

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12166 *Resolución de 12 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de El Rosario, por su negativa a inscribir una escritura pública de compraventa de un inmueble otorgada en cumplimiento de una decisión judicial.*

En el recurso interpuesto por el abogado don J. M. V. G., en nombre de don H. F. T. D. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de El Rosario, doña María Azucena Morales González, por su negativa a inscribir una escritura pública de compraventa de un inmueble otorgada en cumplimiento de una decisión judicial.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada por el notario de La Laguna, don Francisco García-Arquimbau Ayuso, el 25 de enero de 2012, bajo el número 100 de orden de protocolo, el juez de Primera Instancia del Juzgado número 2 de La Laguna, en sustitución procesal de don P. T. D., en unión de la contraparte, don H. F. T. D., elevó a público un contrato verbal de compraventa relativo a un inmueble, la finca registral 36530, del registro de la Propiedad de El Rosario.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de El Rosario la copia de la referida escritura, fue calificada negativamente, mediante nota de tres de marzo del año en curso, en base a los siguientes fundamentos de derecho: «Fundamentos de Derecho. Primero. Al amparo del párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. A lo que debe añadirse el artículo 98 del Reglamento Hipotecario: «El registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión sin la claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Segundo. En el presente caso, en la referida sentencia dictada el día 19 de julio de 1999 por el Juzgado de Primera Instancia número dos de La Laguna, «se estima la demanda y se declara la obligación del demandado don P. T. D. de otorgar ante notario escritura pública de compra-venta... El Rosario, a favor del demandante don H. T. D., y en caso de que no lo hiciese, se ejecutará a su costa dicho acto con expresa condena en costas a la parte demandada». En la escritura presentada, tras señalarse estos antecedentes se hace referencia a la notificación de la sentencia con fecha 16 de febrero de 2000 y a la solicitud por la parte actora con fecha 19 de julio de 2000 de la designación de notario para proceder de oficio al otorgamiento de la escritura de compraventa celebrado verbalmente y en virtud del cual don H. F. T. D. resultaba titular del pleno dominio de la registral 36530 de este Registro de la Propiedad. Sin embargo dicha finca figura inscrita con fecha 19 de

octubre del año 2000 a favor de don J. P. T. D. en virtud de segregación de la 36528 la cual a su vez se formó por agrupación que realizó el mismo señor dos registrales 6554 y 34705; habiéndose producido la adquisición de las citadas fincas matrices en virtud de compra el 15 de octubre de 1999 a don P. T. D. y su esposa. Por lo tanto de los datos obrantes en este Registro, resulta que el titular registral de dicha finca 36530, es, en virtud de los títulos anteriormente reseñados, don J. P. T. D., según la inscripción 1 de fecha 19 de octubre de 2000 sin que dicha inscripción conste registralmente cancelada, y sin que sea posible de la documentación presentada proceder a practicar anulación alguna de acuerdo con lo previsto en la Ley y el Reglamento Hipotecario. En el título ahora presentado se pide que se proceda a la inscripción de la finca a nombre de don H. y se anule la que figure a favor de don J. P., siendo preciso para practicar tal cancelación, que el titular registral haya sido parte en un procedimiento dirigido a la anulación de su título, siendo ello consecuencia de la aplicación tanto del principio constitucional de tutela judicial efectiva como de los registrales de salvaguardia judicial de los derechos inscritos y del principio de tracto sucesivo (artículo 20 y 40.d de la Ley Hipotecaria) y en base a las consideraciones que se desprenden de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 23 de agosto de 1983, 4 de mayo de 2000, 3 de julio de 2001, 2 de febrero de 2005, entre otras. Esta falta se califica de subsanable no tomándose anotación por defecto subsanable al no haber sido solicitado por el presentante. Contra la presente (...). El Rosario, a 3 de marzo de 2012. La Registradora. (Firma ilegible y sello del Registro). María Azucena Morales González».

