

tura de aclaración y anulación de fecha 26 de mayo de 2004; (Ver Documento n.º 6) Décimo: Finalmente pasaremos ahora a impugnar la citada Segunda calificación/resolución recurrida, la que fue dictada con fecha 26 de julio de 2004, y que dispone textualmente: «Aplazada la calificación y el despacho del documento presentado por el asiento 553 del Diario 16, por existir presentado sobre la misma finca el asiento contradictorio anterior 1781 del Diario 15.» Consta de la Certificación acompañada que el documento del asiento 553 del diario 16, es la escritura pública de aclaración de 26 de mayo de 2004, en la que el señor Balaguer y la señora Vlam dejaron si efecto, de común acuerdo y por no pago del precio, la compraventa que habían celebrado el 10 de febrero de 2004; el asiento de presentación contradictorio que señala la Certificación, no produce ningún efecto legal, porque están cancelados y caducados todos los asientos que se practicaron en relación con la inscripción de la finca registral n.º 14.830, porque esta fue cancelada por caducidad y su caducidad arrastró y dejó sin efecto legal a todos los asientos que de ella traen causa, debido al elemental y obvio motivo de lógico, de que «si no hay causa no puede haber efecto»; por eso es que la Certificación que hemos acompañado como Documento n.º 3 de nuestro orden, certifica que el historial registral de la citada finca n.º 14.830 de La Nucía se encuentra cancelado y es obvio que los asientos de presentación forman parte del historial registral: En consecuencia, el asiento de presentación contradictorio que señala la Certificación, no puede producir efecto legal alguno, aunque su respectivo plazo de caducidad, y sus prórrogas, todavía no hayan vencido, y por lo tanto, no puede impedir ni postergar la calificación ni la inscripción de la escritura pública aclaratoria en que ambas partes dejaron sin efecto, de común acuerdo, la compraventa que celebraron sobre dicha finca, por no haberse pagado el precio; Y nótese que la inscripción de esta escritura aclaratoria produce los mismos efectos legales que la caducidad producida, porque anula la compraventa, anula la inscripción y anula todos los asientos de presentación que puedan derivar de ella, debido al elemental y obvio motivo de lógico, que ya hemos citado de que «si no hay causa no puede haber efecto»; Y por lo tanto, el valor legal del citado asiento de presentación contradictorio no puede ser mas que el que pudiera tener un boleto caducado, de una Lotería nula; en mérito de todo lo expuesto, a la Ilma. Dirección General de los Registros y del Notariado, –Departamento de Recursos Gubernativos. Respetuosamente solicito que se sirva admitir este escrito con los documentos que al mismo se acompañan y con sus copias y acceder a las siguientes peticiones.

Primera: Que se sirva tener por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo en contra de las dos calificaciones/resoluciones recurridas y que, previos los trámites correspondientes, las deje sin efecto, por ser contrarias a Derecho;

Segunda: Que se sirva declarar que se debe practicar una nueva inscripción de dominio, con arreglo al procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en favor de don José Ramón Capdevila Lazo, y en base a la escritura de 26 de mayo de 2004 en la que este compró a don Francisco Balaguer Ponsoda la Parcela n.º 356 del polígono 3 de La Nucía y que se impartan las instrucciones correspondientes a la señora Registradora de la Propiedad de Altea, para su obligado cumplimiento; y

Tercera: Que se sirva impartir también las instrucciones correspondientes a la señora Registradora de la Propiedad de Altea, para su obligado cumplimiento, para que inscriba o anote la otra escritura de 26 de mayo de 2004, de aclaración y anulación de la compraventa celebrada el 10 de febrero de 2004 entre el señor Balaguer y la señora Vlam. Lo que pido, por ser de Justicia, en Benidorm y para Madrid, a 15 de agosto de 2004.–Firma ilegible. José Ramón Capdevila Lazo. Abogado 2.452 I. Colegio Alicante.

IV

El Registrador de la Propiedad en su informe indicaba que no procede la admisión de recurso, ya que como establece el artículo 327 de la Ley Hipotecaria al mismo debe acompañarse «el título objeto de la calificación, en original o por testimonio».

V

Con fecha veintiocho de enero de dos mil cinco se comunicó por esta Dirección General a don Ramón Capdevila Lazo que habiéndose advertido en el estudio del presente recurso que no se aportan los documentos originales, sino fotocopias de los mismos, esta Dirección General, vistos los artículos 327 de la Ley Hipotecaria y 71 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo común, ha acordado requerirle la aportación del documento calificado original o testimonio del mismo, en el plazo de diez días hábiles, bajo apercibimiento de que de no hacerlo así, se le tendrá por desistido de su petición con archivo de las actuaciones.

