

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11320** *Resolución de 20 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 14 a inscribir un testimonio de una sentencia declarativa del dominio.*

En el recurso interpuesto por doña M.G.O. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 14, don José Ramón Fraguas Solé, a inscribir un testimonio de una sentencia declarativa del dominio.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Madrid se tramitó procedimiento de menor cuantía número 48/1998, a instancias de doña M.G.O. contra un grupo de copropietarios de un local sito en Madrid, finca registral número 880. En dicho proceso, recayó sentencia el día 16 de octubre de 2012, que estimó íntegramente la demanda y declaró el dominio de la actora sobre la mencionada finca registral, ordenando la cancelación de los asientos que se opongan a tal declaración.

##### II

Presentado testimonio de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 14, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Madrid Número catorce.

Calificado el precedente documento de conformidad con lo dispuesto en el art. 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento y los antecedentes obrantes en el Registro de la Propiedad, en base a los siguientes hechos:

Primero.

El Mandamiento ha sido presentado en fecha 13 de marzo de 2018 bajo el asiento 2256 del Diario 72, retirado por el presentante en fecha 15 de marzo de 2018 y devuelto a esta oficina en fecha 2 de abril de 2018.

Segundo.

En la Sentencia de fecha 16 de octubre de 2012 dictada por doña María Dolores Fernández Alcalde, magistrada juez del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 10, que es firme, y que se ha presentado por testimonio de fecha trece de marzo de 2014, en procedimiento de menor cuantía n.º 48/1998, se estima la demanda interpuesta por doña M.G.O. frente a todos los que en ella constan como demandados, y se declara "el dominio de la demandante del local sito en Madrid, (...), local comercial número uno el cual aparece inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 14 de Madrid, con el número de finca 880, así como la cancelación de los asientos registrales opuestos a tal declaración, y todo ello sin que proceda hacer expresa condena en costas".

Tercero.

La finca registral 880. Local Comercial número Uno en planta baja de la casa en Madrid. (...), consta inscrito en este Registro de la Propiedad en favor de muchos titulares en copropiedad o comunidad ordinaria, de 6,04 % o 6,40 %, muchos de cuyos titulares han sido demandados en el procedimiento y comparecido y allanado a la demanda, otros declarados en rebeldía, pero otros titulares no han sido parte en el citado procedimiento.

Así, no han sido demandados, ni parte en este procedimiento los siguientes titulares registrales:

1. Don C.A.M.N. NIF (...), titular de una participación indivisa de 6,04 % por su título de herencia, según resulta de la inscripción 23.<sup>a</sup> de dicha finca, al folio 14 del Libro 659, de fecha la inscripción 4 de abril de 2017.

2. Don A.P.G.M. NIF (...), titular de una participación indivisa de 6,04 % por su título de herencia, según resulta de la inscripción 15.<sup>a</sup> de fecha 14 de junio de 2012, y la inscripción 24.<sup>a</sup> de dicha finca, al folio 14 del Libro 659, de fecha la inscripción 2 de octubre de 2017.

3. Don M.S.L., NIF (...) y doña B.S.O. con NIF (...), titular de una participación indivisa de 6,04 % por su título de compra, por mitades indivisas entre ellos y con carácter privativo, según resulta de la inscripción 19.<sup>a</sup> de dicha finca, al folio 127 del Libro 441, de fecha la inscripción 19 de noviembre de 2013.

4. Doña L.D.B.B. NIF (...), titular de una participación indivisa de 6,14 % por su título de adjudicación en disolución de comunidad, según resulta de la inscripción 22.<sup>a</sup> de dicha finca, al folio 14 del Libro 659, de fecha la inscripción 9 de Junio de 2014.

5. Don S.B.M.L., NIF (...) y doña M. D.B.M.L. con NIF (...), titulares cada uno de ellos de una participación indivisa de una novena parte indivisa de 6,04 % por su título de herencia y donación, según resulta de la inscripción 16.<sup>a</sup> de dicha finca de fecha 5 de noviembre de 2012, al folio 126 del Libro 441, y de la inscripción 17.<sup>a</sup> de fecha la inscripción 5 de noviembre de 2012.

