

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7821 *Resolución de 9 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Pontevedra n.º 2, por la que se resuelve no practicar la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por don F. S. P. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Pontevedra número 2, doña Ana Cristina Nogueira Ramadas, por la que se resuelve no practicar la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.

Hechos

I

En procedimiento ordinario seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Pontevedra por don F. S. P. contra doña S. P. C., recayó sentencia, hoy firme, de la que resultan los siguientes extremos relevantes para la resolución del presente expediente: primero, se ejercitaba acción reivindicatoria por la que se solicitaba que la finca denominada «Portelas» es propiedad del demandante y sus hermanos; segundo, en el fundamento de Derecho primero se señala que el demandante y sus hermanos son copropietarios de la finca rústica denominada «Portelas», sita en la parcela número 263 del polígono 40 de la Parroquia de San Salvador de Poyo, de una superficie de nueve áreas y treinta y siete centiáreas que limita al norte con camino de servidumbre, al sur con don L. A. S., al este con don E. R. y al oeste con don V. F., la cual les pertenece por donación de su madre, doña D. P. C., efectuada por medio de escritura pública otorgada el 18 de mayo de 2005; tercero, en el fundamento de Derecho cuarto se hace constar que el título de dominio invocado por la demandada en la contestación a la demanda es la escritura de donación otorgada el 7 de noviembre de 1996 por el que los donantes don G. P. F. y doña J. C. T. donan a su hija, doña S. P. C. la finca «Portelas» a labradío seco, con una extensión superficial de seis áreas quince centiáreas, que linda al norte, servidumbre de paso, sur, don M. P., este, doña D. P. C. y oeste, don E. M. De este título, dice la sentencia –en el mismo fundamento y después de una profusa argumentación– que sus antecedentes no se dejan demostrados y que entra en contradicción con lo que se afirma en prueba de interrogatorio por la propia demandada, señalándose además que los documentos catastrales que publican que la causante remota de la demandada era titular de una finca «Portelas» son por completo insuficientes, advirtiéndose, además, que el número de polígono/parcela se corresponden con los que el demandante reivindica; cuarto, en fin, en el fallo de la sentencia se declara lo siguiente: «Que estimando la demanda presentada por la Procuradora doña M. A. G., en nombre y representación de Don F. S. P. contra doña S. P. C., representada por la procuradora doña S. T. A., debo declarar que la finca «Portelas», sita en el municipio de Poio, Lugar de Casal, Pontevedra, a labradío, de superficie de nueve áreas y treinta y siete centiáreas, aunque según reciente medición su superficie es de 941,88 m², que linda Norte, camino de servidumbre hoy, además, S. P. C.; Sur, L. A. S., hoy E. R. y R. C.; Este, E. R. y Oeste, V. F., hoy S. P. C. y M. P., pertenece en pro indiviso al demandante y a sus hermanos. En consecuencia, debo condenar a Doña S. P. C. a estar y pasar por esta declaración y a que deja la mencionada finca libre y expedita, a disposición del demandante y sus hermanos, absteniéndose de perturbarles en el goce pacífico de su propiedad».

II

Del Registro de la Propiedad resulta que la finca registral 17.409 se encuentra inmatriculada en virtud de inscripción primera de 12 de diciembre de 2006 y edicto de 26 de febrero de 2007 a favor de los cónyuges doña S. P. C. y don M. R. B. por título de aportación a la sociedad de gananciales, perteneciéndole a la aportante doña S. P. C. a su vez, con carácter privativo, por donación de sus padres don G. P. F. y doña J. C. T. en virtud de escritura autorizada por el notario de Pontevedra, don Rafael Sanmartín Losada, de 7 de noviembre de 1996. La misma se describe del siguiente modo: «Portelas, a labradío seco, sita en el lugar de Casal, parroquia de San Xoán, municipio de Poio, con una extensión superficial de seis áreas y quince centiáreas, pero en realidad, como consta en la certificación catastral que me entregan y que se une a esta matriz, ocupa una superficie de siete áreas y dieciocho centiáreas. Linda: Norte, C. R., S. M. y más de S. P. C.; Sur, servidumbre de paso; Este, D. C. T.; y Oeste, servidumbre de paso y S. P. C. Referencia Catastral: 36041A04002640000OF». Por su parte, la registral número 13.409 se encuentra inmatriculada en virtud de inscripción primera de 1 de julio de 2005 y edicto de 6 de septiembre de 2005 a favor de los hermanos don Francisco, don Faustino, doña María Jesús y don José Antonio S. P. por cuartas partes indivisas por título de donación de su madre, doña D. P. C., siendo descrita la referida finca registral como ««Portelas», sita en el municipio de Poio, Pontevedra, lugar de Casal, a labradío, de superficie nueve áreas y treinta y siete centiáreas, según consta en el título, si bien según reciente medición su superficie es de novecientos cuarenta y un metros y ochenta y ocho decímetros cuadrados; que linda: Norte, camino de servidumbre, hoy además, S. P. C.; Sur, L. A. S., hoy E. R. y R. C.; Este, E. R.; y Oeste, V. F., hoy S. P. C. y M. P.».