Defecto que fue subsanado con fecha 22 de marzo de dos mil cinco.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a las calificaciones registrales objeto del presente recurso, son dos:

Primero, la de la escritura otorgada el día veintiséis de mayo de dos mil cuatro, ante el Notario de Benidorm don Antonio-Enrique Magraner Duart, con el número mil cuarenta y cinco de su protocolo. Respecto a la misma, la Registradora de la Propiedad aplaza la calificación y el despacho del documento por existir presentado sobre la misma finca asiento contradictorio anterior.

Efectivamente, con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la escritura cuya calificación se recurre, se presenta otra, relativa a la misma finca, totalmente contradictoria, cual es que la persona que en la escritura presentada en segundo lugar, por la que resuelve la compraventa por la que adquirió, vende con anterioridad la citada finca a una tercera persona. Por tanto conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, procede, como ha efectuado la Sra. Registradora, aplazar la calificación y el despacho del documento presentado.

En cuanto a la segunda calificación recurrida, la de la escritura otorgada el día veintiséis de mayo de dos mil cuatro, ante el Notario de Benidorm don Antonio-Enrique Magraner Duart, con el número mil cuarenta y seis de su protocolo, por la que don Francisco Balaguer Ponsoda vende la tan citada finca al recurrente, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para que pueda ser inscrita es necesario que previamente la finca esté inscrita a nombre del transmitente, lo que obviamente no se produce en el caso que nos ocupa ya que falta la inscripción registral derivada precisamente de la escritura objeto de la primera calificación. En definitiva, no se consuma el tracto sucesivo por la contradicción señalada.

En cualquier caso, el hecho de haberse cancelado por caducidad la inmatriculación de la finca registral, no impide la aplicación de los principios hipotecarios de prioridad, legalidad y tracto sucesivo, pues los títulos presentados en el Registro se refieren todos ellos a la misma finca, como realidad física, aun cuando su inmatriculación haya sido cancelada.

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, 23 de junio de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registrador de la Propiedad de Altea.

14298 RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Promociones Nou Temple S. L.», contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vinaròs, a inscribir unas escrituras de compraventa y agrupación.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Carmen Bosca Moret, en representación de «Promociones Nou Temple S. L.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Vinaròs, doña María Rosario Marín Padilla, a inscribir unas escrituras de compraventa y agrupación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Vinaròs, don Manuel Manzanares Echeguren, el día 11 de Abril de 2003, bajo el número 554 de su protocolo, los consortes, don Pedro Ricart y doña Carmen Verdura, venden a la sociedad «Residencial Wandoska, S. A.», hoy «Nou Temple, S. L.», tres parcelas de terreno sitas en el término de Vinaròs, que se corresponden con otras tantas fincas registrales. Conforme al expositivo tercero de la presente escritura, se señala que «realmente los tres inmuebles descritos se forman una sola unidad con una sola referencia catastral, siendo su cabida actual según reciente medición de dos mil trescientos setenta y dos metros noventa decímetros cuadrados, por lo que existe un aumento de cabida de trescientos setenta y un metros catorce decímetros cuadrados, exceso de cabida que se declara en este acto –ya que se vende la unidad en su estado actual y con su superficie real–. La agrupación de las mismas se realiza en el número siguiente de protocolo. Acredita la nueva

superficie mediante levantamiento topográfico, expedida por el Gabinete técnico Terra SCP, según documento, descriptivo y gráfico, de fecha marzo de dos mil tres, donde consta la ubicación y superficie actual, que se une a esta matriz para su reproducción en los trasladados».

Por su parte, en la escritura autorizada por el antes citado Notario de Vinaròs, el mismo día, y bajo el número siguiente de su protocolo, la entidad compradora agrupa las tres fincas adquiridas «actualizando los linderos y cabida a la realidad».

Con posterioridad se presentaron en el Registro, dadas las notas de calificación, de fecha 14 de agosto de 2003, por las que se suspendió el exceso de cabida, «por falta gráfica y descriptiva de la finca, coincidente en todos sus extremos con la descripción de las mismas...», dos escrituras de aclaración, de fecha 8 de julio de 2004, por las que se acompaña a las respectivas escrituras de compraventa y agrupación certificación catastral gráfica y descriptiva acreditativas del exceso de cabida declarado.

