

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

303

RESOLUCIÓN de 18 de noviembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Isabel Fernández Fuentes, Procuradora de los Tribunales y de la Sindicatura de la Quiebra de la mercantil «Casador S.L.», contra la negativa del titular del Registro de la Propiedad n.º 5 de Oviedo, a practicar determinados asientos ordenados en ejecución de una sentencia firme.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Isabel Fernández Fuentes, Procuradora de los Tribunales y de la Sindicatura de la Quiebra de la mercantil «Casador S.L.», contra la negativa del titular del Registro de la Propiedad número cinco de los de Oviedo, don José María Cadenaba Coya, a practicar determinados asientos ordenados en ejecución de una sentencia firme.

Hechos

I

En fecha 22 de abril de dos mil tres, el Magistrado Titular del Juzgado de Instrucción número uno de Oviedo (antiguo Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º dos de dicha Ciudad) dictó sentencia, a resultas del juicio de Menor Cuantía (Autos 115/99) promovido por la entidad La Llamaza, y otros señores, contra don Manuel Ángel Manso Camporro, María Orfelina Gutiérrez Fernández, María Natividad Parralejo Estévez, María Dolores Loreda Fonseda y Aurora Agueria Rodríguez, estas tres últimas declaradas en rebeldía; sentencia, aquélla, confirmada por otra Sentencia firme de fecha 15 de Junio de 2004, dictada por la Audiencia Provincial de Oviedo, sección quinta, en el recurso de apelación 0000172/2004. El fallo de la sentencia dictada en primera instancia, y luego confirmado en apelación, es del siguiente tenor: «debo declarar y declaro que la sociedad Casador, S.L., en quiebra, es dueña y propietaria del edificio en construcción sito en sobre el terreno sito en el Barrio de la Fuente Abajo en Olloñiego, Concejo de Oviedo, con una superficie de 933 metros cuadrados; inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Oviedo al libro 2121, tomo 2962, finca 9539, inscripción 12, actuando, en su virtud, la nulidad de los títulos y la cancelación de asientos registrales que puedan contradecir lo anteriormente declarado, así como la inscripción de la obra nueva del referido edificio a nombre de dicha entidad Casador, S. L., en quiebra». En ejecución de dicha sentencia, La Secretaria del Juzgado de Instrucción n.º 1 de Oviedo (Antiguo Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de dicha Ciudad), expidió mandamiento dirigido al titular del Registro de la Propiedad número cinco de Oviedo, «a fin de que se proceda a tomar las anotaciones oportunas en virtud de lo acordado en Sentencia firme (la dictada en primera instancia a que antes se hizo mención) que por testimonio se adjunta al presente».

II

Presentado el mandamiento anterior en el citado Registro de la Propiedad, fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad número cinco. Oviedo. Se deniega la inscripción ordenada por los defectos que se dirán y que resultan de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: 1.-Los documentos presentados consisten: a) En un Mandamiento del Juzgado de Instrucción n.º 1 de Oviedo a fin de que «se procede a tomar las anotaciones oportunas» de la Sentencia firme que se acompaña. b) Testimonio de la Sentencia firme del mismo Juzgado de fecha 22 de Abril de 2003, autos n.º 115/99 promovidos por la entidad La

