. P. por la suma de 149.000 euros...” (...)

Y, con fecha 21 de octubre de 2002, el Juzgado dicta Diligencia de Ordenación por la que, dando cuenta del pago del importe total y de la firmeza del Auto de 13 de Septiembre anterior ordena se haga entrega al rematante del testimonio de Auto de aprobación del remate.

Es importante señalar que, además de en el Auto de Adjudicación, en todas las resoluciones y actos de comunicación judiciales aparecen desde inicio como copropietarios, por haber sido verificado su capacidad, legitimación y título de herencia por el propio Juzgador, los propietarios cuya sexta parte indivisa se deniega y suspende inscribir.

No alcanza a entender la que suscribe, como es posible que la Sra. Registradora rechace el examen hecho en sede judicial por el propio Juzgador en los dos procedimientos (uno de ellos declarativo) y pretenda ignorarlo para realizar por ella mismo un nuevo examen, a nuestro entender, y cuando menos, innecesario.

Por supuesto. los importes abonados por la que suscribe y depositados en el Juzgado fueron percibidos por todos los personados en sus correspondientes proporciones.

Tercero. El Auto de remate o adjudicación se presentó al Registro para su inscripción siendo parcialmente inscrito en 10 de enero de 2003 en cuanto a las tres sextas partes indivisas correspondientes a D.<sup>a</sup> M. M., D. J. y D.<sup>a</sup> S. P. G. (...)

Posteriormente, se ha presentado a inscripción por las tres sextas partes indivisas aun no inscritas correspondientes a D. D. y D.<sup>a</sup> E. C. P. como herederos y herencia yacente de Dña. E. P. G.; D. S. P. H. como hijo y heredero único de D. S. P. G.; y D. R. P. G. y D.<sup>a</sup> M. A. G. P. como hijo único y viuda de D. R. P. G. Siendo calificada negativamente y suspendida la inscripción de dichas tres sextas partes por la Registradora por entender que no está acreditado el tracto, ignorando el examen judicial de los títulos para la sucesión realizado en los procedimientos declarativo y ejecutivo ya señalados por la autoridad competente para ello.

Todos los antedichos extremos están recogidos en la propio [sic] calificación registral (...)

Cuarto. Quinto. [sic] La calificación registral fue realizada habiendo superado el plazo [sic] de 15 días establecido por la legislación hipotecaria, ya que desde que se presentó el auto adjudicación (2 de mayo de 2019) hasta la calificación 27 de Mayo de 2019 habían transcurrido más de 15 días.

#### Fundamentos de Derecho.

I. Legitimación.—Está legitimada la que suscribe por ser la adjudicaria según el Auto de adjudicación presentado e inscrito parcialmente según se ha acreditado (Art. 325 Ley Hipotecaria)

II. Procedimiento.—El procedimiento por el que se prevé y rige el presente recurso es el establecido por los arts. 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Si bien no consta a esta parte la notificación de la calificación a la autoridad judicial que expidió el Auto de Adjudicación según previene el propio art. 322.

III. Fondo.—Es de aplicación lo establecido en el art. 100 RH.

En cuanto a documentos judiciales, la calificación registral está regulada en el art. 100 RH que limita la calificación a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato 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.

El Registrador no puede calificar, porque se lo prohíbe Ley, el fondo del asunto porque caree de jurisdicción y medios procesales que el derecho positivo concede al Juzgador para examinar y decidir. Y así se ha declarado reiteradamente por la DGRN en sus resoluciones.

La Sra. Registradora, ignorando el examen judicial sobre la legitimación y sucesión hecho en los procedimientos por el Juzgador con competencia para ello, argumenta, para denegar la inscripción y suspenderla, el principio de legalidad y “los obstáculos que surjan del Registro” alegando la falta de tracto y basándose en una resolución de la DGRN que no es de aplicación al presente supuesto.

Como ha quedado acreditado con la documentación aportada y con el propio Auto de Adjudicación inscrito parcialmente, el tracto ha quedado igualmente acreditado al ser examinados y validados por el Juzgador los documentos aportados para que los herederos de los propietarios fallecidos fueran tenidos por parte legítima, tanto activa como pasiva, en los procedimientos.