6. Doña A.M.V.M., NIF (...), don E.V.M., NIF (...), doña M.E.V.M., NIF (...), don J.I.V.M., NIF (...), doña M.C.V.M., NIF (...), y doña M.M.V.M., NIF (...); titulares cada uno de ellos de una participación indivisa de una sexta parte indivisa de 6,04 % por su título de herencia, según resulta de la inscripción 12.<sup>a</sup> de dicha finca de fecha 5 de enero de 2008, al folio 125 del Libro 441, y de la inscripción 14.<sup>a</sup> de fecha la inscripción 17 de junio de 2011.

Cuarto.

En fecha 19 de agosto de 1999 se tomó sobre la citada finca registral 880, anotación preventiva de demanda de propiedad letra A en el expresado procedimiento de menor cuantía 48/98, contra los titulares registrales. Dicha anotación caducó en fecha 20 de agosto de 2003 y fue cancelada en fecha 1 de octubre de 2003. Nunca fue prorrogada.

En base a los anteriores hechos y vistos el art. 24 de la Constitución Española, los arts. 1, 17, 18, 20, 38, 42.1.º y 86 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción por los siguientes motivos o fundamentos de derecho:

Uno. Por no haberse seguido el procedimiento contra todos los titulares registrales.—Tal y como dispone el artículo 20 de la Ley Hipotecaria: "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".

Al igual que el artículo 1 de la Ley Hipotecaria preceptúa: "Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y

siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley".

Y el artículo 38 de la misma Ley establece: "A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero".

Y en el presente caso no todos los titulares registrales han sido parte en el procedimiento, no se ha dirigido la demanda contra todos los titulares registrales. Y todos los titulares están protegidos por los pronunciamientos registrales y por los principios consagrados en el art. 24 de la Constitución Española que proscribida la indefensión y consagra la salvaguarda jurisdiccional de derechos e intereses legítimos, y los principios registrales de salvaguarda jurisdiccional de los asientos registrales –art. 1 L.H.–, de legitimación –art. 38 L.H.– y de tracto sucesivo –art. 20 L.H.–, e impiden la inscripción del dominio en favor de tercera persona contra la voluntad de los titulares registrales que no han sido parte en el procedimiento, que no hayan sido demandados en el mismo, en caso contrario estarían dichos titulares en situación de indefensión.

Dos. En cuanto a la anotación preventiva de demanda letra A cuya finalidad es asegurar el resultado del pleito, en este caso, garantizar la efectividad de la sentencia ahora dictada evitando así la aparición de terceros, al haber caducado y ser cancelada en el año 2003, cesaron todos sus efectos y ya todos los titulares posteriores a ella han quedado libres de las restricciones que aquella anotación implicaba, de suerte que sus respectivos asientos no podrán ser afectados por un procedimiento en el que no han sido parte. Además en el caso que nos ocupa, la anotación de demanda había perdido ya toda su virtualidad en el momento en que los titulares registrales antes expresados en el punto tercero de los hechos, adquirieron su derecho.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables, que tampoco se ha solicitado.

Ante esta Nota de calificación (...)

En Madrid a 21 de abril de 2018. El registrador (firma ilegible). Firmado: José Ramón Fraguas Solé.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M.G.O. interpuso recurso el día 24 de mayo de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos:

«A continuación, paso a enumerar los motivos por los cuales esta parte entiende que si debería llevarse a cabo la inscripción registral de la sentencia ya citada.