III

Presentado en el Registro de la Propiedad de Pontevedra número 2 testimonio de la sentencia junto con instancia firmada por don F. S. P. por la que se solicita la rectificación de la inscripción registral de la finca a nombre de la demandada doña S. P. C., debiendo la misma inscribirse a nombre de don Faustino, don Francisco, doña María Jesús y don José Antonio S. P., la registradora extendió la siguiente nota de calificación: «Calificado el documento precedente, testimonio de sentencia de fecha veinticinco de abril de dos mil once, dictada en procedimiento ordinario 228/2007 y emanada del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Pontevedra, junto con instancia de rectificación de inscripción de fecha veintiuno de octubre de dos mil once, suscrita y presentada por don F. S. P. se dicta nota de calificación suspensiva y no se practica el asiento solicitado en base a los siguientes Hechos Se presentó con el asiento 900 del Diario 130 dicha sentencia, junto a la instancia en la que se solicita la rectificación de la inscripción registral de la finca denominada «Portelas», situada en la parcela 263 del polígono 40 de la parroquia de San Juan de Poio, municipio de Poio, con una superficie de 9 áreas y 37 centiáreas, y sus límites son los siguientes: Norte, camino de servidumbre; Sur, don L. A. S.; Este, don E. R. y Oeste, don V. F., admita dicha petición y, conforme a lo estipulado en la sentencia dictada, inscriba la finca de referencia a nombre de D. Faustino, D. Francisco, Doña María Jesús y D. José Antonio S. P. En el segundo párrafo del escrito, también se solicita que se cancele la titularidad de la finca descrita en idénticos términos y que se indica que aparece inscrita a favor de doña S. P. C. y don M. R. B. Se acompaña testimonio de la referida sentencia, en la que en su parte dispositiva se indica: «Que estimando la demanda presentada por la Procuradora (...) en nombre y representación de Don F. S. P. contra Doña S. P. C., representada por la Procuradora (...), debo declarar que la finca "Portelas", sita en el municipio de Poio, Lugar de Casal, Pontevedra, a labradío, de superficie de nueve áreas y treinta y siete centiáreas, aunque según más reciente medición su superficie es de 941,88 m², que linda Norte, camino de servidumbre hoy, además, S. P. C.; Sur, L. A. S., hoy E. R. y R. C.: Este, E. R. y Oeste, V. F., hoy S. P. C. y M. P., pertenece en pro indiviso al demandante y a sus hermanos. En consecuencia, debo condenar a Doña S. P. C. a estar y pasar por esta declaración y a que deja la mencionada finca libre y

expedita, a disposición del demandante y sus hermanos, absteniéndose de perturbarles en el goce pacífico de su propiedad». Según los datos descriptivos aportados en la instancia y en la sentencia, la finca se corresponde exactamente con la registral número 13409 del término municipal de Poio, al folio 181 del libro 152 de Poio en el tomo 1683 del Archivo, la cual figura inscrita a nombre de Don Francisco, Don Faustino, Doña María Jesús y Don José Antonio S. P., por título de donación, por cuartas e iguales partes indivisas con carácter privativo. Consecuentemente no procede practicar la inscripción registral de la finca de referencia porque la finca ya figura inscrita a nombre del demandante Don F. S. P. en la proporción indicada. A mayor abundamiento la sentencia no indica que se practique ninguna cancelación o rectificación de asiento registral alguno. A nombre de la demandada, juntamente con su esposo, Don M. R. B., el cual no ha sido parte en el procedimiento, figura inscrita con carácter ganancial la finca registral número 14709 de Poio, cuya descripción es la siguiente: «Urbana: Portelas, a labradío seco, sita en el lugar de Casal, parroquia de San Xoán, municipio de Poio, con una extensión superficial de seis áreas y quince centiáreas, pero en realidad, como consta en la certificación catastral que me entregan y que se une a esta matriz, ocupa una superficie de siete áreas y dieciocho centiáreas. Linda: Norte, C. R., S. M. y más de S. P. C.; Sur, servidumbre de paso; Este, D. C. T.; y Oeste, servidumbre de paso y S. P. C. Referencia Catastral: 36041A040002640000OF». Esta finca posee unos datos descriptivos completamente distintos a los ya referidos y figura inscrita a favor de un titular registral que no ha intervenido en el procedimiento. Además del hecho ya mencionado, de que en la sentencia no se solicita ninguna rectificación registral y de que la instancia hace referencia a una finca totalmente distinta. Por todo lo expuesto, no se puede practicar operación registral alguna de rectificación o cancelación, ni sobre la finca 13.409 ni sobre la 14.709. Fundamentos de Derecho. No se practica la operación solicitada por no cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria: «La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no está inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: 1. Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación. 2. Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI. 3. Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII. 4. Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si solo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio. La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive. En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto». Además, la rectificación del asiento inexacto por nulidad del título exige, de acuerdo con el artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria y concordantes, el consentimiento de sus titulares registrales o en su defecto resolución judicial en la que la demanda se haya dirigido contra todos aquellos a quienes el asiento concede algún derecho. Así lo señala la Res. de 23 de agosto de 1983 de la DGRN. El principio constitucional de tutela judicial efectiva consagrado por la Constitución Española («todas las personas tienen derecho a

obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión») tiene su traslación en el ámbito hipotecario a través el artículo 40 apartado d) de la Ley Hipotecaria, que no permite la rectificación de los asientos registrales, a menos que preste su consentimiento el titular registral, o en su defecto, exista resolución judicial firme en procedimiento entablado contra titular registral. Es decir, en este último caso, es preciso que haya sido parte en el procedimiento el titular registral, para de este modo defender «los intereses» de que habla el artículo 24 de la Constitución. No basta con notificar la sentencia que puso fin al proceso y declaró la nulidad de la adquisición de la finca inscrita, sino que es necesaria la notificación previa del procedimiento al titular registral, si se pretende que esa sentencia sea inscrita en el Registro de la Propiedad con eficacia rectificadora de los asientos ya practicados, y que se encuentran bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1 y 82 Ley Hipotecaria). El hecho de que la sentencia le sea notificada con posterioridad no subsana la indefensión que se produjo durante el procedimiento. Así resulta claramente de Resoluciones de la DGRN como la de 5 de abril de 2006. En el mismo sentido, el principio de legitimación registral del art. 38 de la LH y el de tracto sucesivo del art. 20 de la LH. Así pues, de conformidad con los artículos 1, 9, 18, 19 y 19 bis, y los ya señalados; no se practica la inscripción solicitada por los defectos apuntados. En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley Hipotecaria No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada. Contra la presente nota (...). Pontevedra a cuatro de enero del año dos mil doce (firma ilegible). Fdo. Ana Cristina Nogueira Ramadas Registradora de la Propiedad de Pontevedra 2».

IV

El 3 de febrero de 2012 se presenta en la Subdelegación de Gobierno de Pontevedra recurso contra la nota de calificación, firmado por don F. S. P., y del que se dio traslado al Registro de la Propiedad de Pontevedra número 2 el 16 de febrero de 2012, por el que alega: que la demanda que originó el procedimiento en que ha recaído la sentencia cuya inscripción se pretende se interpuso como consecuencia de la apropiación de la mitad de la finca del demandante por parte de la demandada, demostrándose dicha invasión en el juicio, de modo que la finca de la demandada sólo puede tener una superficie de ciento cuarenta y cuatro metros y seis centímetros cuadrados; que la demandada inscribió una superficie que incluye la parte de la finca invadida; que no puede afirmarse que la finca sobre la que se pretende la rectificación se encuentre inscrita a favor de una persona desconocida en el procedimiento porque la finca es ganancial y sí intervino, como demandada, la esposa; que el objetivo de la solicitud de rectificación de inscripción no es el cambio de titularidad de las fincas sino la corrección de la superficie que pertenece a doña S. P. C. y su marido tras la sentencia dictada; que existe un auto complementario por el que se ordena librar mandamiento al registro a fin de cancelar la inscripción a la que refiere el documento número 18 de la demanda, y que, además, se condenó en la sentencia a la demandada a que dejase libre la finca a todos los efectos, de modo que si existe error en la inscripción registral de doña S. P. C., quien a efectos registrales no ha cumplido con el contenido del fallo de la sentencia, siendo suficiente ésta para que se pueda llevar a cabo la rectificación interesada; además, la rectificación de la inscripción debería recoger la nueva delimitación de las dos fincas, puesto que al ser colindante, la finca de la demandada debe recoger como lindante al sur la finca del demandante.

V

La registradora emitió informe el día 29 de febrero de 2012, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 348 del Código Civil; 9, 20, 40 y 238 de la Ley Hipotecaria; 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 223, 521 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, de 21 de junio de 1996; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de abril y 9 de octubre de 2002, 17 de enero de 2003, 14, 15, 17, 21 y 22 de septiembre de 2004, 30 de abril de 2005, 13 de enero de 2006, 9 de marzo y 13 de abril de 2009, 27 de julio y 16 de agosto de 2010, 10 de enero, 1 de abril, 24 de junio y 3 de octubre de 2011 y 6 de febrero de 2012.