Llamaza y otros señores, contra don Manuel Ángel Manso Camporro, María Orfelina Gutiérrez Fernández, María Natividad Parralejo Estévez, María Dolores Loreda Fonseda y Aurora Agueria Rodríguez, estas tres últimas declaradas en rebeldía. c) Testimonio de la Sentencia firme de 15 de Junio de 2004, de la Audiencia Provincial de Oviedo, sección quinta, en el recurso de apelación 0000172/2004, contra la Sentencia anterior la que confirma. 2.-En la Sentencia del Juzgado ya firme se dicto el fallo siguiente: «debo declarar y declaro que la sociedad Casador, S. L., en quiebra, es dueña y propietaria del edificio en construcción sito en sobre el terreno sito en el Barrio de la Fuente Abajo en Olloñiego, Concejo de Oviedo, con una superficie de 933 metros cuadrados; inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Oviedo al libro 2121, tomo 2962, finca 9539, inscripción 12, actuando, en su virtud, la nulidad de los títulos y la cancelación de asientos registrales que puedan contradecir lo anteriormente declarado, así como la inscripción de la obra nueva del referido edificio a nombre de dicha entidad Casador, S.L., en quiebra». 3.-En el Registro la finca figura actualmente en dominio a favor de la entidad Proyectos Urbanos Peñamea, S.L., por título de aportación a la sociedad, que hicieron en su día las personas demandadas (inscripción 8.ª). Estas a su vez fueron titulares del dominio como cesionarios del remate en adjudicación en procedimiento de apremio seguido en el Juzgado de lo Social n.º 2 de Gijón (inscripción 7.ª). 4.-Consta igualmente inscrito el derecho de hipoteca sobre la finca a favor del Banco Popular Español, S.A. (inscripción 9.ª). 5.-Consta igualmente anotada una demanda a favor de la Sindicatura de la quiebra de Casador, S. L., solicitándola nulidad de la referida aportación a sociedad y la consiguiente cancelación de la inscripción a favor de la titular registral Proyectos Urbanos Peñamea, S. L., en un proceso diferente del que nos ocupa, seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Langreo, n.º 234/2002. 6.-No consta inscrita en el Registro ninguna obra nueva de un edificio. Fundamentos de Derecho: Primero.-Aunque amenazada por la anotación de demanda, la finca figura inscrita en dominio a favor de la entidad Proyectos Urbanos Peñamea, S. L. y según resulta de los documentos aportados dicha entidad no ha sido demandada ni ha sido parte en el procedimiento. Es Doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado y por tanto obligatoria para los registradores, que en materia de calificación de documentos judiciales el principio de tutela judicial efectiva proclamado en el artículo 24 de la Constitución Española que impone la prescripción de la indefensión ha de anteponerse a la obligatoriedad que tienen los Registradores de respetar y colaborar en la ejecución de los procedimientos judiciales (Resoluciones de 12-03-2004, de 30-10-2002, de 7-11-2002, relativa esta última a una Sentencia en que se ordenaba la demolición parcial de un edificio, que reiteran otras numerosas anteriores). Como destaca la Resolución de 7-11-2002 y las demás Resoluciones «el Registrador tiene la obligación de calificar determinados extremos entre los cuales no está el fondo de la Resolución pero sí, como más importante el de examinar si en el procedimiento han sido citados aquellos a quienes el Registro conceda algún derecho que podría ser afectado por la Sentencia con objeto de evitar su indefensión prescrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria». Otras resoluciones insisten en que este extremo está entre los obstáculos que surgen del Registro (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) como aspectos sujetos a la calificación de documentos judiciales, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Es más como destaca la citada Resolución y otras «aunque los titulares registrales al momento de la iniciación de tal procedimiento (en el caso, los demandados titulares de la inscripción 7.ª) hubieran sido citados, no se puede dejar indefensos a los titulares actuales (en el caso, el de dominio Proyectos Urbanos Peñamea, S.L., titular de la 8.ª y el acreedor hipotecario Banco Popular Español, titular de la 9.ª), los cuales habrían sido advertidos oportunamente de la situación existente -y en consecuencia evitado su indefensión-si la demanda se hubiera anotado preventivamente, tal y como previene el artículo 42,10 de la Ley Hipotecaria».

Pues bien, los titulares de derechos inscritos, Proyectos Urbanos Peñamea, S.L., y el Banco Popular Español, resultan afectados por la Sentencia al resultar limitado o gravado el derecho de dominio al no poder edificar libremente sobre el terreno construido (artículo 348 del Código Civil) y dichos titulares no han sido parte en el proceso ni tampoco se anotó oportunamente la demanda. Este primer defecto de no haber sido parte los titulares registrales de derechos afectados de acuerdo con la doctrina expuesta se considera insubsanable.