III

Notificada la anterior calificación por parte del recurrente se presentó un escrito en el Registro, junto con el testimonio de un auto dictado en el juicio ordinario 19/2008 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Santa Cruz de Tenerife, de 13 de octubre de 2008, en el que se solicitaba que se tuviese por subsanado el defecto que se indicaba en la nota de calificación.

Mediante nota de 30 de marzo de 2012 se emitió una nueva calificación confirmatoria de la anterior, en la que se repetían y reiteraban los mismos fundamentos de derecho.

IV

Solicitada la calificación sustitutoria, una vez que fue confirmada esencialmente la anterior calificación fue designado don Carlos Celestino Lalanda, titular del Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna, quien confirmó la denegación en base a los siguientes fundamentos de derecho: «1. Del artículo 19 bis 5.º de la Ley Hipotecaria resulta que en la calificación el registrador sustituto debe limitarse a aquellos defectos señalados por el registrador sustituido con los que el interesado haya manifestado su disconformidad, no pudiendo versar la calificación sustitutoria sobre ninguna otra pretensión, por este motivo la presente calificación se limita a los defectos señalados por la registradora sustituida. El artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que: «Los asientos del Registro... 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». Por tanto han de ser sus pronunciamientos los que guíen la calificación. En virtud de ello, el titular registral al día de hoy es don J. P. T. D. y juegan a su favor todos los beneficios y presunciones que a tal efecto le otorga la Ley. Entre ellos el principio del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), que nos establece la necesidad de que cualquier título traslativo sobre dicha finca haya sido otorgada por el titular registral y en el caso que nos ocupa no ha sido así. Por tanto sólo se podría inscribir la pretendida transmisión en el caso de obtener la inscripción de la finca en cuestión a favor del demandado don P. T. D. La finca se encuentra inscrita a nombre de persona distinta del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Sería necesario cancelar registralmente dicha inscripción y a tal efecto y conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria se establece que: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por

sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación o, por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiese hecho la inscripción o anotación...» Resulta evidente que el titular registral no ha prestado el consentimiento al efecto y el título presentado en el Registro es una escritura pública de transmisión donde no se recoge la existencia de sentencia alguna que ordene la cancelación. Por otra parte no podría ser de otra forma ya que, como expresamente se recoge en la escritura presentada, la sentencia fue dictada el diecinueve de julio de mil novecientos noventa y nueve y la transmisión otorgada el quince de octubre de mil novecientos noventa y nueve. Luego no habiendo sido parte en el procedimiento (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de agosto de 1983) y no ordenándose la cancelación del asiento que recoge su titularidad surge en principio un tercero protegido por la fe pública registral, con los efectos antes referidos. Por todo lo anterior, se confirma la calificación efectuada por Doña María Azucena Morales González, Registradora del Registro de la Propiedad de el Rosario».

