

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3957 *Resolución de 25 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Narón, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto por doña L. G. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Narón, doña María Jesús Franco Alonso, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

Hechos

I

Mediante decreto de adjudicación dictado el día 11 de noviembre de 2020 por don F. V. B., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ferrol, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 79/2013, a instancia de doña L. G. R. contra doña E. L. P. y don F. J. C. L., se adjudicó a la ejecutante la finca registral número 16.704 del Ayuntamiento de As Pontes, inscrita en el Registro a nombre de los dos referidos demandados y de don F. C. L., quien no fue parte en el procedimiento.

Sobre dicha finca se había practicado anotación preventiva de embargo con fecha 3 de abril de 2014 ordenada en el mismo procedimiento, respecto de la mitad indivisa en pleno dominio y el usufructo vitalicio perteneciente a doña E. L. P. y sobre la nuda propiedad de la cuarta parte indivisa perteneciente a don F. J. C. L., suspendiéndose la anotación en cuanto a la nuda propiedad de la otra cuarta parte indivisa, por el defecto de constar inscrita a favor de don F. C. L. Dicha anotación fue cancelada por caducidad el día 25 de abril de 2018.

Mediante diligencia de ordenación que acompañaba al decreto, dictada el día 18 de marzo de 2021 por el mismo letrado de la Administración de Justicia, se hizo constar que «hay indicios suficientes para entender que el inmueble pertenece en su totalidad a don F. J. C. L. (...) La diligencia de ordenación de fecha 05/67/2018 [sic] ya ordenó a la parte ejecutante qué embargo constaba anotado, que no era de la totalidad del pleno dominio del inmueble, a fin de que pudiese instar lo que a su derecho convenga».

II

Presentado testimonio del indicado decreto en el Registro de la Propiedad de Narón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificados nuevamente los precedentes documentos dentro del plazo legal, presentados el día 16 de mayo último bajo el asiento número 1751 del Diario 154, se suspende la práctica de las operaciones registrales ordenadas en los mismos con arreglo a los siguientes:

1. Hechos:

a) En el Juzgado de Primera Instancia Número 2 de Ferrol se siguió procedimiento de ejecución de títulos judiciales 79/2013 a instancia de doña L. G. R., frente a Doña E. L. P. y Don F. J. C. L., sobre la finca registral número 16.704 del Ayuntamiento de As

Pontes, en el que recayó Decreto firme con fecha 11 de noviembre de 2020 y diligencia de ordenación igualmente firme, dictada el 18 de marzo de 2021, por todo lo cual se adjudicó dicha finca en subasta al ejecutante Doña L. G. R.

2. Fundamentos de Derecho:

– Impide practicar la inscripción ordenada el hecho de que ha salido a subasta y se ha adjudicado la totalidad de la finca, cuando el procedimiento y la anotación de embargo practicada, fueron respecto “a una mitad indivisa en pleno dominio y el usufructo vitalicio de la otra mitad perteneciente a Doña E. L. P. y sobre la nuda propiedad de una cuarta parte indivisa perteneciente a Don F. J. C. L., suspendiéndose en cuanto a la nuda propiedad de la cuarta parte restante perteneciente a Don F. C. L.”, circunstancia ésta que ya se recoge en el propio decreto de adjudicación.

Además, en la diligencia de ordenación antes mencionada se hace constar “...que hay indicios suficientes para entender que el inmueble pertenece en su totalidad a D. F. J. C. L. y que una cosa es lo que conste anotado en el Registro y otra cosa es que efectivamente y fallecida Doña E. L. y habiendo renunciado a la herencia los demás herederos haya que entender que el inmueble pertenece al actualmente único ejecutado Don F. J. C. L.”, pero aunque el heredero no ejecutado hubiese renunciado a la herencia de su madre, no lo hizo así a la de su padre, tal y como consta en la escritura aceptación y adjudicación de herencia otorgada el 23 de mayo de 1997 ante el entonces Notario de As Pontes Don Jesús Basanta Barro, que motivó la inscripción 1.ª de la finca con fecha 21 de septiembre de 2004 y por la cual le pertenece la citada nuda propiedad de una cuarta parte indivisa. (Artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

– Artículo 100 del Reglamento Hipotecario: “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

– No figuran en el decreto ni se aportan las circunstancias personales de la adjudicataria, tal y como exigen los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Siendo tales defectos subsanables, se suspende la inscripción conforme a lo indicado.

Contra la presente nota de calificación (...)

Narón, 7 de junio de 2022.–La registradora (firma ilegible).»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Carballo, doña Patricia Oliveros Villar, quien, el día 29 de julio de 2022 confirmó la nota de calificación de la registradora de Narón por la con fundamento en el principio de tracto sucesivo (artículo 20 Ley Hipotecaria) e indefensión del titular registral (artículo 24 de la Constitución Española) y en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9.ª del Reglamento Hipotecario.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña L. G. R. interpuso recurso el día 3 de noviembre de 2022 alegando, resumidamente:

«Hechos

Primero: esta parte solicitó la inscripción registral del inmueble adjudicado por Decreto de 11 de noviembre de 2020, con su Testimonio y firmeza, del Juzgado de

Primera Instancia n.º 2 de Ferrol en los autos de Ejecución de Títulos Judiciales 79/2013, presentados en el Registro de la Propiedad que correspondía de Narón.