Segundo.—Aparte de lo anterior y entrando ya en el fallo este contiene un doble pronunciamiento: la declaración de que la sociedad Casanor, S. L. es dueña del edificio y la de que se acuerda que se inscriba la obra nueva del referido edificio a nombre de dicha entidad Casanor, S.L. Lo primero, la declaración del dominio, es presupuesto de lo segundo: la inscripción de la obra nueva del edificio. Pero para inscribir ésta no basta por sí sola la Sentencia. La inscripción del vuelo separado del suelo supone registrar un dominio dividido. En efecto los fundamentos de la Sentencia, los cuales respetamos, después de destacar que el origen del problema estuvo en la subasta exclusiva del suelo por el Juzgado de los Social de Gijón, sin incluir lo edificado por no estar incluido en el embargo, lleva al Juzgador a concluir (conclusión que insisto respetamos) que «el peno dominio de la vivienda (sic) y del solar se encuentra dividido y atribuido por separado a cada uno de ellos», (Fundamento de derecho segundo de la Sentencia de Instancia). Ahora bien, para inscribir este dominio dividido, que por virtud de la Sentencia no cabe cuestionar, es preciso algo más que la propia Sentencia, ya que el derecho de Casanor y el derecho del titular registral deben estar suficientemente determinados (artículo 9, 2º de la Ley Hipotecaria y artículo 51 de su Reglamento) conforme al principio de determinación en sus extremos más esenciales: superficie afectada por la construcción, derecho o no del propietario actual a seguir construyendo sobre lo edificado, relación entre el suelo, subsuelo y el vuelo edificado etc. Todo lo cual exige la formalización de un título (por ejemplo complejo inmobiliario al amparo del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal y otro inscribible) entre Casanor y los titulares actuales antes citados y este título complementario de la Sentencia sería el presupuesto conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para inscribir el dominio de la obra nueva a favor de Casanor. Como destaca la Resolución de 8-04-2003, el que una Sentencia declare que un negocio es válido, no quiere decir que sea inscribible por sí sólo, pues la inscripción exige requisitos añadidos a la validez. Este segundo defecto de falta de previa inscripción de un título que delimite el dominio dividido a favor de Casanor y de la actual titular registral, constituye un obstáculo registral calificable (art. 100 del Reglamento Hipotecario) que se considera subsanable.

Tercero.—Por lo que se refiere estrictamente a la inscripción de la obra nueva debe completarse la escueta declaración de la Sentencia con los requisitos exigidos por los artículos 45 y 56 del Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio que no son sino concreciones para este caso del principio de determinación (artículo 9, 2º de la Ley Hipotecaria). Es decir determinación del número de plantas, parcela ocupada, etc., y aportación de Licencia Municipal y certificación de técnico competente (artículo 46 y es del citado Real Decreto), como destaca la Resolución de 29-04-2003, la existencia de una Sentencia firme, no puede obviar otras exigencias legales como la Licencia Municipal que las partes deben observar. En este caso, además, la descripción del edificio al que afecta la Sentencia no puede hacerse sólo por Casamor, S. L. ya que afecta en su extensión al titular registral. Este tercer defecto se considera subsanable.

Cuarto.—Aunque el fallo emplea la palabra inscripción, el Mandamiento se limita a ordenar se toman «las anotaciones oportunas», Habiendo sido declaradas en rebeldía las demandas doña María Natividad Parralejo Estévez, doña Aurora Agüeria Rodríguez y doña María Dolores Loredo Fonseca y no habiendo transcurrido el plazo máximo establecido en el artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la acción de rescisión de Sentencias firmes dictadas en rebeldía, sólo procede tomar anotación preventiva de la Sentencia conforme al artículo 524 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil (aplicables por las fechas de interposición del curso) que podrá convertirse en inscripción cuando se acredite por el Secretario que ya no cabe entablar dicha acción de rescisión. Por lo expuesto el Registrador que suscribe, siendo el primer defecto insubsanable, resuelve denegar la inscripción ordenada por los defectos expresados en los fundamentos de derecho anteriores, es decir: Primero.—No haber sido parte en el proceso los titulares de derechos inscritos, Proyectos Urbanos Peñamea, S. L., titular del dominio y Banco Popular Español, S.A. titular del derecho de Hipoteca. Segundo. Ser necesaria la formalización de un título complementario, entre los titulares de derechos actualmente inscritos y Casanor, S.A. que delimite y especifique conforme al principio de determinación el dominio dividido. Tercero.—Ser necesario completar la Sentencia con la acreditación del cumplimiento de los requisitos exigidos para la inscripción de la Obra Nueva por los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio. Cuarto.—En todo caso la Sentencia solo podrá ser objeto de anotación preventiva conforme al artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y siendo el primer defecto

insubsanable no procede tomar anotación preventiva de suspensión. Contra la presente nota de calificación cabe Recurso Gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la recepción de esta notificación, conforme al Art. 324 Y siguientes de la Ley Hipotecaria, o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria. Oviedo, 18 de Febrero de 2005.—El Registrador. Firma ilegible.