Y ello no solo en el procedimiento de ejecución, sino en el procedimiento de juicio declarativo de menor cuantía n.º 559/2000, del que deriva aquel. Juicio declarativo en el que se entró a examinar el fondo de la cuestión, pues el propio Juzgado hace una “declaración” en su resolución o sentencia y para ello, previamente, ha tenido que examinar la legitimación de las partes, quedando así acreditado el tracto.

Además en le [sic] presente caso, el Auto de adjudicación es firme, tal como señala la Diligencia de Firmeza del mismo por lo que, es suficiente y bastante a efectos registrales según reiterada jurisprudencia, y entre ella la Sentencia de 11 de Junio de 2008 del Juzgado n.º 7 de Salamanca que dispone que el Auto debe ser firme no bastando la expresión “a efectos registrales”. En este caso lo es.

Por otra parte, como consta en la sentencia de instancia y en el Auto de Adjudicación, ninguno de los demandados ni de los herederos de los fallecidos ha estado en rebeldía, habiendo sido citados todos y habiéndose personado con sus procuradores y letrados que constan en el encabezamiento de los documentos judiciales.

La resolución judicial cumple el principio de legalidad que no se ve conculcado por la inscripción total de la misma. El Auto de adjudicación es un título perfecto y válido materialmente dictado por autoridad judicial competente para ello y en un procedimiento con todas las prevenciones legales sometido al principio de legalidad y habiendo examinado la capacidad y legitimación de las partes personadas y su título. Tal como requiere la normativa hipotecaria.

IV. Inexistencia de indefensión ni perjuicio a otras partes y perjuicio para la adjudicataria.—Además de lo ya dicho, en el presente caso hay que reiterar que todas las partes personadas en el procedimiento a título de copropietarios del inmueble percibieron el importe del precio de adjudicación correspondiente a su participación sin alegar nada al respecto, por lo que no han sufrido perjuicio alguno. No así la que suscribe que, siendo tercero adjudicatario en pública subasta, se ha visto privada de su derecho a inscribir su título y, por ende, le es imposible vender o acceder a una hipoteca para la rehabilitación del inmueble exigida por el Ayuntamiento de Vigo. Perjuicio patrimonial que ya ha sido consumado y que se incrementa cada día que pasa. Produciéndole así una evidente indefensión y un daño patrimonial grave.

V. Vulneración artículo 118 CE.—El conflicto entre la potestad judicial de los jueces de juzgar y hacer ejecutar lo Juzgado (Art. 118 CC) y la función de calificación que la legislación hipotecaria reconoce a lo [sic] registradores de la propiedad ha sido resuelta, por el Tribunal Supremo, entre otras, en su sentencia de 2272/2013 de 18 de abril ante la

negativa de un Registro de la propiedad de inscribir una resolución judicial. La STS manifiesta lo siguiente:

“Será, por tanto, el órgano jurisdiccional el que, atendiendo a la existencia de acreditados terceros registrales, decidirá lo procedente en cada caso concreto, pues, no resulta de recibo pretender aislar o blindar jurídicamente, en todo caso, la institución registral -con su obligada y necesaria protección de los terceros registrales de buena fe- frente a la potencialidad jurídica de una resolución judicial fruto de un procedimiento contradictorio que ha decidido sobre los derechos de los particulares y sobre la legalidad de la actuación administrativa. Será, pues, el órgano jurisdiccional el que valorará la concreta situación de terceros cuyos derechos garantiza el Registro, y decidirá, motivadamente, sobre los efectos que en el ámbito registral ha de producir la decisión jurisdiccional en trance de ejecución. Decisión de la que, por supuesto, será único responsable el órgano judicial” (fundamento de derecho sexto)...

“Esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues, tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictada la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción.

Será, pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para -en cada caso concreto- determinar si ha existido -o no- la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral. con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria: pero, lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que -insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos- la simple oposición registral -con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación-, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional” (fundamento jurídico séptimo).

A la vista de lo argumentado en esta sentencia, le corresponde al órgano jurisdiccional comprobar si los interesados (incluidos los terceros registrales) han sido debidamente emplazados y si ha existido o no la necesaria contradicción procesal. Por tanto, el control de estas cuestiones queda fuera del ámbito de la función de calificación de los registradores, quienes deberían limitarse a inscribir las resoluciones firmes».

#### IV

Notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 9 de Vigo, doña Flora Lomo del Olmo, magistrada-juez titular de dicho Juzgado, presentó escrito de alegaciones en los siguientes términos:

«1.<sup>a</sup> (...)