1. En relación con las personas citadas en la nota de calificación cabe hacer las siguientes apreciaciones:

a) Don C.A.M.N. El citado señor es hijo de don J.M.G. y doña M.L.N.G., siendo titular de una participación indivisa de 6,0496 por su título de herencia, según resulta de la inscripción 23.<sup>a</sup> de dicha finca, al folio 14 del Libro 659, de fecha la inscripción 4 de abril de 2017. Llegados a este punto cabe hacer las siguientes menciones: i) Don J.M.G. y doña M.L.N.G. (padre y madre respectivamente de don C.A.M.N.) sí fueron parte en el procedimiento y por tanto demandados como así figura en los antecedentes de hecho de la resolución judicial, ii) Por otro lado, la adquisición se realizó por título de herencia. En

este sentido, cabe señalar que los herederos suceden al difunto en todos sus derechos y obligaciones, como dice el artículo 661 del Código Civil. Esto significa, en primer lugar, que en las relaciones activas al difunto le sustituyen inmediatamente, en virtud de ley, quienes aceptan la herencia, creándose la ficción de que es como si la aceptasen desde el mismo momento en que el causante murió. Por ello, en la medida que don J.M.G. se allanó y doña M.L.N.G. se declaró en rebeldía dicha situación debe ser asumida por sus herederos, iii) la participación por título de herencia fue inscrito el 4 de abril de 2017, si bien la sentencia fue dictada con fecha 16 de octubre de 2012, por lo que era materialmente imposible que pudieran formar parte del procedimiento, toda vez que en tal fecha no figura registralmente dicho señor, y sí sus causantes, que sí fueron parte en el procedimiento.

b) Don A.P.G.M. El citado señor es hermano de don M.G.M., siendo titular de una participación indivisa de 6.04 % por su título de herencia, según resulta de la inscripción 24.<sup>a</sup> de dicha finca, al folio 14 del libro 659 de fecha de inscripción 2 de octubre de 2017. Llegados a este punto cabe hacer las siguientes menciones: i) Don M.G.M. sí fue parte en el procedimiento y por tanto demandado, como así figura en los antecedentes de hecho de la resolución judicial, ii) Por otro lado, la adquisición se realizó por título de herencia. En este sentido, cabe señalar que los herederos suceden al difunto en todos sus derechos y obligaciones, como dice el artículo 661 del Código Civil. Esto significa, en primer lugar, que en las relaciones activas al difunto le sustituyen inmediatamente, en virtud de ley, quienes aceptan la herencia, creándose la ficción de que es como si la aceptasen desde el mismo momento en que el causante murió. Por ello, en la medida que don M. G. M. se allanó dicha situación debe ser asumida por sus herederos, iii) la participación por título de herencia fue inscrito el 2 de octubre de 2017, si bien la sentencia fue dictada con fecha 16 de octubre de 2012, por lo que era materialmente imposible que pudiera formar parte del procedimiento, toda vez que en tal fecha no figura registralmente dicho señor, y sí su causante que sí fue parte en el procedimiento.

c) Doña L.D.B.B. La citada señora es hija de don J.B.V. y doña M.J.B.M., siendo titular de una participación indivisa de 6,1496, según resulta de las inscripciones de dicha finca, al folio 14 del Libro 659, de fecha la inscripción 9 de Junio de 2014. Llegados a este punto cabe hacer las siguientes menciones: i) de don J.B.V. y doña M.J.B.M. (padre y madre respectivamente de doña L.D.B.B.) sí fueron parte en el procedimiento y por tanto demandados como así figura en los antecedentes de hecho de la resolución judicial, siendo declarados en situación de rebeldía iii [sic] la participación por su título de adjudicación en disolución de comunidad fue inscrito el 9 de junio de 2014, si bien la sentencia fue dictada con fecha 16 de octubre de 2012, por lo que era materialmente imposible que pudiera formar parte del procedimiento, toda vez que en tal fecha no figura registralmente dicha señora, y sí sus causantes, que sí fueron parte en el procedimiento.