II

Con fecha de 7 de octubre de 2004, fueron extendidas las siguientes nota de calificación: 1.º Por lo que se refiere a la escritura de compraventa y aclaración de la misma, se acuerda no practicar la inscripción del exceso de cabida, señalando, «Fundamentos de Derecho: Por existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca y la realidad del exceso, art. 298.3 del Reglamento Hipotecario, y 53.8 de la Ley 13/96, de 30 de diciembre. En el presente caso uno de los linderos de la finca resultante de la agrupación resulta ser un camino vecinal y habiéndose presentado en el Registro certificación catastral gráfica y descriptiva referida a dicha finca (cuya falta se alegó como defecto en la nota extendida en esta escritura y precedente), –sin que consten en ella linderos claros y apreciándose en la gráfica una línea bien definida que parece el camino–, además de por comprobación en las bases cartográficas, de ellas parece deducirse que el exceso puede corresponder al camino vecinal que consta como linde –habiéndose presentado a control en este Registro instancia privada, al respecto con plano incorporado, por los titulares de fincas colindantes que, si bien no han tenido acceso al Registro a los efectos de producir ningún asiento registral, que motivó informe solicitado de la Registradora que suscribe en fecha dieciséis de julio de dos mil cuatro, sí puede estimarse como indicio de titularidad dudosa o controvertida–, lo que exige extremar la prudencia en la calificación, y la interpretación restrictiva de los artículos reguladores de la materia, existiendo dudas fundadas sobre la identidad de la finca y la realidad del exceso, como se ha dicho, ya que según tienen declaradas reiteradamente las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, más que rectificación de un erróneo dato registral de cabida que no altere la realidad física de la finca, puede encubrir otra operación registral de inmatriculación, o agregación de otra porción de finca que afecte a otros condóminos y dada la importancia urbanística y económica de la zona. DGRN 12 y 26, 01-1955, 9-05-1961, 19-11 y 01-06-1998, 03-11-99, 2-02-00, 8-04-00, 12-07-2003, entre otras...». 2.º Por lo que se refiere a la escritura de agrupación y aclaración de la misma, se acuerda no practicar la inscripción del exceso de cabida, señalando: «Fundamentos de derecho: por falta de previa inscripción y por existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca y la realidad del exceso, arts 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, 298.3 del Reglamento Hipotecario, y 53.8 de la Ley 13/96, de 30 de diciembre. En el presente caso uno de los linderos de la finca resultante de la agrupación resulta ser un camino vecinal y habiéndose presentado en el Registro certificación catastral gráfica y descriptiva referida a dicha finca (cuya falta se alegó como defecto en la nota extendida en esta escritura y precedente), –sin que consten en ella linderos claros y apreciándose en la gráfica una línea bien definida que parece el camino–, además de por comprobación en las bases cartográficas, de ellas parece deducirse que el exceso puede corresponder al camino vecinal que consta como linde –habiéndose presentado a control en este Registro instancia privada, al respecto con plano incorporado, por los titulares de fincas colindantes que, si bien no han tenido acceso al Registro a los efectos de producir ningún asiento registral, que motivó informe solicitado de la Registradora que suscribe en fecha dieciséis de julio de dos mil cuatro, sí puede estimarse como indicio de titularidad dudosa o controvertida–, lo que exige extremar la prudencia en la calificación, y la interpretación restrictiva de los artículos reguladores de la materia, existiendo dudas fundadas sobre la identidad de la finca y la realidad del exceso, como se ha dicho, ya que según tienen declaradas reiteradamente las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, más que rectificación de un erróneo dato registral de cabida que no altere la realidad física de la finca, puede encubrir otra operación registral de inmatriculación, o agregación de otra porción de finca que afecte a otros condóminos y dada la importancia urbanística y económica de la zona. DGRN 12 y 26, 01-1955, 9-05-1961, 19-11 y 01-06-1998, 03-11-99, 2-02-00, 8-04-00, 12-07-2003, entre otras...»

III

Doña Carmen Bosca Moret, en representación de «Promociones Nou Temple, S. L.», interpone recurso gubernativo frente a la nota de calificación alegando los siguientes argumentos:

1. El exceso de cabida cuya constancia registral se suspendió en un primer momento, requiriéndose certificación catastral gráfica y descriptiva, es de nuevo negado, si bien esta vez se alegan dudas sobre la identidad de la finca y realidad del exceso, La Registradora modifica su primera calificación, sin que se hayan alterado las escrituras presentadas y tan sólo habiendo subsanado el defecto por ella misma advertido. Este cambio en la calificación se debe al escrito que presentaron determinados titulares registrales, en el que identificaron el exceso de cabida con un camino, de titularidad dudosa, aportando un plano catastral en el que no es posible identificar los inmuebles.