III

Doña María Isabel Fernández Fuentes, Procuradora de los Tribunales y de la Sindicatura de la Quiebra de Casanor, S.L., interpuso contra la anterior nota de calificación recurso gubernativo, alegando: «Que interpongo recurso gubernativo previsto en los artículos 112 y siguientes previstos en el vigente reglamento hipotecario contra la calificación puesta por el Señor Registrador de la propiedad n.º 5 de Oviedo al mandamiento del Juzgado de Instrucción n.º 1 de Oviedo en el que se solicita se proceda a tomar las anotaciones oportunas de la Sentencia firme que se acompaña, con base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos

1.º Con fecha de 22 de abril de 2003, en los autos n.º 115/99 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Oviedo, actual Juzgado de Instrucción n.º 1, promovidos por la entidad La Llamaza, S.L., y otros a los que se había acumulado los promovidos en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Langreo por la depositaria de la quiebra de Casanor, S. L., contra don Manuel Ángel Manso Camporro, María Orfelina Gutiérrez Fernández, María Natividad Parralejo Estévez, María Dolores Loredo Fonseca y Aurora Agüeria Rodríguez, se dictó sentencia en cuya parte dispositiva se decía lo siguiente: «debo declarar y declaro que la Sociedad Casanor, S. L. en Quiebra es dueña y propietaria del edificio en construcción, sito sobre el terreno sito en el barrio de la Fuente de Abajo, en Olloniego, Concejo de Oviedo, con una superficie de 933 m²; inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Oviedo, al libro 2121, tomo 2932, finca 9589, inscripción 11 acordando, en su virtud, la nulidad de los títulos y la cancelación de asientos registrales que puedan contradecir lo anteriormente declarado, así como la inscripción de la obra nueva del referido edificio a nombre de dicha entidad Casanor, S. L., en Quiebra». Esta sentencia ha sido confirmada por sentencia de la Audiencia Provincial de Oviedo, Sección 5.ª de 15 junio de 2004 en el recurso de apelación 172/2004 contra la que no se ha interpuesto recurso alguno y la sentencia es, por lo tanto, ya firme.

2.º La Sociedad Casanor, S.L., antes de ser declarada en quiebra necesaria, era propietaria de un terreno sito en el Barrio de la Fuente de Abajo en Olloniego, concejo de Oviedo, y referenciado en el hecho primero, y en el que se construía un edificio de viviendas y locales que se encontraba, cuando se produce la declaración de quiebra, en un avanzado estado de construcción. Como consecuencia del impago de unos créditos salariales por Casanor, S. L., se produjo una subasta del terreno en el Juzgado de lo Social n.º 2 de Gijón en autos acumulados 15/97 y 27/97 y el ejecutante, con fecha de 21 de enero de 1999 se adjudicó el terreno cediendo posteriormente el remate a doña María Natividad Parralejo Estévez, María Orfelina Gutiérrez Fernández, Manuel Ángel Manso Camporro, casado con María Dolores Loredo Fonseca y Aurora Agüeria Rodríguez, y todos ellos, como se expresa en el auto del Juzgado de lo Social n.º 2 de Gijón de 26 de febrero de 1999 aceptaron el inmueble subastado. Dado que la adjudicación del terreno mediante subasta no había tenido en cuenta la existencia de un edificio en construcción prácticamente terminado y con un valor muy superior al subastado, se interpuso por parte de los compradores de viviendas en el edificio en construcción y acreedores mayoritarios de la Quiebra Casanor, S.L., demanda ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Oviedo contra los cesionarios de la subasta, y pocas fechas después, por parte de la depositaria de la Quiebra de Casanor, S. L., se interpuso asimismo demanda contra los cesionarios de la subasta ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Langreo. Ambas demandas son las que acumuladas han recibido la sentencia del antiguo Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Oviedo, actual Instrucción n.º 1, cuya inscripción ha sido denegada mediante la calificación que se recurre.

3.º En ambas demandas y antes de su acumulación, se solicitó la anotación preventiva de las mismas. En la demanda interpuesta por la depositaria de la quiebra de Casanor, S.L., ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Langreo, se dictó auto del Juzgado de 12 de mayo de 1999 en el que se de negó la medida cautelar de anotación preventiva sobre la base de considerar el juzgador que se trataba de una acción meramente personal y que no tenía acceso al registro. En el caso de la demanda interpuesta ante el Juzgado de Oviedo de Primera Instancia de Oviedo, se acordó la anotación preventiva pero el Señor Registrador con fecha 31 de marzo de 1999 denegó la inscripción por constar en aquel momento como titular la mercantil Buenaventana, S.L., inscripción que fue posteriormente anulada por sentencia.

