

de don Antonio Rafael Fernández López, en cuanto no estuvieran acreditadas aquellas personas aceptantes de la herencia, con expresión de sus circunstancias identificativas (art. 549-5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sin perjuicio de que una vez identificadas las mismas se procedería a despachar ejecución contra ellas; 2.º Que con fecha veinticuatro de octubre de dos mil dos, se acreditó dicha circunstancia por la aportación de copia de la escritura pública de herencia por fallecimiento de don Antonio Rafael Fernández López; 3.º Por auto de fecha trece de noviembre de dos mil dos, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se acordó despachar ejecución contra doña María del Carmen Fernández Lorenzo, en la actualidad Aulenbach, aceptante de la herencia de don Antonio Rafael Fernández López, declarándose embargado el bien inmueble de que consta la herencia.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución; 2 y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1259 del Código Civil; 6-4, 7-5, 222, 227-1, 522, 540, 790,791, 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 de 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, 18 de mayo de 2002, 27 de octubre de 2003 y 25 de junio de 2.005.

1. La cuestión que se plantea en este recurso consiste en decidir si, obtenida sentencia donde se condena a la herencia yacente de una persona fallecida (declarada en rebeldía procesal) al pago de una determinada cantidad, es anotable el embargo ordenado por el Juez en trámite de ejecución de sentencia, sobre un bien de la única heredera del causante, o por el contrario como entiende el Registrador, no es posible acceder a la anotación por no figurar la titular registral entre las personas contra las que se ha dirigido el procedimiento con carácter personal y directo.

2. Se plantea, una vez más, en el presente recurso la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos» y en especial la de 27 de octubre de 2003), 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 hayan 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 este Centro Directivo 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 el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, 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, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de 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 sí 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 debe 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.

El artículo 540.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que la ejecución podrá despacharse frente al que se acredite que es el sucesor de

quien en dicho título aparezca como ejecutado. Más en el caso objeto de recurso el condenado ejecutado no es el causante, sino la herencia yacente y los herederos desconocidos e inciertos contra los que se dirigió la demanda.

La cuestión a dilucidar, por consiguiente, es si la demanda interpuesta contra la herencia yacente y los herederos desconocidos e inciertos, equivale al emplazamiento de la masa hereditaria aún no aceptada del titular registral fallecido. No cabe entender, sin embargo, en este caso que la herencia, siendo ignorados los llamados a aceptarla, como masa patrimonial carente transitoriamente de titular, haya sido parte en el proceso, al haberse omitido el procedimiento legalmente establecido al efecto, que prevé la adopción por el Juez de las disposiciones procedentes sobre la seguridad y administración de la herencia, en espera de un heredero definitivo, designando un administrador que la represente (arts. 6-4, 7-5, 540, 790-1, 791-2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con quien sustanciar entretanto el procedimiento, sin que la falta de ese cargo que asuma la defensa jurídica de la herencia pueda entenderse suplida simplemente mediante la demanda y citación genéricas de los causahabientes desconocidos del causante, con independencia del modo o garantías de las citaciones practicadas en los autos, pues no se trata aquí de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al Registrador calificar), sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto, incongruencia entre resolución y procedimiento que sí en materia a la que alcanza la potestad de calificación registral, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

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, 5 de julio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15124

RESOLUCIÓN de 5 de julio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Antonio Martínez de la Casa Rodríguez, en nombre y representación de «Narval, Empresa General de Construcción, S.A.», ante la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 3 de San Lorenzo del Escorial, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Antonio Martínez de la Casa Rodríguez, en nombre y representación de «Narval, Empresa General de Construcción, S.A.», ante la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de San Lorenzo del Escorial, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

En escritura de compraventa autorizada por el Notario de Madrid, don Ignacio Sáenz de Santamaría y Vierna, con fecha 7 de febrero de 2005, la mercantil «Narval, Empresa General de Construcción, S.A.», representada por su Administrador único, don Juan Antonio Acedo Fernández, vendió a la compañía mercantil «Sotolenda Europea, S.L.», una vivienda unifamiliar sita en el término municipal de Valdemorillo.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial número 3, fue calificada negativamente con nota del siguiente tenor literal: Calificado el precedente documento se suspende la inscripción solicitada por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: El documento fue presentado en fecha 30 de agosto de 2005 y retirado por el interesado fue aportado por último el día 18 de octubre pasado acompañado de instancia suscrita por don Juan Antonio Acedo Fernández, en representación de Narval, Empresa General de Construcción, S.A., y de fotocopia de testimonio de auto de fecha dicho auto, de 11 de noviembre de 2004, del Juzgado de 1.ª Instancia número 68 de Madrid, y de fotocopia de página 10.880 de Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de fecha 8 de diciembre de 2004. Fundamentos de derecho y defectos: Por cuanto consta practicada en el Registro anotación preven-