V

Frente a la calificación de la registradora, por parte de don J. M.-V. G. se interpuso el correspondiente recurso en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Primero. Mediante la resolución recurrida se exige que para poder proceder a la inscripción de la finca a nombre de don H. T. D. y se anule la inscripción que figura a favor de don J. P. T. D., se hace preciso que el mencionado titular registral, señor T. D. «haya sido parte en un procedimiento dirigido a la anulación de su título, siendo ello consecuencia de la aplicación tanto del principio constitucional de tutela judicial efectiva como de los registrales de salvaguardia judicial de los derechos inscritos y del principio de tracto sucesivo». La calificación sustitutoria mantiene la anterior indicando que «el titular registral no ha prestado el consentimiento al efecto» y que «no habiendo sido parte en el procedimiento y no ordenándose la cancelación del asiento que recoge su titularidad surge en principio un tercero protegido por la fe pública registral.» Segundo. No se tiene en cuenta en la resolución recurrida que, según consta en la escritura cuya inscripción se solicita, en los autos de menor cuantía número 554/98 tramitados en el Juzgado de Primera Instancia número dos de San Cristóbal de La Laguna: –La escritura que sirvió de título para la inscripción a favor del señor T. D., con fecha 19 de octubre de 2000, fue otorgada con fecha 8 de septiembre del mismo año, siendo así que la sentencia que reconocía el derecho de don H. F. T. D. fue dictada el día 19 de julio de 1999 y notificada al demandado el día 2 de noviembre de 1999, mediante la cual se condenaba a don P. T. D. a otorgar escritura pública de compraventa del inmueble objeto del litigio. Posteriormente, con fecha 31 de enero de 2000, se dictó providencia declarando firme la sentencia, que le fue notificada al demandado don P. T. D. con fecha 16 de febrero de 2000. – Con fecha 24 de junio de 2004 se comunica al Juzgado el fallecimiento de don P. T. D. y se comunica la sentencia dictada a su hijo don J. P. T. D. (actual titular registral) en su condición de heredero del anterior, personándose éste en el antes mencionado procedimiento judicial solicitando se tenga por preparado recurso de apelación contra la sentencia dictada. Mediante auto de fecha 12 de diciembre de 2006 se dispone la no procedencia de dicho recurso, resolviéndose que se continúe con las diligencias notariales para el otorgamiento de la citada escritura. En dicho proceso el citado don P. T. D., titular registral compareció, personándose tras el fallecimiento de su padre y tuvo conocimiento de la sentencia dictada, procediendo, sin embargo, sin acatar el cumplimiento de la misma, a inscribir a su nombre, previa segregación, la propiedad que judicialmente había sido reconocida titularidad de don H. F. T. D., por lo que no puede entenderse que se produzca vulneración alguna de su derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, ni los de salvaguarda judicial de los derechos inscritos registralmente tal y como se alega en la calificación recurrida. Según consta certificado en el documento cuya inscripción se solicita dada la oposición de los herederos, entre ellos el titular registral don J. P. T. D., –personado en los autos judiciales indicados-, a otorgar en representación de su padre fallecido don P. T. D., la escritura pública que obligaba la sentencia dictada, con sustitución legal de la voluntad

de éstos en aplicación de lo prevenido en el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, (institución jurídica ésta de plena validez), por la juez titular del Juzgado de Primera Instancia número dos de San Cristóbal de La Laguna se otorga la escritura de referencia. En consecuencia, sí consta prestado válidamente el consentimiento del titular registral al efecto, contrariamente a lo mantenido en la calificación sustitutoria realizada. Tercero. A mayor abundamiento hemos de indicar que, tal y como exige la calificación del Registro de El Rosario que se recurre, no sólo consta que el titular registral sí fue parte en el procedimiento de autos de menor cuantía número 554/98 tramitado en el Juzgado de Primera Instancia número dos de La Laguna, –como se ha indicado anteriormente–, sin que además sí consta la existencia de procedimiento judicial requiriendo al mismo titular registral a fin de dar cumplimiento para la plena efectividad y constancia pública registral de la sentencia dictada: Con fecha 3 de enero de 2008 se interpuso a tales fines demanda de juicio ordinario, entre otros herederos, contra el titular registral, don J. P. T. D., que dio lugar a los autos de juicio ordinario número 19/2008 tramitado en el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Santa Cruz de Tenerife, admitido a trámite mediante auto de fecha 25 de enero de 2008 y en el que el citado don J. P. T. D. fue notificado con fecha 10 de marzo de 2008, compareciendo y contestando la demanda con fecha 9 de abril siguiente. En dicho procedimiento se dictó con fecha 13 de octubre de 2008 auto de archivo del mismo por razón de inadecuación del procedimiento, entendiéndose el juzgador que «la pretensión del actor –don H. F. T. D.– es idéntica a la suscitada en el anterior ya mencionado –autos de menor cuantía número 554/98 del Juzgado de Primera Instancia número dos de San Cristóbal de La Laguna– por lo que acudir a este juicio para obviar impedimentos oponibles frente a una acción ejecutiva fundada en sentencia judicial... es un proceder calificable como fraudulento y afectado por la excepción de cosa juzgada». Concluye dicho auto declarando la falta de competencia funcional de ese Juzgado diciendo que «sentado todo lo anterior, y calificada la acción ejercitada por el actor como una acción ejecutiva fundada en sentencia judicial anterior, cuya efectividad postula con la realización de los actos que demanda, compete su conocimiento y resolución al Juzgado de Primera Instancia número Dos de San Cristóbal de La Laguna». A la vista del resultado de este procedimiento judicial, por mi mandante, en cumplimiento de dicho auto, acudió nuevamente a la Juzgado de Primera Instancia número dos de San Cristóbal de La Laguna a fin de solicitar el otorgamiento de la escritura pública que nos ocupa. Consta presentada por esta parte con fecha 14 de marzo de 2012 escrito con documentación adjunta unida al expediente consistente como documento número uno conjunto de particulares obrantes en los autos indicados de juicio ordinario número 19/2008 tramitado en el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Santa Cruz de Tenerife, que acreditan los extremos alegados, señalando desde ahora a efectos probatorios los archivos del mismo. A mayor abundamiento hemos de indicar que, dado el *iter* procesal de la cuestión litigiosa, ya no le cabe a don H. T. D. la interposición de nuevo procedimiento judicial a fin de debatir nuevamente la misma cuestión relativa a la inscripción registral de su propiedad contra don J. P. T. D. por haberla ya planteado y constituir cosa juzgada; de tal modo que no precediéndose a la inscripción solicitada se está dejando a don H. T. D. en la más absoluta indefensión con conculcación de este derecho constitucionalmente reconocido. Cuarto. En consecuencia, el titular registral sí que ha sido parte en los mencionados procedimientos de los que se derivaría la anulación de su título a fin de poder inscribir a nombre de don H. T. D. la finca litigiosa y se ha salvaguardado su derecho a la tutela judicial efectiva. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. I.–Competencia.–Artículo 66 de la Ley Hipotecaria en cuanto dispone que los interesados podrán reclamar contra el acuerdo de calificación del registrador, por el cual suspende o deniega el asiento solicitado. La reclamación podrá iniciarse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente,» en relación con lo dispuesto en la regla 5.ª del artículo 19 bis en cuanto dispone que «si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección

General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad.» II. Legitimación activa.—Conforme a lo dispuesto en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria estarán legitimados para interponer este recurso a) la persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de éste, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran; III.—Procedimiento.—Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa o inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. El plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación. El escrito de recurso deberá expresar, al menos: a) El órgano al que se dirige el recurso, b) El nombre y apellidos del recurrente....c) La calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y de los hechos y fundamentos de derecho. D) Lugar fecha y firma del recurrente y, en su caso, identificación del medio y del lugar que se señale a efecto de notificaciones. Conforme al artículo 327 de dicha norma «El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el Registro que calificó para dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada. Al recibir el recurso, el titular del Registro que calificó deberá expedir recibo acreditativo con expresión de la fecha de presentación del mismo o, en su caso, sellar la copia que le presente el recurrente, con idéntico contenido. A efectos de la prórroga del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición del recurso la de su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre. Si no hubiera recurrido el notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título, el registrador, en el plazo de cinco días, deberá trasladar a éstos el recurso para que, en los cinco días siguientes a contar desde su recepción realicen las alegaciones que consideren oportunas....» «La Dirección General deberá resolver y notificar el recurso interpuesto en el plazo de tres meses, computados desde que el recurso tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación se recurre. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución se entenderá desestimado el recurso quedando expedita la vía jurisdiccional, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que ello diere lugar.» IV.—Sobre el fondo del asunto.—En el presente caso se han observado los requisitos que la Dirección General ha venido exigiendo en diversas resoluciones a fin de declarar procedente la cancelación de un título registral e inscripción de otro declarado judicialmente, pues el titular registral ha tenido conocimiento de la existencia de la sentencia que declara el derecho de don H. T. D. mediante su personación judicial en los autos de menor cuantía número 554/98 tramitado en el Juzgado de Primera Instancia número dos de San Cristóbal de La Laguna y su condición de demandado en los autos de juicio ordinario número 19/2008 en el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Santa Cruz de Tenerife, sin que se haya producido indefensión alguna. Resolución de 5 de febrero de 2011 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Propiedad) (RJ\2011\3574) al pronunciarse sobre las facultades del registrador en su calificación dispone que ese principio de 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 debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quién aparece