No obstante, el señor Registrador señalaba en su calificación la imposibilidad de inscribir la anotación preventiva habida cuenta que los demandados no figuraban como titulares registrales pero aunque figuraran como titulares, se denegaría igualmente porque «aún en el supuesto de que la finca llegue a inscribirse a nombre de los demandados previa presentación y calificación de los documentos pertinentes (testimonio del auto de adjudicación y mandamiento cancelatorio) entonces no podría inscribirse la obra nueva del edificio a favor de un titular distinto del suelo ya que pertenece al suelo por accesión (artículo 353 y 361 y siguientes del Código Civil), sin perjuicio de que pueda darse el caso de que el suelo devenga accesorio del edificio, pero ello exigiría la correspondiente resolución judicial».

4.º Que una vez firme la Sentencia que reconocía la propiedad de la masa de la quiebra de Casanor, S.L., del edificio en construcción sito en la finca existente en el Barrio de la Fuente de Abajo de Olloniego, se presentó en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Oviedo el mandamiento del Juzgado de Instrucción n.º 1 de Oviedo (antiguo Primera Instancia n.º 2) acompañado de testimonio de las sentencias dictadas en el presente procedimiento y se deniega la inscripción por los siguientes defectos:

Primero.—No haber sido parte en el proceso los titulares de los derechos inscritos, Proyectos Urbanos Peñamea, S. L. titular del dominio y Banco Popular Español, S.A., titular del derecho de hipoteca. Segundo: ser necesario la formalización de un título complementario, entre los titulares de derechos actualmente inscritos y Casanor, S.L., que delimite y especifique conforme al principio de determinación el dominio dividido. Tercero.—Ser necesario completar la sentencia con la acreditación del cumplimiento de los requisitos exigidos de la obra nueva por los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio. Siendo el primer defecto insubsanable se deniega la inscripción.

Que los defectos puestos en manifiesto por el Registrador no afectan a la sentencia cuya inscripción se desea ni se puede considerar impedimento para la inscripción con base en los siguientes, fundamentos de Derecho: Primero: en cuanto al defecto insubsanable de no haber sido parte en el proceso los titulares actuales registrales, Proyectos Urbanos Peñamea, S.L., como titular del dominio y Banco Popular Español, S.A., como titular de la hipoteca, esta parte debe manifestar lo siguiente: Cuando se inician los pleitos que luego acumulados van a dar lugar a la sentencia cuya inscripción se pretende, los titulares de la finca eran aquellos a los que se les había cedido el remate de la subasta, con independencia de que no hubieran efectuado la correspondiente inscripción en el registro. En el momento de la presentación de la demanda tanto la depositaria de la quiebra ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Langreo en el Procedimiento n.º 107/99 de menor cuantía como los acreedores de la Quiebra de Casanor, S.L. en el procedimiento 115/99 de menor cuantía del Juzgado n.º 2 de Primera Instancia de Oviedo, solicitaron como medida cautelar la anotación preventiva de la demanda. Como consta en los autos en el supuesto de Langreo mediante auto de 12 de mayo de 1999, se denegó la medida cautelar de anotación preventiva de demanda por considerar el señor Juez que se estaban ejerciendo acciones personales que no tenían acceso al registro y en el caso del Juzgado n.º 2 de Oviedo, la medida cautelar que sí fue acordada no fue inscrita por cuanto el Señor Registrador la denegó habida cuenta que los adjudicatarios de la finca no habían inscrito su derecho y el titular registral era una sociedad Buenaventana, S.L., cuya inscripción fue anulada posteriormente. No obstante, los acreedores no instaron de nuevo la inscripción de la anotación preventiva de demanda, una vez se anuló la inscripción de Buenaventana, S.L., porque en la calificación del señor Registrador de 31 de marzo de 1999 se expresaba con claridad que aunque los demandados inscribieran su derecho, no se podría inscribir la anotación preventiva de demanda porque sería necesaria la correspondiente resolución judicial que declarara que la propiedad del edificio era de persona distinta que la propiedad del suelo. Es evidente que siendo objeto del pleito la declaración de la existencia de un dominio dividido entre distintos propietarios, en tanto no se consiguiera una resolución judicial firme que así lo declarara, siguiendo la calificación del señor Registrador, no tenía objeto intentar de nuevo la citada inscripción.

Segundo.—Sin embargo, cuando se ha producido la resolución judicial que declara la existencia de un dominio dividido sobre la finca, se deniega nuevamente la inscripción, ahora sobre la base de una indefensión de los titulares registrales que no han sido llamados al pleito. Estamos en presencia de unos titulares registrales que no pueden considerarse incluidos en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, por cuanto son conocedores de la situación fáctica y jurídica de la finca. En efecto, los adjudicatarios de la finca subastada son los que realizan la aportación de la finca a la entidad mercantil Proyectos Urbanos Peñamea, S. L., entidad que está formada por ellos mismos y por familiares suyos, por lo que aún teniendo en cuenta que se trata de una persona jurídica no se puede considerar que le ampare el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En cuanto a la entidad Banco Popular Español, S.A., hay que tener en cuenta que concede una segunda hipoteca sobre el mismo solar. Se trata sin duda de una entidad profesio-

nal en el campo de los créditos hipotecarios y es obvio que no se concede una segunda hipoteca sobre un solar sin informarse previamente de todas las vicisitudes que han afectado al citado solar y las que previsiblemente afectarán en el futuro.

