

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5029** *Resolución de 4 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Canjáyar a inscribir un decreto de adjudicación derivado de un procedimiento de ejecución de sentencia.*

En el recurso interpuesto por don J. E. O. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Canjáyar, don Diego José Ortega Muñoz, a inscribir un decreto de adjudicación derivado de un procedimiento de ejecución de sentencia.

##### Hechos

###### I

En procedimiento de ejecución de sentencia de división de comunidad mediante venta en subasta pública, se dictó, el día 9 de junio de 2017 por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Almería, decreto de adjudicación respecto de la finca registral número 6.196 de Canjáyar.

###### II

Presentado el día 16 de noviembre de 2017 testimonio del referido decreto de adjudicación en el Registro de la Propiedad de Canjáyar, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Canjáyar Entrada n.º: 1021 del año: 2017 Asiento n.º: 300 Diario: 79 Presentado el 16/11/2017 a las 11:29 Presentante: Don J. E. O. G. Interesados: Proindivisos Inmobiliarios SL, Don A. O. H., Don M. O. H., Doña C. C. C., Proindivisos Inmobiliarios SL Naturaleza: Mandamiento judicial Objeto: Adjudicación Juicio N.º: 1683/2007/2017 de 09/06/2017 Juzgado: Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Almería.–El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha resuelto no practicar la adjudicación solicitada. Hechos y fundamentos de Derecho El cincuenta por ciento de la finca consta inscrita a favor de «G. H. P.» y el veinticinco por ciento a favor de «Proindivisos Inmobiliarios S.L.», personas contra la que no se dirige la demanda. Por lo que respecto a estos porcentajes no se respeta el tracto sucesivo regulado en el artículo 20 L.H. «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo doscientos cinco, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo noventa y seis de esta Ley...» Del decreto se desprende que la comunidad de bienes se disuelve por Sentencia de 3 de Julio de 2007. Si de esa sentencia resultan demandados los titulares registrales y se adjudica a favor de los ahora demandados, previa calificación de esa sentencia, podría subsanarse el defecto. Contra la presente calificación (...) Canjáyar, a once de Diciembre del año dos mil diecisiete El registrador interino (firma ilegible) Fdo. Diego-José Ortega Muñoz».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. E. O. G. interpuso recurso el día 9 de enero de 2018 en el que alega lo siguiente: «De los propios asientos registrales del Registro de la Propiedad de Canjáyar expresados en su certificación se observa que por escritura otorgada en Almería ante Don Fausto Romero Miura el 01 de Diciembre de 1989 tanto G. H. P. es titular del pleno dominio con una mitad indivisa con carácter privativo como Don A. O. H. casado con C. C. C. es también titular del pleno dominio con una cuarta parte indivisa para su sociedad de gananciales todo ello según la inscripción número 1 (...) Proindivisos Inmobiliarios, S.L. (...) es titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de esta finca, según la inscripción número 3 (...) ¿Cómo podría la autoridad judicial declarar extinguida la comunidad existente sobre la vivienda finca registral 6.196 del Registro de la Propiedad de Canjáyar sin haber intervenido todos los titulares registrales de la misma o en caso de fallecimiento sus herederos? O mejor dicho, ¿cómo puede celebrarse un juicio ordinario de disolución de un pro indiviso, de bien común o de extinción de comunidad sin haber intervenido todos los titulares registrales de dicho bien inmueble?, es más; ¿cómo puede dictarse una sentencia firme que declare extinguida la comunidad existente si no han intervenido todos los titulares registrales de dicha comunidad? Se celebró un juicio y se emitió una sentencia en la que intervienen todos los titulares registrales o sus herederos por lo que no procede denegar la inscripción del decreto pues se ha respetado el tracto sucesivo. Para mí está claro que hay una extralimitación y se está prejuzgando, afirmando además en la calificación que doña G. H. P. y Proindivisos Inmobiliarios, S.L. son personas contra las que no se dirige la demanda. Cómo puede saber eso el Registrador de la Propiedad si al igual que el recurrente no ha participado en el juicio ordinario que se celebró y declaró extinguida la comunidad existente ni tiene acceso a la sentencia firme que se dictó en su momento en la que se declaraba extinguida la comunidad existente (...) La calificación registral a mi entender no puede mantenerse al existir un juicio ordinario y una sentencia firme que declaraba extinguida la comunidad existente sin que proceda exigir que se acredite documentalmente que se ha demandado a los titulares registrales por ser circunstancias estas que han debido ser necesariamente valoradas por la autoridad judicial, sin que se extienda a ellas la calificación, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario».

## IV

La registradora de la Propiedad titular de Canjáyar, doña Encarnación Sandoval Caro, emitió informe y remitió las actuaciones a este Centro Directivo para su resolución mediante escrito de fecha 1 de febrero de 2018.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 2, 3, 9, 10, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 203, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 y 17 de marzo, 16 de abril, 18 de junio, 15 de julio, 30 de octubre y 9 de diciembre de 1999, 26 de mayo y 13 de julio de 2000, 9 de marzo y 29 de octubre de 2004, 24 marzo de 2006 y 2 de noviembre de 2016.

1. Se plantea en este recurso si es o no inscribible un testimonio de decreto de adjudicación de finca como consecuencia de la venta realizada en subasta pública, en procedimiento de ejecución de sentencia declarativa de fecha 3 julio de 2007 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Almería por la cual se acuerda la disolución de la comunidad existente sobre la finca 6.196 del Registro de la Propiedad de Canjáyar.

El registrador basa su negativa a la inscripción solicitada en que el 50% de la finca consta inscrita a favor de doña G. H. P. y el 25% a favor de «Proindivisos Inmobiliarios, S.L.», personas contra la que no se dirige la demanda.

El recurrente alega que, al existir un juicio ordinario y una sentencia firme que declaraba extinguida la comunidad existente, no puede exigirse que se acredite documentalmente que se ha demandado a los titulares registrales, por ser circunstancias éstas que han debido ser necesariamente valoradas por la autoridad judicial, sin que se pueda extenderse a ellas la calificación registral.

2. Examinados los anteriores hechos, debe tenerse en cuenta en primer lugar que, si bien la entidad mercantil «Proindivisos Inmobiliarios, S.L.» no resulta demanda en el procedimiento, sí que se desprende del documento judicial presentado a calificación que dicha sociedad intervino en el indicado procedimiento como parte actora, por lo que no puede ser mantenida en este extremo la calificación.

Respecto de doña G. H. P., titular registral de un 50% de la finca, no resulta de la documentación aportada que la misma haya tenido intervención en el procedimiento. Por ello, la cuestión planteada entronca con el principio de tracto sucesivo al que se refiere el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, dirigido a evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución. 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 esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero, como también ha puesto de relieve, el registrador tiene, así mismo, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no se incluye el fondo de la resolución, pero sí el relativo al examen del procedimiento para comprobar que 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 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 (cfr. las Sentencias citadas en los «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 el que surge por el hecho de que no haya sido parte o no haya 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 y presunción 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.

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”».

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) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución) 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».

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, únicamente respecto de la falta de intervención de uno de los titulares registrales, «Proinidivisos Inmobiliarios, S.L.», y desestimarlos respecto del resto de la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 4 de abril de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.