

9082

RESOLUCIÓN de 6 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Pedro Tovar Martín, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 5, don Ricardo Seco Gómez, a inscribir el testimonio de una sentencia, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Antonio de Armas Vernetta, en representación de don Pedro Tovar Martín, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 5, don Ricardo Seco Gómez, a inscribir el testimonio de una sentencia, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos**I**

En el Juzgado de Primera Instancia número 2, de los de Las Palmas, se siguieron autos de juicio declarativo de mayor cuantía bajo el número 258-B/1978 entre don Pedro Tovar Martín, como demandante, y don Enrique Toledo Marrero y la herencia yacente de doña Josefina Durán Martínez, como demandados, en los que se dictó sentencia que devino firme por la que estimando la demanda se declaró que la casa sita en Molinos de Viento, número 21, de la misma capital, pertenece en propiedad al demandante.

Para la inscripción de dicha sentencia se dictó por el Magistrado Juez de dicho Juzgado providencia acordando: «Que se proceda a la inscripción de la sentencia dictada en autos que es firme, y cuya inscripción debe realizarse con independencia de que los adquirentes posteriores ejerciten las acciones que les asisten por medio del correspondiente procedimiento. Y todo ello a pesar de que la demanda no fue anotada y que la finca que abajo se describe, aparece inscrita a favor de tercero». A tal fin expidió mandamiento dirigido al Registrador de la Propiedad número 5 de Las Palmas de Gran Canaria.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad antes citado testimonio de la sentencia y el mandamiento para su inscripción, fue calificado aquél con la siguiente nota: «Denegado el precedente documento, por los siguientes defectos: 1. No constar la descripción de la finca conforme a los artículos 9 de la Ley y 51 del Reglamento Hipotecario, ya que la misma está dividida en Régimen de Propiedad Horizontal. 2. Aparecer las fincas inscritas a nombre de tercero. El primer defecto subsanable e insubsanable el segundo. Contra esta nota cabe Recurso ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en los plazos previstos en el Reglamento Hipotecario. Las Palmas de Gran Canaria, 30 de abril de 1.997. El Registrador». Sigue la firma.

III

Por el Procurador de los Tribunales don Antonio de Armas Vernetta, en representación de don Pedro Tovar Martín, se interpuso recurso gubernativo frente a la nota de calificación alegando el mandato contenido en el artículo 118 de la Constitución Española y lo dispuesto en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 111 y siguientes de su Reglamento.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota informó: Que la calificación registral de los documentos judiciales viene legalmente autorizada desde la Orden ministerial de 24 de noviembre de 1874, real decreto de 3 de enero de 1876, Ley Hipotecaria para las provincias de ultramar de 1878 y 1879 y Ley Hipotecaria de 1909. Que actualmente la cuestión está regulada en el Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947, en su artículo 99, hoy 100, tras la reforma de 12 de septiembre de 1982, que desarrolla el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Que dentro de las formalidades extrínsecas del documento presentado, pueden citarse los requisitos que según la legislación hipotecaria deben contener los documentos judiciales para su inscripción (artículos 3, 9, 21, 131.17 y 257 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario, 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resolución de 15 de julio de 1991), y dentro de éstos, los relativos a la debida identificación mediante su descripción en forma reglamentaria (artículo 9.1.º de la Ley Hipotecaria y 51.1.º a 4.º del Reglamento Hipotecario) de la finca registral, sobre las que asientan las