Tercero: La aplicación estricta de la legislación registral sin tener en cuenta los datos, que por otra parte, obran en el registro, conduce a una situación en la que los que han sido favorecidos por una sentencia sin embargo no ven su derecho reconocido y protegido por el registro y aquellos que actúan con absoluto desprecio de las normas se ven favorecidos por la aplicación de la norma registral. Es claro que los demandados, con conocimiento de la existencia de dos demandas contra ellos en los que se discutía la titularidad de un edificio en construcción, cuando aportan la finca a la mercantil Proyectos Urbanos Peñamea S.L., debían haber comunicado al Juzgado el cambio de titularidad de la finca y la sucesión procesal, lo que no hicieron. Sin embargo, esta parte, no podía modificar, sin la colaboración de los demandados la relación procesal establecida en la demanda. Es claro asimismo, que la entidad Banco Popular Español S.A. conocía con todos sus pormenores la situación registral de la finca y los pleitos sobre ella entablados, sobre todo teniendo en cuenta el amplio historial registral de la finca que hacen impensable haya sido sorprendido en su buena fe. De todo lo anterior resulta que no es ajustado a derecho el defecto insubsanable que recoge la nota del Registrador y que por lo tanto es correcta la inscripción de la sentencia». Y terminaba suplicando a este Centro Directivo que tuviera por interpuesto este recurso en tiempo y forma y procediera a reformar la calificación puesta en el mandamiento del Juzgado de Instrucción n.º 1 de Oviedo (antiguo Primera Instancia n.º 2) de fecha 22 de abril de 2003, ordenando al Señor Registrador de la Propiedad n.º 5 de Oviedo procediera a la inscripción de la expresada sentencia en el registro de su cargo.

IV

Tal y como se indica en el informe del funcionario calificador, éste dio traslado del mismo a los interesados a que se refiere el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, habiendo formulado alegaciones al recurso interpuesto la representación de la mercantil «Proyectos Urbanos Peñamea, S.L.», en los términos siguientes: «Que se ha dado traslado a esta parte del recurso gubernativo interpuesto por la Sindicatura de la quiebra de Casanor, S.L., contra la calificación del Sr. Registrador denegando la inscripción de mandamiento judicial y dentro de plazo formulamos oposición al recurso interpuesto de adverso con fundamento en lo siguiente: Primero.—Efectivamente, tal y como señala el Sr. Registrador, en modo alguno puede practicarse la inscripción ordenada por cuanto que suelo y vuelo forman un todo indisoluble que como señala la Academia Española Lengua, es aquello que no se puede separar. Ya en su día advertimos debidamente de ello en el procedimiento correspondiente que ha dado lugar a una sentencia verdaderamente incongruente (sic) y que conduce al absurdo, dicho sea ello con los debidos respetos. Con la referida sentencia se violan de forma manifiesta principios básicos pero fundamentales del derecho hipotecario como son entre otros el artículo 34 de la Ley Hipotecaria ya que la transmisión de la propiedad a favor de los en su día cesionarios en la subasta judicial don Manuel Ángel Manso Camporro, doña Aurora Aguería Rodríguez, doña Orfelina Gutiérrez Fernández y doña Natividad Parralejo Estévez, se hizo por quien evidentemente era el titular registral, o sea la entidad: Norbusten, S.L., que fue naturalmente la entidad en su día embargada en el procedimiento del juzgado de lo Social de Gijón. Cuando se efectúa la cesión del remate a favor de los referidos cuatro cesionarios, no hay en el Registro de la Propiedad más titular registral que Norbusten S. L., y si los cesionarios adquieren de este titular, evidentemente son terceros hipotecarios protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria que ha violado la referida resolución judicial, con los efectos que ello conlleva. Pero naturalmente el manifiesto error judicial, no puede dar lugar a que se conculquen principios básicos del derecho hipotecario consagrados en los artículos 32, 34 Y 38 Y demás concordantes de dicho texto legal. Para nada viene a cuento en el recurso que se impugna, manifestar que se denegó la anotación preventiva de demanda por el juzgado correspondiente, resolución asimismo en el recurso que se combate es que Proyectos Urbanos Peñamea S. L., esté formada por los cesionarios y familiares, pues está constituida tal sociedad por personas físicas y jurídicas que evidentemente no pueden ser familiares de nadie. En razón a ello ha de estar protegida por el artículo 34 y demás concordantes de la Ley Hipotecaria. Falso asimismo que el Banco Hipotecario conceda una segunda hipoteca. Hay una primera hipoteca de Caja Astur y otra del Banco que en el momento de su concesión, ninguna anotación de ningún tipo constaba en el Registro y cuya entidad, debió asimismo ser demandada para que le afecte una resolución judicial.

