

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario recurrente el 7 de octubre de 2005, número 1.285 de su protocolo, don R.C.F. aportó determinada finca sociedad de gananciales. La finca no está inscrita y a los efectos de su inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, presenta como título previo que le acredita como dueño una escritura de 22 de julio de 2005 de disolución de condominio, en que la finca le fue adjudicada. Se describe la finca como local de una sola planta de 36 metros cuadrados. Se aporta certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, de la que resulta una superficie de suelo de 36 metros cuadrados y construida de 36 metros cuadrados; y que el año de construcción es 1900.

II

Presentada en el Registro la citada escritura, fue objeto de la siguiente calificación: «Doña María Dolores Masedo Lázaro, Registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera, Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, Previa calificación del documento presentado el día 18/10/2005, bajo el asiento número 581, del tomo 49 del Libro Diario, que corresponde al documento otorgado por el notario de Torrelavega Alberto García Alija, con el número 1285/05 de su protocolo, de fecha 07/10/2005, en unión de escritura relacionada como antetítulo, de disolución de comunidad autorizada el día 22 de julio de 2005 por el Notario de Torrelavega, don Alberto García Alija, número 999 de orden, se SUSPENDE la inscripción del mismo por los siguientes motivos: -Pendiente de aportar Certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento, que acredite el cumplimiento de la legalidad urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 52, RD de 4 de julio de 1.997.-De la escritura, no resulta la descripción del edificio del que el local forma parte o si es un solo edificio y en cuyo caso deberá describirse. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde su notificación, mediante la presentación del correspondiente recurso ante el Registrador que suscribe, acompañando el título objeto de calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada en la forma y con los requisitos señalados en los artículos 18, 324 y ss de la Ley Hipotecaria, o podrá solicitar la calificación del Registrador sustituto tal y como regulan los artículos 5 a 9 del Real Decreto de 1 de Agosto de 2003. San Vicente de la Barquera, cinco de noviembre del año dos mil cinco. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Notario don Alberto García Alija, interpuso recurso frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: que se cumple con el artículo 52 del R.D. 1093/1997 al aportarse certificación catastral que acredita que la construcción es de 1900; que se describe la finca urbana como «local» de una sola planta, sin que ningún precepto legal exija otra descripción.

IV

El 2 de enero de 2006 la Registradora emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria, 298 y siguientes de su Reglamento, 52 del Real Decreto de 4 de julio de 1997, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de julio de 1998, 9 de octubre de 2000 y 6 de julio de 2005.

1. Se presentan en el Registro, al objeto de obtener la inmatriculación de un «local» dos escrituras que se refieren a dicha finca: una de disolución de condominio y otra de aportación a la sociedad conyugal. La Registradora suspende la inscripción por los dos defectos siguientes: 1) No acreditarse el cumplimiento de la legalidad urbanística conforme a lo dispuesto en el artículo 52 del Real Decreto de 4 de julio de 1997, y 2) No resultar de la escritura si se trata de un edificio, o, en su caso, cuál es el edificio del que el descrito forma parte. El Notario recurre.

2. Este Centro Directivo no puede entrar en el examen de otros obstáculos distintos a los apreciados por la Registradora (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Por ello no se entra en el examen de si los documentos presentados son suficientes para llevar a cabo la inmatriculación.

3. En cuanto al primero de los defectos, el recurso ha de ser estimado. Como dice el Notario recurrente, si la certificación catastral que se acompaña, coincidente con la descripción que figura en el título, expresa que la construcción es del año 1900 es evidente que ha prescrito la acción para el restablecimiento de la infracción en que, en su caso, pudiera haber incurrido el edificante.

4. Respecto al segundo de los defectos, ha de decidirse de igual forma pues, si bien es cierto que la Registradora afirma que la escritura se expresa con poca claridad, pues existen locales en propiedad horizontal inscritos hace muchos años que se inmatricularon como si fueran independientes, siendo así que formaban parte de un edificio, esta circunstancia no se puede presumir, y, además, de los linderos del local se deduce tratarse de un edificio autónomo.

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 4 de mayo de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

10947

RESOLUCIÓN de 5 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Inmobiliaria Asti, S. A.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 1 a inscribir una finca en virtud de un auto de tercera de dominio.

En el recurso interpuesto por don Juan Pablo Ojeda Suárez, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil «Inmobiliaria Asti, S. A.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 1, don Antonio Hueso Gallo a inscribir una finca en virtud de un auto de tercera de dominio.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 39 de Madrid se tramita una tercera de dominio por la que se decreta un levantamiento de embargo, así como la inscripción de la finca afectada a favor del demandante del procedimiento.