titularidades registrales de especialidad (artículos 7, 13 y 248 de la Ley Hipotecaria), legitimación (artículo 38 de la misma), tracto sucesivo (artículo 20 de dicha Ley), prioridad (artículo 17 de la citada Ley), inoponibilidad (artículo 32 de la misma) y fe pública registral (artículo 34 de la Ley referida), de tal manera que la incorrecta o incompleta descripción de la finca impide la inscripción que se pretende (Resolución de 26 de noviembre de 1971). Que se señala en este sentido la Resolución de 1 de septiembre de 1982. Que, por ello, figurando inscrita la constitución y división en régimen de propiedad horizontal de la finca registral 9.114, que es la que aparece descrita en el mandamiento sometido a calificación, dando lugar a varias fincas registrales que además están inscritas a favor de personas distintas del demandado, y sobre las que pesan sendas hipotecas a favor de tercero que tampoco han intervenido en el procedimiento, surge un obstáculo registral que impide la inscripción pretendida, en tanto no se aclare el objeto de la inscripción o rectifique el contenido registral mediante resolución judicial, dictada en el procedimiento declarativo correspondiente entablado contra los titulares registrales, en la que se declare la nulidad o cancelación de las inscripciones vigentes (Resoluciones de 4 de abril de 1974 y 31 de julio de 1987). Que dentro de los obstáculos que surjan del Registro encuentra fundamento la calificación del Registrador de los aspectos del proceso que hacen referencia a la debida participación, intervención o notificación de los titulares registrales (Resoluciones 19 de enero y 12 de mayo de 1993; 13 de febrero y 21 de octubre de 1992; 30 de junio de 1998 y 30 de enero de 1987). Que en el presente caso, en el que la finca registral, aunque modificada jurídicamente merced a su constitución y división en régimen de propiedad horizontal, aparece inscrita a favor de personas distintas de aquella contra la que se dirigió el procedimiento y sin que el demandante tuviera la diligencia y precaución necesaria para asegurar las consecuencias jurídicas de su pretensión procesal mediante la utilización de los diferentes recursos que a tal efecto ofrece la legislación hipotecaria (artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria y 139 del Reglamento Hipotecario y Auto del Tribunal Constitucional de 6 de marzo de 1995), es claro que los principios de salvaguardia judicial de los asientos, y de tracto sucesivo y el mismo principio constitucional de tutela judicial, impiden la inscripción pretendida. Que en este tema hay que apuntar lo que dice la Resolución de 31 de octubre de 1969. Que la declaración tajante contenida en el mandamiento presentado de que se proceda a la inscripción de la sentencia dictada en autos «a pesar de que la demanda no fue anotada y que la finca aparece inscrita a favor de tercero», no puede ser tomada en consideración, pues parte de ella no se corresponde con el fallo mismo cuya inscripción se pretende y contradice los más elementales y básicos principios registrales antes expuestos, puede ser constitutiva de apremio improcedente conforme al artículo 136 del Reglamento Hipotecario.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias resolvió desestimar el recurso con imposición de las costas al recurrente, fundándose en que el artículo 118 de la Constitución no puede entenderse sino en conexión con el conjunto del ordenamiento y en este caso, ni la descripción de la finca, que aparece dividida en régimen de propiedad horizontal se ajusta a las exigencias de la legislación hipotecaria, y surgen obstáculos del propio Registro consistentes en figurar inscritas las fincas a favor de titulares que no han sido llamados ni vencidos en juicio y frente a cuya indefensión debe velar el Registrador.

VI

Frente a dicho auto se formuló recurso de apelación en el que se alega que el informe del Registrador es incompleto pues no hace referencia al embargo preventivo que sobre la misma finca se trabó en el rollo 262 de la causa número 50 de 1968 seguida en el Juzgado de Instrucción número Cuatro de la misma ciudad que no consta se haya levantado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1.3, 20, 40 y 69 de la Ley Hipotecaria; 100 de su Reglamento y la Resolución de 13 de febrero de 1992.

1. Dos son los defectos, ambos conformados en el auto apelado, por los que el Registrador rechaza la inscripción de una sentencia declarativa del dominio de un inmueble: no corresponderse su descripción con la que figura en el Registro, y aparecer las fincas en que se ha dividido en régimen de propiedad horizontal inscritas a favor de terceros distintos del demandado.