d) Don S.B.M.L. y doña M.D.B.M.L. Ambos son hijos de don J.L.B.M. y doña I.M.L.S., siendo titulares cada uno de ellos de una participación indivisa de una novena parte indivisa de 6,04 % por su título de herencia y donación, según resulta de la inscripción 16.<sup>a</sup> de dicha finca de fecha 5 de noviembre de 2012, al folio 126 del Libro 441, y de la inscripción 17.<sup>a</sup> de fecha la inscripción 5 de noviembre de 2012. Llegados a este punto cabe hacer las siguientes menciones: i) Don J.L.B.M. y doña I.M.L.S. (padre y madre respectivamente de don S.B.M.L. y doña M.D.B.M.L.) sí fueron parte en el procedimiento y por tanto demandados como así figura en los antecedentes de hecho de la resolución judicial, ii) Por otro lado, la adquisición se realizó por título de herencia y donación. En este sentido, cabe señalar que los herederos suceden al difunto en todos sus derechos y obligaciones, como dice el artículo 661 del Código Civil. Esto significa, en primer lugar, que en las relaciones activas al difunto le sustituyen inmediatamente, en virtud de ley, quienes aceptan la herencia, creándose la ficción de que es como si la aceptasen desde el mismo momento en que el causante murió. Por ello, en la medida que don S.B.M.L. y doña M.D.B.M.L. se allanaron dicha situación debe ser asumida por sus herederos, iii) la participación por título de herencia y donación fue

inscrita el 5 de noviembre de 2012, si bien la sentencia fue dictada con fecha 16 de octubre de 2012, por lo que era materialmente imposible que pudieran formar parte del procedimiento, toda vez que en tal fecha no figuran registralmente dichos señores, y si sus causantes, que si fueron parte en el procedimiento.

e) Doña A.M.V.M., don E.V.M., doña M.E.V.M., don J.I.V.M., doña M.C.V.M. y doña M.M.V.M. Todos ellos hijos de don E.V.S.J. y doña A.M.A., siendo titulares cada uno de ellos de una participación indivisa de una sexta parte indivisa de 6,04 % por su título de herencia, según resulta de la inscripción 12.<sup>a</sup> de dicha finca de fecha 5 de enero de 2008, al folio 125 del libro 441 y de la inscripción 14.<sup>a</sup> de fecha la inscripción 17 de junio de 2011. Llegados a este punto cabe hacer las siguientes menciones: i) Don E.V.S.J. y A.M.A. (padre y madre respectivamente de doña A.M.V.M., don E.V.M., doña M.E.V.M., don J.I.V.M., doña M.C.V.M. y doña M.M.V.M.) sí fueron parte en el procedimiento y por tanto demandados como así figura en los antecedentes de hecho de la resolución judicial, ii) Por otro lado, la adquisición se realizó por título de herencia. En este sentido, cabe señalar que los herederos suceden al difunto en todos sus derechos y obligaciones, como dice el artículo 661 del Código Civil. Esto significa, en primer lugar, que en las relaciones activas al difunto le sustituyen inmediatamente, en virtud de ley, quienes aceptan la herencia, creándose la ficción de que es como si la aceptasen desde el mismo momento en que el causante murió. Por ello, en la medida que don E.V.S.J. y doña A.M.A. se allanaron dicha situación debe ser asumida por sus herederos.

2. Parece que de la nota de calificación emitida por el registrador surge, por tanto, un conflicto entre la potestad jurisdiccional de los jueces y tribunales de juzgar y hacer ejecutar lo Juzgado (artículo 118 CE) y la función de calificación que la legislación hipotecaria reconoce a los registradores de la propiedad. Y la cuestión que se plantea es en qué medida corresponde a los registradores, dentro de la función de calificación, controlar los emplazamientos de un proceso judicial, impidiendo la ejecución de una sentencia firme.

Esta cuestión controvertida ha sido abordada y resuelta por el Tribunal Supremo en la Sentencia 2272/2013, de 16 de abril (n.º re 918/2012). Se plantea en este caso la cuestión de la imposibilidad de ejecutar una sentencia por la negativa de un registro de la propiedad a Inscribir una resolución judicial. Se argumenta al respecto 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, cabría considerar que 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 quedaría fuera del ámbito de la función de calificación de los registradores, quienes deberían limitarse a inscribir las sentencias firmes.