tiva de estado de suspensión de pagos del transmitente Narval, Empresa General de Construcción, S.A., practicada dicha anotación en virtud de mandamiento de fecha 11 de febrero de 2.003, expedido por el Secretario del Juzgado de 1.ª Instancia número 68 de Madrid, dimanante de procedimiento número 893/2003 de suspensión de pagos que se sigue en dicho Juzgado, y en cuya anotación consta entre otras cosas que se decreta la intervención de todas las operaciones de dicha sociedad, y que se designan interventores judiciales. Y siendo que no consta en la escritura la intervención de los referidos interventores judiciales (conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley de Suspensión de Pagos de 26 de julio de 1922, aplicable conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria 1.ª de la Ley Concursal de 9 de julio de 2003) y que dicha anotación esta vigente y sin cancelar. Siendo que además que respecto de la fotocopia del testimonio del auto acompañado que no es documento admisible a efectos del Registro al ser una mera fotocopia del documento público (artículo 3 de la Ley Hipotecaria y normas concordantes). Y siendo que además en dicho auto, si bien se declara legalmente concluido el expediente y cesando a los interventores, no consta la firmeza, por lo cual no sería admisible un testimonio del mismo a los efectos de practicar cualquier asiento en el Registro que precisa resolución firme que no admita recurso (artículo 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y normas concordantes), y que además debe conforme al principio de rogación ordenarse por el Juzgado previamente la cancelación de la anotación practicada en el Registro de Suspensión de Pagos y cancelarse esta en el Registro para al no concurrir los interventores practicar la inscripción del documento. Es de advertir además al interesado que consta archivado en este Registro mandamiento de fecha 17 de mayo de 2005 del propio Juzgado al que se acompañó testimonio auténtico del referido auto de fecha 11 de noviembre de 2004 y en cuyo mandamiento que se calificó en su día y se suspendió consta de manera expresa que la resolución referida, o sea el auto referido, no es firme al haberse deducido y admitido recurso de apelación contra el mismo.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria; contra esta nota puede interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. También puede solicitarse mediante escrito, calificación del Registrador sustituto en plazo de quince días desde su notificación, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039, de 1 de agosto de 2003.-San Lorenzo del Escorial, a 4 de noviembre de 2005.-El Registrador.-firma ilegible.

III

Don Antonio Martínez de la Casa Rodríguez, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de Narval, Empresa General de Construcción, S.A., presentó recurso contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial número 3, alegando: a) que la suspensión de pagos como consecuencia de la inexistencia de quórum se sobreesió, dándose fin al procedimiento sin posibilidad de recurso alguno, ya que la Ley de suspensión de pagos en su Artículo 13 no prevé recurso en el supuesto de sobreesimiento por falta de quórum de asistencia o de votación; b) que como consecuencia del auto presentado ante el Registrador y que en este acto volvemos a presentar, el Juez declaró concluido el expediente de Suspensión de Pagos, y además, en el propio Auto, manifiesta que carece de recurso alguno la resolución dictada. A mas abundamiento, cesan los interventores judiciales como es preceptivo, y se publica en el Boletín Oficial, cuya publicación se acompaña; c) que sin perjuicio de que no exista recurso alguno sobre la conclusión del expediente, esta parte ha interpuesto un recurso de nulidad, del acta de la Junta por irregularidades, que se señalan en el documento que se acompaña. La interposición de este recurso extraordinario de nulidad, no obsta sin embargo, a que el expediente esté concluido y hayan cesado los interventores. Justificado pues al Registrador, el testimonio del auto y publicaciones del cese de la intervención judicial, ninguna interdicción pesa sobre la entidad Narval, Empresa General de Construcción, S.A., pues la empresa ha recuperado su capacidad de realizar la totalidad de actos jurídicos, incluido por supuesto el de transmisión de los bienes objeto de la escritura, pues de lo contrario implicaría una incapacidad no querida ni prevista en la Ley; d) que el hecho de que no aparezca en el registro la cancelación de la anotación de Suspensión de Pagos, puede deberse a multitud de circunstancias, entre ellas, el que el Juzgado no ha emitido el correspondiente mandamiento, incluso el que no lo considere procedente por existir un recurso extraordinario de nulidad interpuesto, pero, aun admitiéndose la apelación, que no es admisible como hemos expresado, lo sería exclusivamente en un efecto, ya que ha tenor de lo dispuesto, en el artículo 456.2 de la L.E.C. «la apelación contra los autos que pongan fin al proceso carecerá de efectos suspensivos, sin que en ningún caso pueda actuar en sentido contrario a lo