protegido por el Registro haya tenido la intervención legalmente prevista en el procedimiento.” Resolución de 16 de agosto de 2010 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Propiedad) (RJ\2010\5008). Resolución de 28 de febrero de 2006 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Propiedad) (RJ\2006\1730), Resolución de 25 de junio de 2005 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (RJ\2005\5398), Resolución de 8 de enero de 2005 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Propiedad) (RJ\2005\1051) y la Resolución de 27 de octubre de 2003 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Propiedad) (RJ\2003\7669), al pronunciarse sobre el principio de interdicción de la indefensión procesal determina la exigencia de que el titular registral afectado por el acto inscribible, –a fin de evitar su posible indefensión–, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido legalmente la posibilidad de intervenir en el procedimiento determinante del asiento o haya sido emplazado en el procedimiento, indican que «Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y el principio del tracto sucesivo no permiten extender las consecuencias de un proceso a quienes no hayan sido parte en él. De modo que, no habiendo sido dirigido el procedimiento, en el presente caso, contra los titulares registrales de las fincas a que se refiere el recurso, y sin mediar su consentimiento, no puede practicarse un asiento que pueda perjudicar sus derechos. (...) Como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión (...) Ese principio de 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 debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quién aparece protegido por el Registro haya tenido la intervención legalmente prevista en el procedimiento» o «haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí deber denunciar el registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al juez» (RJ/2005/1051) y (RJ\2005\5398) en relación a este último inciso. La Resolución de 27 de octubre de 2003 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Propiedad) (RJ\2003\7669), al pronunciarse sobre el emplazamiento en el procedimiento del titular registral afectado por el acto inscribible, habiendo informado la registradora sobre lo siguiente: «que es postulado básico, derivado del principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos, que, para que una sentencia produzca efectos frente a alguien, es necesario que la correspondiente pretensión reconocida por aquella se hubiera formulado contra ese sujeto al que ha de afectar la decisión pretendida, habiendo la relación jurídico-procesal de quedar, en todo caso, perfectamente constituida entre los titulares de la relación jurídica u objeto del litigio, pues la eficacia de la sentencia se limita, conforme, a quienes fueron parte en el proceso en que se dictó, para evitar su indefensión (artículo 24 CE); que, en ocasiones, como ocurre en el supuesto planteado, cuando la persona obligada fallece sin herederos conocidos, la determinación de la parte demandada puede ser problemático, y la ley da entonces una solución específica: permite ser parte en el proceso a la herencia no aceptada, en tanto que masa patrimonial que carece transitoriamente de titular, pero establece que por ella comparecerá en juicio quién legalmente la administre, que, de este modo, la sentencia obtenida será plenamente eficaz contra quién resulte definitivo heredero y, por tanto, inscribible en el Registro de la Propiedad, con respeto del principio registral de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), evitándose el peligro de indefensión procesal».

VI

Por parte de la registradora de la Propiedad recurrida se emitió el correspondiente informe y se mantuvo su nota de calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 117.3 y 118 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1, 18, 20, 40 y 71 de la Ley Hipotecaria, y 100 de su Reglamento; 522 y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de agosto de 1983, 12 de febrero de 1998, 19 de julio de 2000, 20 de junio de 2001, 31 de enero, 1 de febrero, 12 de septiembre y 19 de octubre de 2002, 27 de octubre de 2003, 8 de enero, 25 de junio, 4 de octubre de 2005, 28 de febrero de 2006 y 13 de enero y 16 de agosto de 2010.

1. En el presente caso la cuestión planteada versa sobre la denegación de una escritura de elevación a público de un contrato verbal de compraventa de un inmueble otorgado por la autoridad judicial, junto con el comprador, en sustitución procesal de la parte vendedora, de conformidad con lo previsto en el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A los efectos de esta resolución, debe partirse de los siguientes hechos relevantes:

–La escritura presentada solemniza un contrato verbal de compraventa en el que la autoridad judicial sustituye al vendedor condenado a dicho otorgamiento. Se trataba de dar ejecución a una sentencia firme (de 19 de julio de 1999) proveniente de los autos 554/98 en la que había sido emplazado el vendedor (don P. T. D.) y en la que se le condenaba a otorgar escritura pública del inmueble concernido, «y en caso de que no lo hiciera, se ejecutará a su costa».