3. En la propia sentencia la magistrada juez, doña María Dolores Fernández Alcalde, recoge textualmente que "En segundo lugar y puesto que el dominio de los actores es contradictorio con el publicado en el Registro de la Propiedad, donde aparece el local inscrito a favor de los integrantes de la Comunidad de Propietarios, se solicita que se ordene todo lo procedente hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad del dominio de la demandante a fin de desvirtuar lo presunción de exactitud registral prevista en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria".

4. La acción declarativa, de dominio se funda en la adquisición en virtud de prescripción adquisitiva o usucapión por la posesión a título de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida durante más de treinta años, del padre de doña M. G. O., don F. G., fallecido el 8 de marzo de 1984, en concreto desde el año 1964 hasta su fallecimiento y posteriormente por su hija que continuó en la posesión de forma ininterrumpida.

La venta a favor de don F. se produjo mediante documento privado de 1 de agosto de 1964 en virtud del cual el presidente de la comunidad de propietarios, actuando en representación de esta y con la autorización concedida en la sesión de 14 de enero de 1964, vendía el local comercial objeto del procedimiento.

Según señala la sentencia, ha quedado acreditado con la documental aportada que desde la sesión de 14 de enero de 1964 de la junta de comunidad de propietarios del edificio sito en el (...), ésta decidió la venta al padre de doña M.G.O. del local objeto del procedimiento y que a partir del contrato privado de 1 de agosto de 1964 lo vendió pasando don F. a poseer el local a título de dueño de forma pública y con el consentimiento de los copropietarios.

Dicha posesión, sigue afirmando la sentencia, ha de entenderse acreditada también con la documental aportada que refleja actos de dominio como el arrendamiento del local, el pago de impuestos y gastos de la comunidad.

Finalmente, señala que la identificación de la vivienda se ha concretado en el propio documento de venta estando individualizado el local en la comunidad de propietarios.

Es decir, si todos los demandados en el procedimiento (que son más de cincuenta) se han allanado (o se han declarado en situación de rebeldía) es de presumir, por pura lógica de los hechos, que sus causahabientes estén en la misma línea, ya que difícilmente podrán alegar hechos o circunstancias que sus causantes no han presentado en el procedimiento.

5. Que efectivamente, en la finca sito en el (...), existe una comunidad de bienes, integrada por los propietarios de las viviendas existentes en dicha finca. Dicha comunidad de bienes está integrada por los locales que son propiedad de dicha comunidad, en la cual, desde 1964 no figura el local objeto de este escrito (local 1), como así se puede ver en las sucesivas convocatorias de la comunidad de propietarios de dicha finca.

6. En cuanto a la mención recogida en la nota de calificación al invocar el principio consagrado en el artículo 24 de la Constitución Española que proscribía la indefensión y

consagra la salvaguarda jurisdiccional de derechos e intereses legítimos, haciendo mención de posible situación de indefensión hago la siguiente apreciación.

Como ha quedado recogido en la sentencia ya mencionada en el presente recurso, la adquisición del local sito en el (...) se llevó a cabo a través de un contrato privado firmado por don F.G. y el presidente de la comunidad de propietarios, actuando en representación de esta y con la autorización concedida en la sesión de 14 de enero de 1964, con fecha 1 de agosto de 1964.

Que desde que doña M.G.O. (hija de F.) heredó dicho local, en 1984, ha estado llevando a cabo todas las actuaciones que le han ido señalando con el único fin de poder regularizar la titularidad del local. Todas estas actuaciones acabaron en la presentación de una demanda en el año 1998, es decir, hace ya más de 20 años.

Que en la citada demanda se siguió todos los procedimientos y se llevó a cabo todas las actuaciones y peticiones, y se presentó toda aquella documentación, que desde el juzgado se fueron solicitando a doña M.G.O.