Tercero.—Resulta asimismo absurdo hablar de aplicación estricta de la legislación hipotecaria, que es precisamente lo que hay que respetar con rigurosidad no violando como se pretende sostener de adverso, principios consagrados del Derecho hipotecario a los que ya nos hemos referido. Y si se habla falsamente en el recurso de que se ven perjudicados los favo-

recidos por una sentencia, a ello hemos de decir o añadir con los debidos respetos, que las sentencias que conculcan principios elementales del Derecho Hipotecario perjudican a todo el mundo y no benefician a nadie y de ahí que aún se sigan al menos por esta parte los recursos pertinentes pues no se puede tolerar de buen grado, tanta incongruencia. Por último destacar que el Banco Popular Español, S.L., sólo puede conocer, lo que se deriva de los asientos del Registro y cuando otorga su hipoteca, nada constaba en el Registro, sin que se necesite mayor extensión en demostrar ello que se deriva de los propios asientos del registro, como se deriva también que los originales adquirentes en la subasta judicial NUNCA adquirieron de la entidad Casanor S.L., y de ahí su innegable condición de terceros hipotecarios. En virtud de lo expuesto, suplico: Que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo, tener por impugnado el recurso interpuesto de adverso, y en su días previos los demás tramites legales se dicte resolución desestimando dicho recurso, confirmando la Calificación efectuada por el Registrador de la Propiedad. Es de Justicia que pedimos en Oviedo para Madrid a 5 de abril de 2.005».

El funcionario calificador, formó el expediente con los diversos escritos recibidos y emitió su preceptivo informe, en el que expresamente indica haber dado traslado del recurso interpuesto al Juzgado que expidió el mandamiento y a los titulares de dominio y derechos reales que puedan resultar perjudicados por la Resolución que recaiga, indicando, también, que del texto del recurso interpuesto cabía entender que se recurría solamente el defecto primero de la nota de calificación, al que atribuía el carácter de insubsanable. El expediente remitido tuvo entrada en este Centro Directivo el 11 de abril del presente año.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos: 24 de la Constitución Española; 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de octubre y 7 de noviembre de 2002, y la de doce de marzo de 2004.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad número cinco de Oviedo un mandamiento expedido por el Juzgado de Instrucción n.º 1 de dicha ciudad, a fin de que «se proceda a tomar las anotaciones oportunas» de la Sentencia firme que se acompañaba, figurando como anexos del citado mandamiento: Testimonio de la Sentencia firme del mismo Juzgado de fecha 22 de abril de 2003, autos n.º 115/99 promovidos por la entidad La Llamaza y otros señores, contra don Manuel Ángel Manso Camporro, María Orfelina Gutiérrez Fernández, María Natividad Parralejo Estévez, María Dolores Loreda Fonseda y Aurora Aguería Rodríguez, estas tres últimas declaradas en rebeldía: testimonio de la Sentencia firme de 15 de junio de 2004, de la Audiencia Provincial de Oviedo, Sección Quinta, en el recurso de apelación 0000172/2004, contra la Sentencia anterior la que confirma.

En la precitada Sentencia del Juzgado de 1.ª Instancia, ya firme, se contiene el fallo siguiente: «debo declarar y declaro que la sociedad Casanor, S.L., en quiebra, es dueña y propietaria del edificio en construcción sito en sobre el terreno sito en el Barrio de la Fuente Abajo en Ol/onio, Concejo de Oviedo, con una superficie de 933 metros cuadrados; inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Oviedo al libro 2121, tomo 2.962, finca 9.539, inscripción 12, actuando, en su virtud, la nulidad de los títulos y la cancelación de asientos registrales que puedan contradecir lo anteriormente declarado, así como la inscripción de la obra nueva del referido edificio a nombre de dicha entidad Casanor, S.L., en quiebra».

