

18128 *RESOLUCIÓN de 21 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Ignacio Pacheco Llorente frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Santa María la Real de Nieva, a inscribir un testimonio de auto firme de adjudicación sobre división de cosa común.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Ignacio Pacheco Llorente frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva (Segovia) doña María Mercedes Jorge García, a inscribir un testimonio de auto firme de adjudicación sobre división de cosa común.

Hechos

I

Mediante testimonio de auto firme de adjudicación en juicio verbal sobre división de cosa común, se adjudica una finca indivisible que constaba inscrita a favor de tres hermanos.

La demanda se interpone por dos de los condueños habiendo fallecido el tercero y se adjudica la finca como mejor postor a dos de los presuntos herederos de éste último.

II

Presentados el testimonio del auto solicitando la inscripción de la adjudicación, en el Registro de Santa María de Nieva (Segovia) fue calificada con la siguiente nota: «Hechos: Se halla pendiente de despacho en este Registro testimonio de auto firme de adjudicación dictado el 22-6-2000 en Juicio Verbal sobre división de cosa común seguido bajo el n.º 91/95 en el Juzgado de 1.ª Instancia de Santa María la Real de Nieva a instancia de don Ángel y don Modesto Pacheco Llorente, por el que se adjudica la finca n.º 2603 de Marazoleja a doña Gregoria Pacheco Llorente y don Ignacio Pacheco Llorente por mitades indivisas, acompañado de los siguientes documentos: 1) Certificado de defunción de doña Juana Llorente Gómez. 2) Testimonio de la sentencia firme dictada el 7-11-1995 en el referido procedimiento. 3) Certificados de defunción y de últimas voluntades negativo de don Modesto Pacheco Llorente. 4) Instancia firmada por los adjudicatarios manifestando la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada. 5) Escritura de herencia, donación y extinción de comunidad otorgada el 23-08-1977 ante el Notario de Segovia don Alfonso Martínez Almeida, n.º 2255 de protocolo. 6) Fotocopia y traducción de testamento ológrafo no protocolizado de don Modesto Pacheco Llorente de fecha 30-8-1964. Dicho documento fue objeto de calificación según nota al pie del título de fecha 1 de agosto de 2001. Fundamentos de derecho: Vistos los artículos 689 del Código Civil, 20 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 y 166.1.ª del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947. Resultando que la finca está inscrita en el Registro a favor de don Ángel, don Miguel y don Modesto Pacheco Llorente por terceras partes indivisas y aparece gravada con una prohibición de disponer a favor de doña Juana Llorente Gómez. Resultando de doña Juana Llorente Gómez falleció el 20-5-1994 según el certificado de defunción que se acompaña. Resultando que don Modesto Pacheco Llorente también falleció el 20-11-1985 sin que la finca objeto de litigio conste previamente inscrita a favor de sus herederos en cuanto a la participación indivisa de que era titular. Resultando que el párrafo quinto del artículo 20 de la Ley Hipotecaria admite como supuesto de tracto abreviado que no es necesaria la previa inscripción a favor de los herederos cuando se trate de testimonios de autos de adjudicación o de escritura de venta verificada en nombre de los herederos del titular registral en virtud de ejecución de sentencia. Resultando don Ángel y don Modesto instaron el procedimiento de referencia sobre división de cosa común con posterioridad al fallecimiento de don Modesto Pacheco Llorente. Resultando que dicho procedimiento se siguió frente a doña Gregoria, don Ignacio y don Buenaventura Pacheco Llorente, don Luis Ignacio, don Miguel Ángel y doña María Jesús López Pacheco, y don Lucinio López Sanz como presuntos herederos de don Modesto Pacheco Llorente. Resultando que el artículo 166. 1.º párrafo segundo establece que si las acciones se hubieren ejercitado contra persona en quien concurra el carácter de heredero del titular registral por obligaciones propias de demandado se harán constar las circunstancias del testamento declaración de herederos y de los certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad y de defunción del causante. Resultando que según el certificado de Registro General de Actos de Últimas Voluntades don Modesto Pacheco Llorente no otorgó testamento y han transcurrido más de cinco años desde su fallecimiento sin que se haya protocolizado el testamento ológrafo del que se acompaña fotocopia. La Registradora que suscribe ha acordado: 1) Considerar subsanado el defecto señalado con el n.º 2 de la nota de calificación de 1-8-2001, por la presentación del certificado de defunción de doña Juana Llorente Gómez. 2) Reiterar el defecto señalado con el n.º 1 de la referida nota de califi-

ción por no acreditarse mediante la correspondiente declaración de herederos abintestato que han intervenido en el procedimiento los herederos del titular registral don Modesto Pacheco Llorente. Ante la presente calificación podrá optar por: 1) Subsanan el defecto. 2) Acudir a la calificación subsidiaria por el Registrador sustituto en el plazo de 15 días desde el recibo de esta notificación (El cuadro de sustituciones será establecido reglamentariamente). 3) Recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de 1 mes desde la notificación. El recurso debe presentarse en el Registro que calificó para la Dirección General de los Registros y del Notariado. Asimismo podrá presentarse en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de diciembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, o en cualquier Registro de la Propiedad de Santa María de Nieva, 1 de octubre de 2005. La Registradora. Fdo. Ana María Núñez-Lagos Degano».

Solicitada calificación sustitutoria, la Registradora de la Propiedad de Sepúlveda confirmó la calificación anterior.

III

Don Ignacio Pacheco Llorente, siendo uno de los adjudicatarios de la subasta, interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: Que el precepto invocado en la nota de calificación como fundamento legal, artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario no es de aplicación por quedar referido a las anotaciones preventivas y no a las inscripciones de dominio. Que el precepto citado se está refiriendo a procedimientos instados en reclamación de deudas propias del demandado y éste no es el titular registral de los bienes objeto de la anotación sino heredero o legatario del mismo. Que al copropietario que solicita la extinción del proindiviso no se le puede exigir que aporte o practique él mismo la declaración de herederos de otros titulares registrales también copropietarios porque en muchos casos al serle personas ajenas carecería de legitimación.

IV

El Registrador informó el 18 de noviembre de 2003 y elevó su informe a la Dirección General de Registros y Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 3, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, 117 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 3 de octubre de 1968, 20 de septiembre de 1990, 17 de noviembre de 1999 y 19 de febrero de 2000.

1. Se presenta en el Registro testimonio de sentencia firme en la que, ejercitada por dos de los condueños la «actio communi dividundo» sobre una finca indivisible, se saca la misma a pública subasta, adjudicándose al mejor postor.

La Registradora, aparte de otro defecto que fue subsanado, suspende la inscripción por el defecto de que, estando la finca inscrita en proindiviso a nombre de tres personas, no se acredita hayan intervenido en el procedimiento los herederos de uno de ellos, que había fallecido. Los interesados recurren alegando que al copropietario que solicita la extinción del proindiviso no se le puede exigir que aporte o practique la declaración de herederos de otro copropietario. Se da la circunstancia de que, tanto los instantes del procedimiento como los adjudicatarios son hermanos del copropietario fallecido.

2. El recurso no puede prosperar. Fallecido uno de los titulares registrales, es una exigencia del tracto sucesivo registral conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que todos sus herederos hayan tenido parte en el procedimiento, para que no sufran las consecuencias de una indefensión judicial proscrita por el artículo 24 de la Constitución; y para que intervengan todos los herederos es imprescindible la obtención del título sucesorio (testamento o declaración de herederos abintestato), para saber quienes sean éstos.

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, 21 de septiembre de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Santa María La Real de Nieva.