

6214

RESOLUCIÓN de 28 de febrero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María del Carmen Valdés Gómez, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Oviedo número 4, a inscribir una sentencia declarativa de dominio y anulación de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Antonio Arias Álvarez de Velasco, en nombre de doña María del Carmen Valdés Gómez, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo número 4, don Antonio García-Pumarino Ramos, a inscribir una sentencia declarativa de dominio y anulación de compraventa.

Hechos**I**

En el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Oviedo se siguió juicio declarativo ordinario número 565/02, sobre declaración de propiedad y nulidad de compraventa, promovido por la recurrente. Se dictó Sentencia por dicho Juzgado, que fue recurrida en apelación que resolvió la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Oviedo mediante Sentencia de 24 de junio de 2003 que devino firme. En esta Sentencia se declaraba la nulidad de pleno derecho de la escritura pública de compraventa otorgada por los demandados y el fallecido don Francisco P. V., y además se ordenaba la cancelación la inscripción practicada en el Registro número 4 de Oviedo. Con fecha veintisiete de julio de 2005 se libró mandamiento al Registro de la Propiedad con el fin de que procediera a la citada cancelación.

II

Presentada en el Registro, el citado mandamiento, fue objeto de la siguiente calificación: Calificado el precedente mandamiento, se suspende la cancelación de la inscripción 1.ª de la finca registral número 15.359 de la Sección 5.ª, en el mismo ordenada, conforme a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos. 1.º El precedente mandamiento, ha sido presentado en este Registro con fecha 17 de septiembre de 2005, según el asiento número 1.015 del Tomo 59 del Diario. 2.º La reseñada finca registral número 15.359 de la Sección 5.ª, según la citada inscripción 1.ª, obrante al Folio 34 del Libro 2.193, Tomo 2.952 General, figura inscrita en este Registro a favor de don Francisco P. V., casado con D.ª María de los Ángeles V. C., para su sociedad de gananciales, por los títulos de compra y declaración de obra nueva construida.

Fundamentos de derecho: 1.º Como consecuencia, se suspende la práctica de la cancelación de dicha inscripción 1.ª de la finca registral número 15.359 de la Sección 5.ª, ordenada en el mandamiento adjunto, por el defecto subsanable de que se precisa acreditar mediante los oportunos documentos sucesorios (certificados del Registro General de Actos de Ultima Voluntad y de defunción del causante y circunstancias del testamento o declaración de herederos) el fallecimiento del finado Don Francisco P. V. así como la cualidad de herederos de sus hijos los demandados Don Francisco y Doña Pilar P. V., y ello de conformidad con lo dispuesto en el 20 de la Ley Hipotecaria. 2.º No se toma anotaciones de suspensión por defecto subsanable al no haber sido solicitada. Contra la precedente Nota de Calificación cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o bien instar la aplicación del Cuadro de Sustituciones, conforme a los artículos 19 bis y 275 de la citada Ley, en el plazo de quince días. El referido Cuadro de Sustituciones es el establecido por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 1 de agosto de 2003 (BOE. de 4 de agosto de 2003). Los indicados plazos se cuentan a partir de la fecha de recepción de la oportuna notificación, y sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. Oviedo, a 6 de octubre de 2005. El registrador. Fdo. Antonio García-Pumarino Ramos.

III

El Procurador de los Tribunales don Antonio Arias Álvarez de Velasco, en nombre de doña María del Carmen Valdés Gómez, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en el siguiente argumento: que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y entre otras, la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 16 de marzo de 2005,

todas las autoridades y funcionarios, incluidos los Registradores de la Propiedad, deben cumplir las resoluciones judiciales firmes, sin que el Registrador pueda entrar en el fondo de las mismas a la hora de calificar.

IV

El 30 de noviembre de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Con fecha 28 de diciembre de 2005 el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Oviedo emitió informe, que fue remitido a este Centro Directivo el 5 de enero de 2006, y en el que ratificaba la posición del recurrente.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 24 de la Constitución; los artículos 14, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; los artículos 99, 100 y 286 del Reglamento hipotecario y las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de abril de 1987, 5 de julio de 1991, 5 de julio y 2 de octubre de 2001, 9 de octubre de 2002, 13 de febrero de 2003, 3 de febrero y 9 de marzo de 2004 y 8 de enero y 25 de junio de 2005.

1. Se presenta en el Registro mandamiento en el que, en cumplimiento de una Sentencia firme, se ordena la cancelación de una inscripción. Dado que la finca se halla inscrita a favor del causante de los demandados, el Registrador suspende la inscripción por entender que es preciso acompañar la declaración de herederos (dado que no hay testamento) del titular registral, para comprobar que los demandados son los herederos de tal titular. Los interesados recurren.

2. En relación con la afirmación que realiza el recurrente en el sentido de que el registrador no pueda cuestionar una decisión judicial, según doctrina reiterada de 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 tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido esta Dirección General en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así la salvaguarda de la autonomía privada (y, con ello, el propio tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de ella), impediría dar cabida en el Registro a una situación que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a los obstáculos que surjan del Registro, aparte de a las formalidades extrínsecas del documento presentado.

3. Ese principio de tutela de la autonomía privada e 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, si no, haya tenido, al menos, 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 trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí deba alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al Juez. Y si el protegido por la publicidad registral ha fallecido —como ocurre en el presente caso— ha de acreditarse quiénes son todos sus herederos, ya que si existiera alguno sin demandar, se daría respecto de él la indefensión constitucionalmente proscribida. En consecuencia, y siendo el título sucesorio el testamento o la declaración de herederos (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria) es preciso presentar uno de estos documentos para acreditar que han intervenido todos los herederos del titular registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 28 de febrero de 2006.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Oviedo número 4.