II

Presentado el referido mandamiento solicitando la cancelación del embargo y la inscripción del dominio de la finca a favor del demandante en el Registro de Madrid número 1 fue calificada con la siguiente nota: «... Fundamentos de Derecho. Ha de limitarse la presente calificación a los extremos concretos contenidos en el mandamiento judicial presentado: es decir, de un lado, cancelación del embargo anotado en el Registro en virtud del procedimiento 1079/93 del mismo Juzgado, y de otro, la práctica de la inscripción de dominio de la finca registral número 91.415 a favor del demandante, la Entidad «Inmobiliaria Asti, S. A.» respecto de la primera cuestión no puede accederse a lo decretado por el mandamiento por la sencilla razón de que la anotación de embargo ya figura cancelada en el Registro por caducidad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento, por lo que este extremo no requiere de más comentario ni explicación. En cuanto a la segunda cuestión cabe preguntarse si en un procedimiento ejecutivo normal y en autos incidentales del mismo, como es el procedimiento de tercera de dominio puede decretarse, con plenos efectos frente a terceros, el pleno dominio de un inmueble a favor de persona determinada y ordenar su inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que lleva consigo la cancelación de la inscripción contradictoria de dicho dominio del titular registral vigente, máxime cuando dicho titular registral no ha sido oído en el procedimiento. Pues bien, a dicha cuestión hay que contestar de forma negativa, fundamentalmente porque el procedimiento de tercera de dominio, al que corresponde el testimonio judicial de la sentencia que se acompaña al mandamiento que nos ocupa no puede tener otro objetivo que el alzamiento y cancelación del embargo decretado en un procedimiento ejecutivo. Así lo establece de manera clara y rotunda el artículo 601 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al decir lo siguiente: «1. En la tercera de dominio no se Admitirá otra pretensión de tercerista que la dirigida al alzamiento del embargo. 2. El ejecutante y, en su caso, el ejecutado, no podrán pretender en la tercera de dominio sino el mantenimiento del embargo o sujeción a la ejecución del bien objeto de tercera». A juicio del Registrador que suscribe la sentencia dictada en los autos de tercera se ajusta a los términos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto se limita a ordenar el alzamiento del embargo trabado en base precisamente al dominio del tercerista sobre la finca embargada. Es, sin embargo, el mandamiento, el que ordena la

inscripción en el Registro del dominio del tercerista, inscripción que no es posible practicar en base lo expuesto. Teniendo en cuenta lo anterior: Acuerdo: Primero.—Denegar la cancelación del embargo decretada en el mandamiento calificado por cuanto dicho embargo ya se encuentra regístralmente cancelado por caducidad, lo que se efectuó en su día conforme a lo dispuesto en los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento. Segundo.—Denegar la inscripción del pleno dominio de la finca registral número 91.415 a favor de la Entidad "Inmobiliaria Asti, S. A.", por el defecto insubsanable de falta de congruencia del mandamiento calificado con el procedimiento seguido —autos de tercería de dominio— y sentencia recaída en el mismo, que no puede tener otro objetivo (artículo 601 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) que el alzamiento del embargo decretado en el procedimiento ejecutivo. Sin perjuicio del derecho a la subsanación del defecto anterior y a obtener la inscripción del documento, el interesado podrá: A) O bien solicitar, en el plazo de quince días contados desde la notificación de la precedente calificación, que se proceda a una nueva calificación del documento por Registrador sustituto, con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto (BOE de 2 de agosto) y conforme al cuadro de sustituciones aprobado por Resolución de 1 de agosto de 2.003 (BOE de 4 de agosto). B) O bien interponer recurso gubernativo, en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la presente calificación, en los términos regulados en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, según la redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Madrid, 30 de septiembre de 2005.—El Registrador. Firma ilegible.»

III

Don Enrique Mariscal Gragera, Registrador de la Propiedad número 1 de Navalcarnero competente según el cuadro de sustituciones aprobado por Resolución de 1 de agosto de 2003, realiza la calificación sustitutoria al haberlo solicitado así la entidad recurrente y emite la siguiente nota de calificación: «... Fundamentos de Derecho. Primero.—Dándose por reproducidos los hechos relacionados por el Registrador calificador y las alegaciones de "Inmobiliaria Asti, S. A.", entendemos que las cuestiones jurídicas de fondo que se debaten son: Si el Registrador puede entrar a calificar la oportunidad del procedimiento en el que el Juez dicta sentencia y ordena practicar un asiento registral. Si una tercería de dominio puede producir los efectos que se pretenden y esto siempre en función a que sea aplicable la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 o aquella de 1881. Segundo.—El artículo 100 del Reglamento Hipotecario dice: "La calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a... la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado...". La coherencia de este precepto dentro de nuevo sistema hipotecario, —basado en la seguridad jurídica publicitaria—, radica en la eficacia del derecho correspondiente que frente a todos otorga la inscripción. Por tanto, si la resolución judicial pretende alterar la titularidad registral, la calificación debe alcanzar a la vía procedimental escogida, pues los actos procedimentales y su orden no pueden ser nunca los mismos en un juicio declarativo, por esencia procedimiento garante del derecho real, que lo acordado en vía incidental. Tercero.—Que el alcance de la tercería de dominio en el artículo 601 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 queda limitado al alzamiento y cancelación del embargo no ofrece duda. La cuestión controvertida, entendiendo que este proceso se rige por la Ley de 1881, es si la tercería de dominio tiene carácter plenario y, por tanto, si puede resolver sobre pretensiones declarativas de la titularidad, como pretende la solicitante de segunda calificación. De resultas de la redacción del artículo 1.531 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 las demandas de tercería se sustanciaban en pieza separada por los trámites del juicio declarativo que por cuantía correspondiera. Pero la doctrina y la jurisprudencia no eran unánimes a la hora de entender si esa remisión a los trámites del declarativo implicaba poder de resolver sobre pretensiones declarativas de la titularidad o si partiendo de la premisa básica de ser vía incidental se colegía que la remisión a los trámites del declarativo no implicaban el poder de resolución antes citado. Lo cierto es que la Ley de 2000 optó por esta última solución poniendo así fin a la controversia. No obstante, no sólo se planteaba con arreglo a la anterior Ley rituarial la naturaleza de la tercería de dominio, sino que también, sobre ello, se planteó si una sentencia en sede de tercería declarando el dominio del tercerista era título inscribible suficiente del dominio. Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 1989 señaló que la tercería de dominio no es acción contradictoria del dominio inscrito a efectos del artículo 38.2 de la Ley Hipotecaria, pues según el artículo 1.1.º de la Ley Hipotecaria se inscriben actos y contratos relativos al dominio, y será en el ulterior proceso que corresponda donde se dilucide sobre la procedencia o no de la inscripción. También la sentencia del Alto Tribunal de 22 de diciembre de 1998 insiste en que se trata de un proceso incidental tendente a paralizar la ejecución, por lo que no puede alterar las titularidades registrales, por ser peticiones que exceden los límites del objeto de la tercería de dominio. En el sentido de diferenciar este proceso incidental de una acción reivindicatoria o contradictoria hay múltiple Jurisprudencia de todos conocida. A la vista de todo ello Acuerdo