2. La nota de calificación emitida por el titular del Registro de la Propiedad número cinco deniega la inscripción del mandamiento, por los defectos que se resumen así: No haber sido parte en el proceso los titulares de derechos inscritos, Proyectos Urbanos Peñamea, S.L., titular del dominio y Banco Popular Español, S.A., titular del derecho de Hipoteca.—Ser necesaria la formalización de un título complementario, entre los titulares de derechos actualmente inscritos y Casanor, S.A., que delimite y especifique, conforme al principio de determinación, el dominio dividido. Ser necesario completar la Sentencia con la acreditación del cumplimiento de los requisitos exigidos para la inscripción de la obra nueva por los arts. 45 y siguientes del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio. La Sentencia (dada la declaración de rebeldía de algunos de los demandados) solo podrá ser objeto de anotación preventiva conforme al art. 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Al primero de dichos defectos se le atribuye por el Registrador carácter insubsanable.

3. El Registrador, en su informe, y a la vista del tenor del recurso, llama la atención sobre un extremo del mismo que tiene un evidente alcance formal y procedimental: la argumentación que se vierte en el recurso gubernativo tiene como finalidad combatir el primero de los defectos por él consignados en la nota de calificación, precisamente considerado insubsanable, sin que se contenga en el recurso alusión, ni argumentación alguna, en torno a los restantes defectos que la citada nota indica. De lo expuesto se deriva una evidente consecuencia: este Centro Directivo habrá de examinar, únicamente, el primer defecto de la nota de

calificación, en tanto que resulta ser el único combatido por el recurrente.

4. Centrada así la cuestión a examinar en este recurso, no procede sino confirmar el criterio que mantiene el funcionario calificador en su sólida y extensa nota de calificación, toda vez que, examinado únicamente el primer defecto de la misma (que es el objeto de recurso), como tiene reiteradamente declarado este Centro Directivo (por todas las Resoluciones de 7-11-2002), tratándose de documentos judiciales «el Registrador tiene la obligación de calificar determinados extremos entre los cuales no está el fondo de la Resolución pero sí, como más importante el de examinar si en el procedimiento han sido citados aquellos a quienes el Registro conceda algún derecho que podría ser afectado por la Sentencia con objeto de evitar su indefensión prescrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria».

Por lo demás, como acertadamente pone también de relieve la nota de calificación recurrida, otras Resoluciones dictadas por este Centro Directivo insisten en que este extremo, está entre los obstáculos que surgen del Registro (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) como aspectos sujetos a la calificación de documentos judiciales, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, de lo que se sigue que aunque los titulares registrales al momento de la iniciación de tal procedimiento hubieran sido citados, no se puede dejar indefensos a los titulares actuales, los cuales habrían sido advertidos oportunamente de la situación existente —y en consecuencia evitado su indefensión— si la demanda se hubiera anotado preventivamente, tal y como previene el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria.

5. Trasladas las consideraciones anteriores al caso que nos ocupa, los titulares de derechos inscritos, Proyectos Urbanos Peñamea, S. L., (titular de la inscripción 8.ª), y el Banco Popular Español (titular de la inscripción 9.ª), resultan afectados por la Sentencia al resultar limitado o gravado el derecho de dominio y dichos titulares no han sido parte en el proceso ni tampoco se anotó oportunamente la demanda en su día interpuesta.

6. Por lo demás, esta Dirección General en modo alguno puede entrar a valorar las consideraciones vertidas en su escrito por el recurrente en torno a que no pueda considerarse que al titular registral actual le ampare el artículo 34 de la Ley Hipotecaria; o las que también realiza en torno a la posición «Extra tabulas», eso sí —del acreedor hipotecario (una Entidad de Crédito), cuestiones todas ellas que están sometidas a la exclusiva competencia de los Tribunales de Justicia.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho, dejando expresa constancia de que la presente Resolución se contrae al primero de los defectos —único recurrido y aquí confirmado— que indica la nota de calificación, toda vez que el resto de defectos en ella consignados no ha sido objeto de recurso.

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, 18 de noviembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Oviedo número 5.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

304

RESOLUCIÓN de 5 de enero de 2006, de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se modifica la Resolución de 20 de diciembre de 2005, por la que se determinaba los partidos de fútbol que integran el boleto de la Apuesta Deportiva en su modalidad de El Quinigol de la jornada 23.ª de la temporada 2005/2006.

La entidad pública empresarial Loterías y Apuestas del Estado ha tenido conocimiento oficial del aplazamiento del partido correspon-