2. El primero de tales defectos no puede por sí sólo elevarse a obstáculo que impida la inscripción pretendida si, tal como resulta de la nota de calificación, no existe duda sobre la identidad de la finca. El hecho de que ésta aparezca en el Registro constituida en régimen de propiedad horizontal, dando lugar a tres fincas que en su conjunto integran el total edificio cuya propiedad se declara en la sentencia, no sería óbice para la inscripción de la resolución judicial que declara el dominio de la finca total si las mismas figurasen inscritas a nombre de los demandados, cabiendo incluso la inscripción parcial respecto de aquellas entidades en que se diera tal circunstancia, dejando a salvo, no obstante, otros derechos inscritos sobre ellas a favor de terceros.

Pero desde el momento en que el dominio de tales fincas aparece inscrito a nombre de terceras personas que no han sido parte en el procedimiento, segundo y fundamental de los defectos de la nota recurrida, sin que la demanda aparezca anotada preventivamente en el Registro (cfr. artículo 69 de la Ley Hipotecaria), no cabe en base a la elemental exigencia del tracto sucesivo registral (cfr. artículo 20 de la misma Ley), acceder a tal pretensión. Como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas la Resolución de 13 de febrero de 1992), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, con la obligación de cumplir sus resoluciones y colaborar en la ejecución de lo resuelto (cfr. artículos 117 y 118 de la Constitución Española) se impone de un modo especial a todas las autoridades y funcionarios públicos, y por tanto a los Registradores de la Propiedad, con relación a aquellas que hayan ganado firmeza y sean ejecutables de acuerdo con las leyes (cfr. artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). No obstante, ni siquiera las resoluciones judiciales pueden entrar automáticamente en el Registro sin pasar por el tamiz de la calificación registral, si bien aquellas obligaciones de cumplimiento y colaboración imponen límites al Registrador a la hora de la calificarlas (cfr. artículo 100 del Reglamento hipotecario). Y entre los extremos sujetos a calificación destaca, en cuanto suponga un obstáculo que surja del propio Registro, la comprobación de que el titular registral que pueda verse afectado por la inscripción o anotación de la resolución judicial ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en la ley en las condiciones exigidas, según el caso, evitando así que pueda sufrir en el propio Registro las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido, como una manifestación más del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva —artículo 24 de la Constitución, encuadrado entre los derechos fundamentales y libertades públicas de la Sección primera de su capítulo II— debe ser entendida dicha exigencia a tenor del citado artículo 100 en congruencia con los artículos 1.3, 20 y 40 de la Ley, sin que ello implique extralimitación alguna en el ejercicio de aquella función.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso revocando el auto apelado en cuanto confirmó el primero de los defectos de la nota recurrida, que ha de revocarse, desestimándolo en cuanto al resto y confirmarse dicho auto en todo lo demás.

Madrid, 6 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

9083

RESOLUCIÓN de 7 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona, don José Javier Cuevas Castaño, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granollers número 3, don Antonio Cumella Gaminde, a inscribir una escritura de constitución de servidumbre, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona, don José Javier Cuevas Castaño, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granollers número 3, don Antonio Cumella Gaminde, a inscribir una escritura de constitución de servidumbre, en virtud de apelación del Sr. Registrador.

Hechos

I

El 29 de abril de 1996, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, don José Javier Cuevas Castaño, los titulares de dos predios contiguos constituyeron servidumbres recíprocas, cuyas características se describen el Fundamento de Derecho 1.º