Segundo: en fecha 7 de junio de 2022 la Registradora del Registro de la Propiedad de Narón (en adelante Registro) dictó resolución suspendiendo la inscripción registral, en base al artículo 100 del Reglamento Hipotecario y a que no figuran en el Decreto ni se aportan las circunstancias personales de la adjudicataria.

En fecha 10 de junio de 2022 esta parte envió al Registro un escrito de alegaciones solicitando la inscripción registral y que, constando ya en la documentación aportada, se da por reproducido y, siendo que se subsanó la aportación de las circunstancias personales tras recibir la calificación, a medio de mail enviado al Registro en fecha 26 de julio de 2022.

Y, como no se notificó a esta parte que se habían subsanado tales circunstancias personales, se procedió a solicitar, por escrito de 22 de julio de 2022 ampliado el 27 de julio de 2022, Registro sustituto, designándose el Registro de la Propiedad de Carballo, al que se le debió de enviar toda la documentación que obraba en el expediente (no consta que se le haya enviado el mail con la subsanación de los datos de carácter personal).

Tercero: en fecha 28 de septiembre se me comunicó la calificación del Registro de Carballo confirmando la calificación emitida por el Registro de Narón, pero señalando una motivación diferente a la del Registro anterior, esto es, señalando la suspensión de la inscripción en base al artículo 24 CE y los artículos 9 LH y 51.9 RH.

La aplicación de los principios ordenadores del procedimiento administrativo (artículo 74 y siguientes de la Ley 30/92 de 26 de noviembre) impide que ante una solicitud o pretensión se exprese por la Administración en diferentes momentos, diversos efectos que imposibilitan acceder a lo solicitado. Y, habiéndose producido distintas motivaciones se me ha producido una gran indefensión de facto, pues habiéndose notificado unos motivos por el primer Registro esta parte creyó que ya no habría ningún obstáculo añadido para acceder a la solicitud y me he encontrado con que la solicitud ha sido rechazada en distintos momentos por distintas causas.

Esta parte manifiesta que han de acordarse en un solo acto todos los trámites que, por su naturaleza, admitan una impulsión simultánea y no tengo que ser obligada a un cumplimiento sucesivo, pues se incumplirían los principios que rigen el procedimiento registral con grave quebranto de una mínima y elemental garantía del administrado como es el conocimiento tempestivo e íntegro de las causas por las que un órgano administrativo adopta una decisión, esto es, de la calificación del título que se presenta a inscripción, sin que, como digo, se pueda admitir la existencia de calificaciones sucesivas suspensivas del mismo documento por distintos defectos, ya que ello lleva aparejado un perjuicio real para mis intereses.

Cuarto: la tutela judicial de derechos legítimos ha de interpretarse de forma favorable al ejercicio de la acción.

La competencia para aprobar el remate y hacer adjudicación la atribuye la LEC (artículos 670 a 764 de la LEC) en la actualidad al Letrado de la Administración de Justicia (en adelante letrado) con posibilidad de impugnación ante el Juzgado o Tribunal, competencia que, además, y esto debe resaltarse, no es la de juzgar en ejercicio de la potestad jurisdiccional, sino la de ejecutar un título extrajudicial conforme a lo acordado por el órgano jurisdiccional. Y, el control y revisión del ejercicio de la competencia del letrado en este punto se otorga por la ley mediante los correspondientes recursos por los interesados en el seno del procedimiento que se sigue en el Juzgado (que han tenido la oportunidad de personarse en el procedimiento y defender su interés en él y los ejecutados en cuanto se sigue el procedimiento con ellos).

El letrado/a es la autoridad competente para dictar el Decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación, dictando el correspondiente decreto, que el Registrador de la propiedad calificará pero no puede revisar ni forzar su revisión.

El artículo 18 de la LH regula la calificación registral, la posibilidad de calificar los Decretos de aprobación de remate por el Registrador no alcanza a la validez del acto dispositivo aprobado (ya que el artículo 18 limita la calificación a la validez de los actos dispositivos contenidos en escritura pública por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales). La potestad calificadora del Registrador sobre los documentos que aprueben actos de transmisión de dominio en subastas administrativas y judiciales se desarrolla y concreta por el Reglamento Hipotecario (el artículo 99 del Reglamento Hipotecario regula el alcance, limitado, de la calificación de documentos judiciales) y limitando el artículo 100 la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiese dictado a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan en el registro.

Lo que no podrá aceptarse en ningún caso es que el alcance de la calificación registral del documento expedido por el/la LAJ (en el seno de un procedimiento judicial seguido ante el juzgado y bajo la tutela directa del órgano jurisdiccional que conoce la ejecución, no se olvide) sea superior al que tendría la calificación registral del documento administrativo, más aún cuando no se puede discutir que pueda considerarse el Decreto del LAJ un documento no judicial desde que se modificó la redacción de los artículos 673 y 674 de la LEC.