2. El Registro de la Propiedad no es lugar en el que se dilucidan dudas sobre la identidad de los inmuebles, dado que tales cuestiones deben ventilarse ante la jurisdicción civil. El Registrador se excede en sus competencias al señalar que el escrito puede estimarse como indicio de una titularidad dudosa o controvertida.

3. Si la Registradora en su primera calificación entendía que se cumplían los requisitos del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, a salvo la certificación catastral, no se entiende la negativa de ahora cuando se ha subsanado el defecto. Frente al escrito de alegaciones y el plano catastral que ciertos propietarios aportaron al Registro, los recurrentes aportaron certificación catastral gráfica y descriptiva, donde constan los metros, incluido el exceso de cabida y sin que se aprecien dudas en ninguno de sus lindes ni camino alguno en el plano incorporado a la misma.

4. En el presente supuesto concurren los requisitos del artículo 53.8 de la Ley 13/1996, dado que la identidad de la finca no es discutida y se ha aportado la correspondiente certificación gráfica y descriptiva del Catastro, donde constan los datos que figuran en las escrituras, cumpliéndose lo dispuesto en los artículos 298 Reglamento Hipotecario y 53.8 Ley 13/1996.

IV

Con fecha de 17 de diciembre de 2004, Doña María Rosario Marín Padilla, Registradora de la Propiedad de Vinaròs, emitió el correspondiente informe remitiendo a esta Dirección General, toda la documentación relativa al presente recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38 de la Ley Hipotecaria, 298.3 del Reglamento Hipotecario, 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 26 de enero de 1955, 1 de junio de 1998, 2 de junio de 1998, 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo y 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero de 2000, 2 de marzo de 2001, 17 de mayo de 2003 y 18 de febrero de 2005.

1. En el presente recurso se debate la negativa del Registrador a inscribir unas escrituras de compraventa de fincas, y posterior agrupación de las mismas en las que se declara un exceso de cabida, justificado en un primer momento, mediante certificado técnico, posteriormente, por certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca agrupada, ante la negativa de la registradora al entender que existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca y la realidad del exceso.

2. Conforme a señalado reiteradamente esta Dirección General, la registración de un exceso de cabida, «*strictu sensu*», ha de configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, es decir, que la superficie que como exceso se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de esta hipótesis, cualquier pretensión de inscribir un exceso de cabida encubre el intento de reflejar tabularmente una nueva realidad física de la finca, que englobaría la originaria finca registral, y una superficie colindante adicional. El cauce apropiado para lograr tal resultado no es el de la constatación de un exceso de cabida, sino la inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación. Es por ello, que toda declaración y acceso al Registro de excesos de cabida de fincas inscritas precisa su acreditación, y, en todo caso, como resulta del propio tenor del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca y la realidad del exceso.

3. En el presente caso, no puede entenderse que haya cambio en el criterio de calificación. Simplemente se entendió que el exceso de cabida no resultaba acreditado por la documentación aportada, precisándose al efecto certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca de la que aquel resultase, conforme al artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario y al artículo 53.8 de la Ley 13/1996. Sin embargo, a la vista de la documenta-

ción aportada, de los asientos del Registro y las alegaciones particulares, tal exceso no es apreciado conforme a Derecho por la Registradora, al surgir dudas fundadas sobre la identidad de la finca y la realidad de aquél.

En este caso, las dudas son fundadas por haberse aportado al expediente documentación que permite cuestionarse si tal exceso de cabida responde o no a un error de medida o a la inclusión de teneros de titularidad discutida. En su caso, cabría acudir al procedimiento previsto en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario.

De este modo, y dado que la inexistencia de las dudas señaladas es presupuesto para la constatación del exceso de cabida en el Registro, como se desprende de los artículos señalados y de la propia naturaleza de aquellos, antes mencionada, no cabe sino mantener la calificación y defectos señalados por la Registradora.

En efecto, esta Dirección General se ha pronunciado en numerosas ocasiones acerca de las dudas sobre la identidad de la finca y la realidad del exceso, como defecto impositivo de la constancia en el Registro de un exceso de cabida. Así destacan las Resoluciones de 26 de enero de 1955, 1 de junio de 1998, 2 de junio de 1998, 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo y 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero de 2000, 2 de marzo de 2001, 17 de mayo de 2003. Conforme a las mismas, se deniega la constatación de todo exceso de cabida siempre que existan dudas fundadas para el Registrador sobre la identidad de la finca y la realidad del exceso, dudas que están justificadas en el expediente.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 24 de junio de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Vinarós.