4.<sup>a</sup> Si bien la proveyente no ha intervenido en el mencionado procedimiento, ni en su fase declarativa ni en la de ejecución, se comparten íntegramente las consideraciones vertidas por la recurrente al obrar en autos datos suficientes para valorar que no existe ningún obstáculo legal ni procesal para la inscripción que se deniega respecto a las tres sextas partes restantes, al haber resultado plenamente acreditada la legitimación de cuantos han intervenido en dicho proceso, bien en su condición de titulares iniciales del bien cuya situación de cesación de indivisión ha sido judicialmente declarada o en la de herederos y, en consecuencia, consideramos que, contrariamente a lo que mantiene la

registradora en su calificación, sí consta acreditado el extremo relativo al tracto sucesivo y, en consecuencia resulta procedente la inscripción íntegra del auto de adjudicación de fecha 23 de septiembre de 2002».

V

La registradora de la Propiedad de Vigo número 3, doña María Purificación Geijo Barrientos, emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 y 109 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, 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, 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015, 20 de octubre de 2016, 10 de octubre de 2017, 24 de abril y 14 de diciembre de 2018 y 17 de enero, 6 de febrero, 6 de marzo, 3 de abril y 8 de mayo de 2019, entre otras.

1. El presente recurso tiene como objeto un auto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales por virtud del cual se adjudica determinada finca a la ahora recurrente.

La registradora de la Propiedad de Vigo número 3 se opone a la inscripción de tres sextas partes indivisas de la finca por hallarse inscritas a favor de personas respecto de las que no consta que hayan sido oportunamente llamadas al proceso, ya sea directamente, ya a través de sus herederos.

La recurrente considera que los titulares registrales de dichas participaciones han estado adecuadamente representados en el procedimiento mediante la intervención de sus respectivos herederos, habiendo comprobado el juez dicha legitimación. Entiende la parte recurrente que la registradora no puede revisar el fondo de una resolución judicial.

2. Conviene aclarar, frente a la manifestación recogida en el escrito de recurso sobre la vulneración por parte de la registradora del plazo de quince días para emitir su calificación (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), que, como muy bien se especifica en el preceptivo informe unido a este expediente, el título se presentó el día 3 de mayo de 2019, siendo calificado con fecha 27 de mayo, justo el último día del referido plazo de quince. No debe olvidarse que del cómputo de este plazo han de excluirse los días inhábiles (artículo 109 del Reglamento Hipotecario) y el viernes 17 de mayo fue inhábil en Galicia (Día de las Letras Gallegas).

3. Ha de comenzarse por el análisis de las facultades de calificación que los registradores ostentan respecto de las resoluciones judiciales. Es una cuestión que ha sido tratada por este Centro Directivo en numerosas ocasiones, debiendo ahora reiterarse la doctrina mantenida al respecto.

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 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 (vid. Sentencias relacionadas en el apartado «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 no ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

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 que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, 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”».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, 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».

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, al menos, haya tenido legalmente 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 procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los tramites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales si debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, pues no se trata en este expediente 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.

4. En el presente expediente, si se tiene en cuenta la documentación que fue presentada y que pudo ser examinada por la registradora al realizar su calificación, no queda suficientemente aclarado quiénes y en qué concepto intervienen en representación de los titulares registrales de las tres sextas partes indivisas cuya inscripción se ha denegado: doña E., don S. y don R. P. G.

Sí es cierto que con los documentos aclaratorios que se acompañan con el recurso y con el escrito de alegaciones que ha realizado doña Flora Lomo del Olmo, juez titular del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Vigo para la tramitación de este expediente, queda claro que: a) doña E. P. G. fue la inicial demandante que falleció una vez comenzado el proceso, siendo aceptada por el juez la sucesión procesal en favor de sus hijos don D. y doña M. E. C. P, y b) don R. y don S. P. G. han estado representados por sus herederos.

Ahora bien, toda esta documentación no pudo ser analizada por la registradora en su calificación. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla. Esta doctrina se ha visto recogida en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que afirma en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificador de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

Por todo ello, procede confirmar la calificación impugnada, sin perjuicio de que la interesada pueda volver a presentar el título y toda la documentación que posteriormente ha aportado con el escrito de recurso para que la registradora pueda analizarla y emitir una nueva calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 16 de octubre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.