

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

557 *Resolución de 7 de diciembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Aguilar de la Frontera, por la que se deniega la inscripción de una sentencia.*

En el recurso interpuesto por don A.S.C.L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Aguilar de la Frontera, don Diego Palacios Criado, por la que se deniega la inscripción de una sentencia.

Hechos

I

Mediante instancia presentada por don A.S.C.L., se solicita la inscripción de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Puente Genil, dictada el 28 de junio de 2010, en procedimiento ordinario 92/2010, sobre solicitud de nulidad de títulos a instancia de don Antonio S.C.G. y doña Rocío S.C.G. contra don A.S.C.L.

II

Dicha instancia, junto con la sentencia citada, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Se extiende la presente para hacer constar que el documento judicial a que se refiere la precedente instancia, y cuyo objeto es la sentencia número 312/2010 recaída en los autos número 92/2010, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Puente-Genil, no procede su presentación al Libro Diario al no producir efectos registrales, en base a lo siguiente: 1) Este mismo documento fue presentado en este Registro, recayendo tras nota denegatoria, calificaciones sustitutorias, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, Sentencia del Juzgado y la última sentencia firme recaída en la Audiencia Provincial de Córdoba 517/2011, y todas confirman la no práctica de la inscripción solicitada y produciendo por tanto efecto de cosa juzgada. 2) Artículo 447 de la LEC. Aguilar, a 18 de septiembre de 2012. El Registrador (firma ilegible). Fdo. Diego Palacios Criado».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A.S.C.L. interpone recurso en virtud de escrito, de fecha 21 de septiembre de 2012, con base en los siguientes argumentos: «1. Que el día 18 de septiembre de 2012, presenté en Aguilar de la Frontera sentencia del día 28 de junio de 2010, autos 92/2010 del Juzgado n.º 1 de Puente Genil, sin asiento de presentación y registro único de expediente: itpajdol-eh 1402-2012/1082 (...) cuya sentencia firme declara lo siguiente: «Estimo la demanda interpuesta por don A. M. T., defendida por el Letrado d. J.L.R.V. contra d. A.S.C.L. y declaro: 1. La nulidad del documento privado fechado el día 20 de julio de 1994 dónde se contienen las operaciones particionales al fallecimiento de doña M.C.G.C. en fecha 30 de octubre de 1993; 2. La nulidad de la escritura pública donde se contiene el referido cuaderno particional número 192 del protocolo de d. F.J.A.N. otorgada el día 13 de marzo de 1995, así como la nulidad de la escritura de adición de herencia número 306 otorgada el día 25 de enero de 1996 ante notario D. Juan Pardo Defez (fincas registrales 8.754, 9.720, 9.320 y 9.985 del