que se hubiese resuelto». El recurrente acaba solicitando sea admitido el recurso, declarando improcedente la calificación registral y ordenando la inscripción de la escritura.

IV

Requerido el recurrente para acreditar la representación por él alegada, así como para acompañar el título objeto de calificación en original o por testimonio, fueron subsanados por él esas deficiencias, mediante escrito enviado el 30 de diciembre de 2005, con entrada en el Registro el 2 de enero de 2006.

Asimismo, el Registrador, mediante escritos de fecha 9 de enero de 2006, remitió copia del expediente al Juzgado de 1.ª Instancia número 68 de Madrid, a fin de que dieran traslado del recurso a los interventores de la Suspensión de Pagos, a fin de que en el plazo de cinco días pudieran realizar las alegaciones oportunas, haciendo lo mismo al jefe de la Unidad de Recaudación de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación especial de Madrid.

V

Con fecha 26 de enero de 2006, con entrada en este Centro Directivo el 6 de febrero, el Registrador de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial número 3 remitió a este Centro Directivo el expediente de recurso, en unión de su informe preceptivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 de la Ley Hipotecaria, los artículos 6, 9 y 13 de la Ley de Suspensión de Pagos de 26 de julio de 1922; el apartado 5 de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 22/2003, Concursal, de 9 de julio, que entró en vigor el 1 de septiembre de 2004; el artículo 83.1 de la Ley Hipotecaria, artículos 34 y 174.3 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de este Centro Directivo de 8 de enero de 2002.

1. La cuestión que se plantea en este recurso consiste en determinar, si es posible, la enajenación por el Administrador de una sociedad de un inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad sobre el que pende una anotación preventiva de suspensión de pagos, sin la concurrencia de los interventores judiciales.

El Registrador mantiene que constando en el Registro la anotación preventiva y el nombramiento de interventores, no cabe tal enajenación por el Administrador de la sociedad, sin la intervención de aquéllos; y que, por otra parte, el Auto Judicial que el presentante acompaña por fotocopia, por el que se declara la conclusión del concurso, no es suficiente y ello tanto porque es una mera fotocopia, como porque no es firme y cabe recurso contra el mismo.

El recurrente alega que existe un Auto Judicial por el que el Juzgado que decretó la suspensión, expresamente dispone «haber lugar a declarar legalmente concluido el procedimiento. ..., cesen en sus funciones los interventores designados», y, en consecuencia, que ha desaparecido la situación de suspensión, recuperando el administrador las plenas facultades dispositivas. Dicho auto judicial lo aporta en fotocopia.

2. El Registrador en el ejercicio de su función calificador ha de atenerse a lo que resulte de los documentos presentados y lo que conste en los asientos del Registro, así resulta del artículo. 18 de la Ley Hipotecaria, que juega tanto positiva (ha de utilizar en la calificación necesariamente esos medios) como negativamente (no puede tener en cuenta otros datos que no consten en el Registro o en los títulos presentados); en consecuencia, figurando anotado en los libros registrales la situación de suspensión de pagos y el nombramiento de interventores, no cabe la inscripción de los actos realizados por el administrador de la concursada sin la intervención de aquéllos o sin que previamente se presente e inscriba el correspondiente testimonio del auto firme poniendo fin al procedimiento.

Por ello, en el caso objeto del presente recurso la fotocopia de un auto judicial no es un documento auténtico en el sentido que exige el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 8 de enero de 2002) y, en consecuencia, no es título hábil para tener en cuenta en la calificación y, aunque se aportare el testimonio auténtico del mismo, ha de constar en él su firmeza (cfr. artículo 83.1 de la Ley Hipotecaria y 174.3 del Reglamento Hipotecario).

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, 5 de julio de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.