14299 *RESOLUCIÓN de 25 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la calle Fontova, número 7-9, de Barcelona, y por el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Barcelona, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Barcelona n.º 22, a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Belén Sánchez-Rodilla de Castro, en representación de la Comunidad de Propietarios de la calle Fontova, número 7-9 de Barcelona, y por el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Barcelona, don Federico Vidal Grases, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona número 22, don Eugenio M.^a Gomeza Eleizalde, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En Procedimiento Monitorio 185/2003 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia 13 de Barcelona, a instancia de la Comunidad de Propietarios de la calle Fontova, número 7-9 de Barcelona frente a don Salvador M. G. e Ignorados Herederos de doña Laura V. T., se despachó ejecución en Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales 390/2004 recayendo el 18 de mayo de 2004 mandamiento judicial de embargo sobre una finca inscrita en el Registro de la propiedad de Barcelona número 22 a favor de don Salvador M. G. y de doña Laura V. T. por mitad y proindiviso.

II

Presentado el mandamiento en el citado registro, se anota el embargo sobre la mitad indivisa perteneciente a don Salvador M. G., no practicándose la anotación sobre la segunda mitad indivisa, de acuerdo con la siguiente nota de calificación: Calificado el precedente documento por este Registrador, se ha hecho la anotación a que el mismo se refiere, solo en cuanto a una mitad indivisa, en el Tomo 2372, Libro 358, folio 76, finca número 18916, anotación LETRA A, de fecha quince de julio de dos mil cuatro. El asiento practicado producirá todos sus efectos legales y queda

bajo la salvaguardia de los Tribunales. Se han cancelado siete notas de afección fiscal por caducidad. No practicándose operación alguna en cuanto a la anotación preventiva de embargo sobre la restante mitad indivisa, propiedad de Laura Vidal Torreiro, sobre la base de los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: A las diez horas y cinco minutos del día dieciocho de mayo de dos mil cuatro y con el número de asiento 904 del DIARIO 44, fue presentado en éste Registro de la Propiedad, (mediante escrito enviado por telefax, consolidado el asiento mediante la presentación del documento en fecha veinte de mayo de dos mil cuatro), mandamiento, por duplicado, de fecha dieciocho de mayo de dos mil cuatro, junto con Auto, de igual fecha, expedido por el Juzgado de Primera Instancia Número Trece de Barcelona, en el Procedimiento Ejecución de títulos judiciales 390/2004 Sección 1.ª, en el que se ordena tomar anotación preventiva de EMBARGO a favor de la parte demandante la «Comunidad de propietarios de la calle Fontova 7-9», sobre la finca registral número 18916, propiedad de la parte demandada Salvador Molina Garcia e ignorados herederos y/o herencia yacente de Laura Vidal Torreiro». Fundamentos de Derecho: Vistos Los artículos 24 y 117 de la Constitución; 2 y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1.259 del Código Civil; 6.4, 7.5 222, 227.1, 522, 540, 791, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 30 de mayo de 1901, 18 de agosto de 1902, 28 de noviembre de 1904, 26 noviembre de 1917, 17 de julio de 1935, 17 de julio de 1955, 24 de agosto de 1981, 29 de abril y 15 de julio de 1988, 18 de septiembre de 1989, 19 de enero y 17 de febrero de 1993, 17 y 25 de febrero de 1994, 28 de diciembre de 1995, 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997, 12 de febrero, 25 de junio, 27 y 28 de noviembre y 29 de diciembre de 1998, 12 y 25 de marzo de 1999, 22 y 30 de marzo y 29 de mayo de 2000, 2 y 4 de abril, 10, 14 y 18 de mayo, 7 de julio, 10 y 15 de septiembre y 8 de octubre de 2001 y 18 de mayo de 2002, entre otras.

1. Se plantea, la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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 haya 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 la Dirección General de los Registros y del Notariado 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 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, aparte de las formalidades extrínsecas del documento presentado. 2. 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 (a diferencia del control que si le compete, en cambio, sobre los trámites e incidencias esenciales de un procedimiento o expediente administrativo, si se compara el tenor del artículo 99 frente al artículo 100 del Reglamento Hipotecario), 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. En el proceso de ejecución seguido contra herederos de quien en el Registro consta como titular registral, los principios constitucionales de interdicción de la indefensión y tutela judicial efectiva, exigen que se dé fiel cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al determinar que la ejecución podrá despacharse frente al que se acredite que es el sucesor de quien en dicho título aparezca como ejecutado. Para acreditar la sucesión a los efectos del apartado anterior, habrá de presentarse al Tribunal los documentos fehacientes en que aquélla conste. Si el Tribunal los considera suficientes a tales efectos, procederá, sin más trámite, a despachar la ejecución frente a quien resulte ser sucesor en razón de los documentos presenta-