Se da por reproducido el escrito presentado por esta parte de 10 de mayo de 2022 y la jurisprudencia del TS que en el mismo se cita.

El Registrador de la Propiedad carece de competencia para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de adjudicación, que corresponde exclusivamente a los juzgados y tribunales competentes para conocer los recursos que contra dicho Decreto sean admisibles en el seno del procedimiento judicial de ejecución, no al Registrador de la Propiedad y tampoco a la DGRN (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública), ni al Juzgado que pueda conocer de la revisión de la calificación registral emitida.

Quinto: se alega vulneración del artículo 593 de la LEC, pues el Registrador no tiene competencias para desvirtuar las facultades que la ley otorga al LAJ en la tramitación de una ejecución hasta su finalización. El Registrador no tiene competencia para revisar ni forzar la revisión de una resolución judicial firme, pues sería una actuación ultra vires.

Fundamentos de Derecho.

I

Los artículos 593 y 594 de la LEC.

II

Los artículos 670 a 674 de la LEC.

III

Artículo 18 y concordantes de la LH. Artículos 324 a 328 de la LH.

IV

Artículos 99 y concordantes del R H.

V

Artículo 38.4 de la LRJAPYAC.

Sentencia del TS de fecha 17 de diciembre de 2021.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 222 y 593 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3, 9, 18, 19 bis, 20, 38 y 275 bis de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1993, 12 de febrero de 1998, 4 de mayo de 2000, 15 de marzo de 2001, 28 de noviembre de 2002, 16 de diciembre de 2003, 11 de diciembre de 2004, 21 de enero y 19 de abril de 2005, 27 de febrero y 6 de octubre de 2006, 10 de marzo de 2008, 20 de diciembre de 2010, 27 de junio de 2017, 14 de diciembre de 2018 y 26 de julio de 2019 y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de enero, 1 de julio y 15 de octubre de 2021 y 12 de julio, 10 de octubre y 16 de noviembre de 2022.

1. Se debate en este expediente si es inscribible un decreto de adjudicación de la totalidad de una finca dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido contra dos de los tres titulares registrales.

La registradora considera que es obstáculo que impide la inscripción el hecho de que salió a subasta y se adjudicó la totalidad de la finca cuando el procedimiento y la anotación de embargo que en su día se practicó (ya cancelada por caducidad) lo fueron únicamente respecto de las participaciones de los dos demandados, habiéndose suspendido la anotación en cuanto a la parte perteneciente al no demandado. También alega como defecto el no constar las circunstancias personales de la adjudicataria.

La recurrente, tras manifestar que subsanó la aportación de las circunstancias personales de la adjudicataria, alega vulneración del artículo 593 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y falta de competencia de la registradora para revisar el documento judicial dictado por el letrado de la Administración de Justicia. Sostiene, por otra parte, haber sufrido indefensión al ser distinta la motivación de la negativa a inscripción por parte de la registradora titular y de la sustituta.

2. Como cuestión previa, en cuanto el alcance y efectos de la calificación sustitutoria, es preciso aclarar que es doctrina consolidada de este Centro Directivo, que la calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada. En este sentido, es claro el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que, en ningún momento, dispuso la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación.

Por ello, esta calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius» mediante la ampliación de la calificación con la alegación de nuevos defectos por el registrador sustituto (cfr. artículo 19 bis, reglas cuarta y quinta, de Ley Hipotecaria).

En el presente caso la registradora sustituta ha confirmado la calificación de la registradora sustituida, ciñéndose a los dos defectos por ella señalados: falta de tracto sucesivo y falta de aportación de las circunstancias personales. Únicamente ha empleado una redacción alternativa para explicar los mismos defectos, lo que no supone una distinta motivación que haya supuesto un perjuicio para la recurrente.

3. Entrando en la cuestión esencial, 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 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 (vid. Sentencias relacionadas en el apartado «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 no ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento 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 artículo 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 artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 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 artículo 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».

4. Entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar en el presente caso la negativa de la registradora a la inscripción de un decreto de adjudicación que ordena la inscripción de la totalidad de un bien a favor de la adjudicataria, figurando dicho bien inscrito en cuanto a una cuarta parte indivisa en nuda propiedad a favor de persona que no ha sido parte en el procedimiento y por tanto no ha tenido la intervención prevista por las leyes para su defensa evitando su indefensión procesal; máxime cuando ya se le advirtió a la ejecutante en la diligencia de ordenación que el embargo que constaba anotado no era de la totalidad del pleno dominio del inmueble, a fin de que pudiese instar lo que a su derecho convenga.

Así lo impone el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución Española), así como los principios registrales de legitimación, salvaguarda judicial de los asientos y tracto sucesivo (artículos 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria).

No obstante, pueden los interesados solicitar la inscripción parcial respecto de las cuotas que se encuentran inscritas a nombre de los demandados.

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, 25 de enero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.