–Iniciada la ejecución, el demandado y condenado don P. T. D., fallece en el año 2004. Después de diferentes vicisitudes procesales, entre las que se incluye el emplazamiento a los herederos del finado don P. T. D., se otorga la escritura cuya inscripción se deniega.

–En la escritura, de conformidad con la nota informativa registral que se acompaña, se dice que la finca en cuestión aparece inscrita a nombre de don J. P. T. D. (hijo del demandado). Éste había adquirido dicha finca, previa segregación de otra (la 36528) que a su vez se había formado por agrupación de otras dos (6554 y 34750), que fueron vendidas al titular registral, mediante escritura de compraventa de 15 de octubre de 1999, por el demandado don P. T. D. y su esposa.

–Con fecha trece de octubre de 2008 se dictó un auto, dentro del procedimiento 19/2008, tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Santa Cruz de Tenerife, e iniciado por don H. T. D. contra el titular registral, don P. J. T. D., mediante el que se desestimó la demanda «por ser la pretensión del actor idéntica a la suscitada en los autos 554/98 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de La Laguna», que es la causa del otorgamiento cuya inscripción se deniega.

2. El recurso debe ser desestimado. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo recogidos en los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria, obligan a denegar la práctica de asientos sobre una finca derivados de un título que, cuando se presenta en el Registro, aparece inscrita a favor de persona distinta de aquélla que otorga el título presentado. En este sentido, resulta imprescindible para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que previamente haya sido inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos (vid. párrafo primero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria). La consecuencia de la falta de este requisito es incuestionable, pues el párrafo segundo del mismo precepto es inequívoco al disponer

que «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».

3. Esta conclusión no puede alterarse por el hecho de tratarse de un documento derivado de un procedimiento judicial, ya que respecto de estos títulos rige la misma exigencia: es preciso que el titular registral actual haya sido parte en el proceso (artículo 40 de la Ley Hipotecaria) o que se hubiera tomado en su día y estuviera vigente la correspondiente anotación preventiva de la demanda interpuesta contra el mismo (cfr. artículo 71 de la Ley Hipotecaria). El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, y esta exigencia en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita. La única excepción a esa regla general viene establecida el artículo 20 párrafo último, de la Ley Hipotecaria introducido por Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre, que permite que se trabe anotación preventiva sobre un bien, a pesar de que su titular no sea parte en el correspondiente proceso siempre que concorra doble requisito para que ello sea posible: a) que se trate de procedimientos criminales, lo cual concurre en el presente caso; y, b) que a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento

4. Asimismo, debe destacarse que la comprobación de la concurrencia de dicho presupuesto entra dentro del ámbito más propio de la calificación registral, aun en los casos en que el documento presentado sea de origen judicial. Como no podía ser de otra manera, de conformidad con el correspondiente mandato constitucional (artículos 117 y 118 de la Constitución Española), la doctrina de este Centro Directivo ha sido constante a la hora de reconocer que 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. Este principio se concreta en el artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que sólo deja a salvo de este deber de cumplimiento de las resoluciones judiciales, que no requieran despacho de ejecución, el supuesto de que existan obstáculos derivados del propio Registro, articulándose de este modo la coordinación de aquel mandato de sujeción a las decisiones judiciales con la consecuencia impuesta por el principio constitucional de tutela judicial efectiva, a fin de evitar la indefensión, con el efecto de excluir la eficacia de las sentencias, y por ello de las escrituras autorizadas en ejecución de las mismas, respecto a las titularidades inscritas, si quienes las ostentan no han sido debidamente emplazados en el proceso correspondiente. Este es el sentido que se desprende, y en el que debe interpretarse y aplicarse, del artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Por ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 12 de julio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.