1. Mediante sentencia recaída en procedimiento ordinario por el que se ejercita acción reivindicatoria, se estima la demanda, se declara que cierta finca –de la que ningún dato registral se ofrece– pertenece al demandante y sus hermanos, y se condena a la demandada a estar y pasar por esa declaración y a dejar la finca libre y expedita. Del Registro resulta que el demandante y sus hermanos ya tienen inscrita a su favor una finca cuya descripción y título de adquisición coinciden con la finca a que refiere el fallo de la sentencia, mientras que existe otra finca ubicada en el mismo sitio o paraje pero con distinta descripción, perteneciente a la demandada y a su marido no demandado con carácter ganancial, cuyo título mediato de adquisición y descripción física coinciden –aunque no de modo exacto, pues la sentencia habla de menos metros de los que constan en Registro– con el título y finca a que la sentencia refiere como invocados por la demandada para oponerse a la demanda y que la propia sentencia considera como de peor condición frente a los esgrimidos por el demandante. Presentado en el Registro testimonio de la sentencia junto con instancia firmada por el demandante por la que se solicita que se proceda a rectificar la titularidad registral de la finca que actualmente pertenece a la demandada y su marido, la registradora extiende nota de suspensión señalando dos defectos, a saber: que la finca a que la sentencia refiere ya figura inscrita a nombre del demandante y sus hermanos, y no se ordena que se practique ninguna cancelación o rectificación de asiento registral alguno respecto de la finca de la demandada; y por encontrarse la finca cuya rectificación se pretende inscrita a favor de un titular registral –el marido de la demandada– que no ha intervenido en el procedimiento.

2. Respecto del primer defecto –en suma, no contener la sentencia pronunciamiento alguno sobre el asiento o rectificación a realizar respecto de la finca de la demandada–, ha señalado recientemente esta Dirección General (vid. Resolución de 6 de febrero de 2012) que, como tesis de principio, debe decirse que sólo las sentencias de condena, incluyendo las de otros tipos que contuviesen pronunciamientos de condena, requieren para su eficacia plena, y por tanto para su acceso registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución. De ahí cabe concluir que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro –salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– si de este no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido así como la firmeza de la misma. En este sentido ya se había pronunciado este Centro Directivo, por cuanto tiene establecido que «las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia, que es firme» (cfr. Resolución de 20 de abril de 2002).

3. En este expediente, como ocurría en el resuelto por este Centro Directivo en la Resolución de 6 de febrero de 2012, la calificación registral recurrida incide en que «la sentencia –aun siendo declarativa– no indica que se practique ninguna cancelación o rectificación de asiento registral alguno». Y este defecto debe ser confirmado.

En efecto, a diferencia de lo que ocurría en el supuesto que dio origen a la citada Resolución, en el presente expediente la sentencia no se refiere ni describe finca registral alguna ni se infiere qué asiento deba practicarse.

4. El que no hubiera constancia alguna en el Registro de la existencia de un procedimiento de doble inmatriculación total o parcial; el que la finca reivindicada coincida en cuanto a su descripción con la inscrita ya a favor del demandante en los términos que se declaran en la sentencia; y el que la descripción en la sentencia de la finca de la demandada cuyo título considera como de peor condición no coincida totalmente en su descripción con la que consta en el Registro –existen más metros inscritos que los que refiere la sentencia– impiden la inscripción de la sentencia cuyo testimonio ha sido objeto de calificación, sin que dichos obstáculos puedan superarse mediante una instancia privada firmada por el demandante que acompaña dicho testimonio. No obstante, el defecto podría subsanarse si en recurso de aclaración, el órgano jurisdiccional concreta el asiento que se ordena practicar.

5. El segundo defecto, consistente en encontrarse la finca cuya rectificación se pretende inscrita a favor de un titular registral –el marido de la demandada– que no ha intervenido en el procedimiento, también debe mantenerse. En efecto, no teniendo personalidad jurídica propia, distinta de sus titulares, la sociedad de gananciales a cuyo favor se encuentra inscrita la pretendida finca objeto de rectificación, debe aplicarse la doctrina del tracto sucesivo respecto de cada uno de los titulares registrales de modo que, como también tiene considerado este Centro Directivo, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y el referido principio del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) no permiten extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él. Así, el tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez 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 la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción, de modo que, no habiendo sido dirigido el procedimiento, en el presente caso, contra uno de los titulares registrales, y sin mediar su consentimiento, no puede practicarse un asiento que pueda perjudicar sus derechos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 9 de mayo de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.