Que con fecha 16 de octubre de 2012 se dictó sentencia (expidiéndose con fecha 13 de marzo de 2014 testimonio), es decir, 14 años después de haberse presentado la demanda, otorgando el dominio del local a favor de doña M.G.O. Tras la sentencia, y una vez aclarado con la Agencia Tributaria la liquidación de impuestos, llevamos a cabo la solicitud de inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, la cual nos está siendo denegada ahora».

#### IV

El Registrador de la Propiedad de Madrid número 14, don José Ramón Fraguas Solé, 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 y 117 de la Constitución Española; 1.3.º, 17, 20, 32, 34, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria; 16 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 659 del Código Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, de la Sala Tercera, de 16 de abril de 2013, y de la Sala Primera, de 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 8 de octubre de 2013, 6 de marzo, 14 y 25 de mayo de 2015 y 24 de julio y 7 de septiembre de 2017.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad de Madrid número 14 testimonio de la sentencia de 16 de octubre de 2012, dictada en el procedimiento de menor cuantía 48/1998, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 10 de los de Madrid. Doña M.G.O. dirigió la demanda contra un grupo de copropietarios de un local sito en Madrid, finca registral 880. La sentencia estimó íntegramente las pretensiones de la demandante y declaró en su favor el dominio sobre la mencionada finca registral, ordenando la cancelación de los asientos que se opongan a tal declaración.

El Registrador se opone a la inscripción porque existen una serie de titulares registrales que no figuran entre los demandados. Por su parte, la recurrente alega:

a) Por un lado, que la demanda se había dirigido contra los anteriores titulares registrales y que los actuales lo son por título de herencia, debiendo asumir las consecuencias del proceso. Además, la sentencia es de fecha anterior a la inscripción de las correspondientes herencias, por lo que era materialmente imposible que pudieran haber sido llamados al procedimiento.

b) Y por otro, que existe un claro conflicto entre la potestad jurisdiccional de jueces y magistrados para juzgar y hacer ejecutar lo juzgado y la función calificadora de los registradores, debiendo prevalecer aquélla.

2. Ha de comenzarse analizando las características de la función calificadora de los registradores de la Propiedad en los casos de documentos judiciales. El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencia relacionada en el «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

3. Es cierto que también tiene declarado esta Dirección General (a partir de la Resolución de 8 de octubre de 2013) que este criterio se ha de matizar y complementar con la doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «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 dictado 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 el 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. Sólo, pues, en tal situación –esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto– podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 de la LRJCA, pues se trata, esta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto».

De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la citada



Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 (cfr. artículo 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

4. No obstante, como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, 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 calificadora 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 calificadora 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 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».

En consecuencia, puede y debe el registrador cerciorarse de que los titulares registrales afectados por una resolución judicial han tenido la oportunidad de intervenir en el procedimiento que la ha provocado, para evitar que se produzca su indefensión.

5. Plantea la recurrente que todos los titulares registrales que, según la nota de calificación, no ha sido demandados, en realidad no pudieron serlo porque inscribieron sus respectivos derechos con posterioridad a la fecha en que se dictó la sentencia cuya inscripción ahora se pretende.

Debe recordarse a este respecto que, como ha señalado este Centro Directivo en numerosas ocasiones, uno de los principios esenciales de nuestro sistema registral es el principio de prioridad. Establece el primer párrafo del artículo 17 de la Ley Hipotecaria: «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.». En virtud de este principio se atribuye a quien primero ingresa en el Registro todos los efectos tuitivos que la inscripción genera. Como ya señaló la Resolución de 24 de julio de 2017: «Nuestro ordenamiento jurídico no ha concebido el Registro de la Propiedad como un mero instrumento para la publicidad de relaciones jurídicas inmobiliarias plenamente conformadas en el ámbito civil. Muy al contrario, a la inscripción de los derechos reales en el Registro se le han ligado toda una serie de efectos tan intensos que transforman cualitativamente el derecho que se inscribe. Aun manteniendo como norma general el carácter voluntario y declarativo de la inscripción, nuestra legislación ha previsto que el reconocimiento que el Estado hace a través de la inscripción respecto de un derecho real, implica que, con independencia de lo que ocurra en el ámbito extrarregistral, dicho derecho inscrito goza de prioridad frente a otros derechos reales que en el futuro pretendan el acceso al Registro (artículo 17 de la Ley Hipotecaria); que, mientras no se declare lo contrario por los Tribunales, se presumirá que el derecho real inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida por el propio asiento (artículos 1.3.º y 38 de la Ley Hipotecaria); que ningún otro título no inscrito será oponible a la titularidad registral (artículo 32 de la Ley Hipotecaria); o que aquel que adquiera a título oneroso y de buena fe confiando en los pronunciamientos del Registro, sea mantenido en su adquisición aunque después se anule o resuelva el derecho de su otorgante por causas que no constasen en el Registro (artículo 34 de la Ley Hipotecaria)».