II

Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Granollers número 3, fue calificada con la siguiente nota: «Se deniega la inscripción de la precedente escritura por observarse el siguiente defecto: Imposibilidad legal de encuadrar los derechos reales articulados en la misma bajo el esquema de servidumbres prediales, dado que el cúmulo y contenido de las utilidades —actuales o potenciales— que transfieren los citados derechos absorben prácticamente la integridad del goce o aprovechamiento correspondiente a la parte de las fincas sobre las que recaen, generando, en consecuencia, una verdadera extensión dominical «de facto» de los predios dominantes sobre las porciones físicas colindantes. Extensión que incluso podría acontecer «de iure» por el mero transcurso del tiempo (en virtud de la posible prescripción adquisitiva de los artículos 347 del Decreto Legislativo 1/1984, de 19 de julio, que aprobó el Texto Refundido de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña, y 1959 del Código Civil), ya que, en todo momento la posesión deviene en concepto de «vero domino», pública, pacífica e ininterrumpida —máxime teniendo en cuenta la duración estipulada—, y todo ello sin acudir al procedimiento legalmente establecido, que exigiría sendas segregaciones y transmisiones de dominio (artículo 6.4.º del Código Civil). Admitir la solución escriturada equivale a traspasar los límites de la autonomía privada en la constitución de los derechos reales, pues el sistema de «numerus apertus» que ampara nuestra legislación (artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento) está condicionado al cumplimiento de una serie de presupuestos necesarios, cuya falta de verificación vicia la creación de aquéllos. Así: En primer lugar, deben ajustarse al filtro natural que impone el artículo 1.255 del Código Civil, leyes, moral y orden público. Y el artículo 4 de la Ley 13/1990, de 9 de julio, de la Acción Negatoria, Inmisiones, Servidumbres y Relaciones de Vecindad, conceptúa la servidumbre como «derecho real que grava parcialmente a un inmueble en beneficio de otro»; noción ésta que aleja las figuras convencionalmente nominadas como «servidumbres atípicas, recíprocas, prediales y temporales» de la estructura imperativa de toda servidumbre como gravamen de aprovechamiento parcial, idea que remarca la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 14 de mayo de 1984, al condicionar la creación de servidumbres prediales, sobre la base del principio de la autonomía de la voluntad, al hecho de que «no contravengan la Ley». En segundo término, deben observarse las pautas derivadas del principio de especialidad o determinación (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 41 de su Reglamento). Principio que se quebranta por la confusa naturaleza de las facultades que deben tolerar los predios sirvientes, de manera especial, las referidas a «espacio de desahogo» o «esparcimiento» del fundo dominante. Lo expuesto evidencia, en definitiva, la inadecuación del título causal documentado, reflejo de la discordancia existente entre la realidad interna pretendida y la forma externa elegida para ello (artículo 1.276 del Código Civil). Los contornos de los derechos que se desean, constituir precisan de un título material distinto, de configuración y requisitos coherentes con la finalidad que se persigue, y tratamiento tributario diverso. La índole del defecto impide la práctica de la anotación preventiva de suspensión (artículo 65 de la Ley Hipotecaria). La presente nota se extiende a petición del presentante, una vez comunicada verbalmente la calificación en ella contenida (que incluye otros defectos subsanables), y contra la misma cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses desde su fecha, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en los términos que resultan de los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento para su ejecución. Plazo de vigencia del asiento de presentación: Hasta el día 10 de marzo de 1997. Granollers, a 27 de diciembre de 1996. El Registrador de la Propiedad. Fdo. Antonio Cumella Gaminde».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que el Registrador en su calificación involucra una serie de temas que se pueden calificar de colaterales. 2. Que frente a las apreciaciones que se reflejan en la nota se estima: Que los derechos reales configurados en la escritura calificada no traspasan el ámbito conceptual ni legal de los iura ni re aliena y, más concreto, de las servidumbres prediales, por lo que son compatibles con el derecho de dominio, en cuanto que no agotan sino que simplemente restringen el contenido normal del dominio de que son meramente limitativos. Que las limitaciones o retracciones establecidas no sólo son conceptualmente posibles, al amparo de la autonomía de la voluntad, sino que están legalmente previstas, pudiéndose citar los artículos 350 y 388 del Código Civil, los cuales, dejando a salvo las restricciones derivadas de las servidumbres,