Ratificar la calificación denegatoria del Registrador de la Propiedad número uno de Madrid, incidiendo, además, en la improcedencia de la tercería de dominio para provocar el cambio de titularidad registral pretendido también en base a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1.881, en los términos señalados. Navalcarnero, quince de Noviembre de 2005.—El Registrador. Fdo.: Enrique Mariscal Gragera.»

IV

Don Juan Pablo Ojeda Suárez, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil «Inmobiliaria Asti, S. A.», interpuso recurso contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: Que la calificación incurre en manifiesto error al determinar la naturaleza jurídica del procedimiento de tercería de dominio con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento Civil del 2000 inaplicable en este caso. Que la calificación excede la función del Registrador y vulnera el ámbito propio de la función jurisdiccional, pues no puede desobedecer los mandatos contenidos en una sentencia fuera de los casos legalmente establecidos.

V

El Registrador informó y elevó su informe a la Dirección General de Registros y Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 118 de la Constitución Española, 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 1534 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, las sentencias del Tribunal Supremo de 13 de diciembre de 1982, 11 de abril, 4 de julio y 6 de diciembre de 1989, 21 de febrero de 1994, 7 de julio de 2000 y 12 de marzo de 2001 y las Resoluciones de esta Dirección General de 1 de marzo de 1995 y 12 de marzo de 2001.

1. Se presenta en el Registro testimonio de sentencia dictada en juicio de tercería de dominio en cuyo fallo, estimando la demanda, además de ordenarse el levantamiento del embargo correspondiente, se declara ser el dominio de la demandante, condenándose a los demandados, entre los que se encuentra la titular registral, a estar y pasar por tal declaración. Al testimonio se acompaña el correspondiente mandamiento ordenando la inscripción a favor del demandante. El Registrador deniega la inscripción por entender que el juicio de tercería no puede tener otra consecuencia que el levantamiento del embargo. El interesado recurre.

2. El defecto impugnado, tal como se ha formulado, no puede ser mantenido. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 12 de marzo de 2001), si bien la jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. sentencias citadas en el «vistos»), con referencia a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, no es conforme en la eficacia del juicio de tercería en cuanto a la titularidad de la finca, es lo cierto que el respeto a la función jurisdiccional que compete en exclusiva a jueces y tribunales (cfr. artículos 118 de la Constitución Española y 17 Ley Orgánica del Poder Judicial), impide al Registrador, en el estado actual de la legislación y so pretexto de dicho discutido alcance de la tercería de dominio, desconocer la eficacia registral de una declaración judicial recaída en tal juicio por la que se afirma la pertenencia del dominio a favor de determinada persona, pues lo contrario sería entrar en el fondo de la resolución judicial con extralimitación de sus funciones. Debe tenerse en cuenta que, a diferencia de lo que ocurre con la Ley de Enjuiciamiento Civil vigente (Ley 1/2000), la Ley de Enjuiciamiento de 1881 no era clara en la materia, por lo que la decisión judicial puede ser consecuencia de que el Juez se ha inclinado por una de las soluciones posibles.

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 5 de mayo de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

10948

ORDEN JUS/1935/2006, de 25 de mayo, por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Ampurias, a favor de doña Sol María de la Blanca Medina y Orleans-Braganza.

De conformidad con lo prevenido en el artículo 12 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Ampurias, a favor de doña Sol María de la Blanca