En consecuencia, aquellas personas que han inscrito sus derechos en el Registro no pueden verse afectadas por una sentencia judicial dictada en un procedimiento en el que no han sido parte, aunque dicha sentencia sea de fecha anterior a la de su inscripción. No ha de olvidarse que la referida sentencia fue dictada el 16 de octubre de 2012, por lo que han transcurrido más de cinco años hasta que se ha solicitado su inscripción, permitiendo así que durante ese largo período de tiempo hayan podido practicarse asientos que han modificado la titularidad de la finca. Además, aunque es cierto que al principio del proceso se solicitó y obtuvo la correspondiente anotación de la demanda, dicha anotación se dejó caducar sin promover las prórrogas pertinentes. Esta circunstancia impide que los titulares posteriores se vean afectados por las consecuencias de un procedimiento en el que no han participado.

6. Alega igualmente la parte recurrente que, dado que esos nuevos titulares registrales que no ha sido demandados han adquirido sus correspondientes participaciones indivisas de la finca por título de herencia, y que los respectivos causantes de dichas herencias sí que fueron demandados en su momento, deben asumir como herederos que son las consecuencias de un proceso en el que intervinieron dichos causantes.

Es cierto que en nuestro Derecho Civil el heredero sucede al causante en todas las relaciones jurídicas en las que este era parte. Así, dispone el artículo 659 del Código Civil: «La herencia comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona, que no se extingan por su muerte». En este sentido, parece claro que en el plano civil los herederos deben asumir las consecuencias de una sentencia judicial dictada en un proceso en el que su causante hubiera sido parte. Pero esta norma ha de compatibilizarse con las reglas previstas en la legislación procesal y con los principios hipotecarios antes señalados.

Así, si el fallecimiento de uno de los titulares registrales se produce durante la tramitación del proceso, el artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé los pasos que han de darse para que se produzca la necesaria sucesión procesal de sus herederos. Y si, por el contrario, dicho fallecimiento tiene lugar después de la finalización del proceso judicial, entrarán en juego los principios registrales que determinan los efectos de la inscripción.

Por un lado, deben tenerse en cuenta las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo, que recoge el artículo 20 de la Ley Hipotecaria en sus dos primeros párrafos: «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». Por otro, también ha de considerarse lo que establece el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, consagrando el principio de legitimación registral: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho 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». De esta forma, la sentencia solo será inscribible si se presenta en el Registro antes de que hayan tenido acceso al mismo los títulos sucesorios que determinen el cambio de titularidad de la finca. O, en caso contrario, si prestan su consentimiento a dicha inscripción quienes en este momento aparecen como titulares registrales, que, en ningún caso, pueden considerarse terceros protegidos por la fe pública registral, dado que, como señala el párrafo tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, «los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente».

Piénsese que en el presente caso ningún problema habría habido para la inscripción si la sentencia, dictada el 16 de octubre de 2012, se hubiera presentado de inmediato en el Registro, o, al menos, se hubiera mantenido vigente mediante sucesivas prórrogas (artículo 86 de la Ley Hipotecaria) la anotación preventiva de demanda que se practicó al inicio del proceso.

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