Registro de Fuente Obejuna, fincas registrales 6.139 y 32.983 del Registro de Córdoba y finca registral 30.622 del Registro de Aguilar); 3. La nulidad de las transmisiones realizadas con posterioridad a la escritura pública mencionada el día 13 de marzo de 1995 (protocolo 192 Sr. Ábalos Nuevo) y a la escritura pública de adición de herencia del día 25 de enero de 1996 (protocolo 306 Sr. Pardo Defez), bien a título oneroso o gratuito realizado a favor de los demandantes, y cuyos títulos hayan sido las antedichas escrituras, a excepción de aquellas transmisiones a que se refiere el artículo 34 de la Ley Hipotecaria; 4. Y se declare la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas realizadas en virtud de los títulos de los que se declaran su nulidad, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria respecto de los derechos adquiridos por terceros a títulos onerosos de buena fe durante la vigencia del asiento. No procede la imposición de las costas a la parte demandada». 2. Que el mismo día 18 de septiembre de 2012, se me ha notificado calificación negativa fechada el día 18 de septiembre de 2012, que literalmente dice lo siguiente: (transcribe el recurrente la calificación recurrida). 3. Que no estando conforme con dicha calificación negativa, y con el debido respeto interpongo contra dicha nota de calificación recurso gubernativo ante la D. G. R. N. en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación mediante escrito dirigido a este Registro con fundamento en las siguientes alegaciones: Primera. El principio de legalidad en lo que atañe a la publicidad registral inmobiliaria, es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometido a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos, interna o materialmente y externa o formalmente. En un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos o concordantes con la realidad jurídica, es lógica la existencia de un previo trámite depurador de la titulación presentada a registro. De lo contrario como dice J. G., los asientos sólo servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos conflictos. La calificación de los títulos presentados a inscripción constituye el medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad. La calificación consiste en el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados a registro verifica el registrador de la propiedad antes de proceder a la inscripción, en sentido amplio, de los mismos, registrándolos, si ello es procedente, o denegando o suspendiendo su inscripción, cuando no estén arreglados a derecho. Por tanto la exigencia de la titulación auténtica como criterio general, ya que cuenta limitada excepciones, guarda con el principio de legalidad una relación meramente instrumental. El principio de legalidad, y con la función calificadora del registrador de la propiedad, está regulado en nuestro ordenamiento inmobiliario registral por multitud de preceptos desperdigados y en la actualidad son principalmente los siguientes artículos de la Ley Hipotecaria: art. 18, 19 y 19 bis, 65, 66, 99, 100 y 253, 275 bis, 322-329. Y también hay que considerar los siguientes artículos del Reglamento Hipotecario: art. 98 a 111, 112 a 136, 200 a 203, 429, 432 y otros. Segunda. Ámbitos y medios de la calificación registral: Los preceptos fundamentales al efecto son los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y los artículos 99 y 100 de su Reglamento. En cuanto a los documentos judiciales el Registrador puede calificar ampliamente los requisitos de formalización y autenticidad del testimonio. En el aspecto de calificación registral de resoluciones judiciales hay que destacar que, si bien los Registradores no pueden entrar a calificar el orden riguroso del procedimiento que dé lugar a actos en principio registrables, no obstante, si que de la función calificadora del registrador se extiende a la materia relativa a notificaciones o citaciones de la persona que sea titular registral del dominio o derecho real limitado y que haya de resultar afectada o perjudicada por el asiento ordenado o dimanante de la autoridad judicial. No es suficiente que por exigencias del principio de tracto sucesivo el Registrador pueda rechazar la inscripción de una resolución judicial o una anotación preventiva contra una persona que no figure como titular registral del derecho correspondiente, sino que, aun cumplido el requisito de la previa inscripción, es necesario que el procedimiento se haya seguido contra el titular según el registro legalmente citado, notificado o emplazado, es decir, que por ser parte en

el procedimiento haya sido éste dirigido correctamente contra él, pues las leyes de procedimiento y normas adjetivas o procesales complementarias, incluso de nuestra legislación hipotecaria, impone dicho enlace o conexión procesal, como garantía indeclinable de los derechos de los interesados, los cuales de figurar inscritos a su favor en el registro, se hallan bajo la salvaguardia especial de los Tribunales, conforme al artículo 1 párrafo 2, de la Ley Hipotecaria, ya que, como afirman la Resolución de 19 de mayo de 1908, los asientos contenidos en el Registro de la Propiedad están colocados bajo la tutela de los Tribunales de justicia, y no pueden ser anulados con perjuicio de tercero sino en el correspondiente juicio, con citación de los interesados o de sus causahabientes o representantes legítimos. El Registrador, en funciones de calificación registral, ha de velar por el cumplimiento de las formas legales que exigen que los procedimientos se sigan con el demandado o el que pueda resultar perjudicado por la resolución a cuyo efecto tal calificación se extiende a la necesidad del referido trámite de la citación o notificación, registral, para que el procedimiento se siga contra dicho titular registral. A este objeto el registrador podrá comprobar si esta citación o notificación se ha producido conforme a lo dispuesto en las normas legales correspondientes que la regulen, en la medida indispensable para que el procedimiento resulte conectado con la persona del titular registral. En materia de procesos de ejecución por créditos hipotecarios, si la finca ha pasado a tercer poseedor, el artículo 126 de la Ley hipotecaria y el artículo 143 de su Reglamento exigen el requerimiento al mismo. También el antiguo artículo 131 de la propia ley, respecto del procedimiento judicial sumario hipotecario, desaparecido con la ley de enjuiciamiento civil de 2000 y el artículo 236 de su reglamento, en cuanto al procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria, exigen el requerimiento o citación del hipotecante o tercer poseedor. Las resoluciones de 21 de julio y de 1 y 4 de agosto de 1939 estiman necesarias para la inscripción la práctica de estas notificaciones o requerimientos. La ley de enjuiciamiento civil regula detalladamente el modo de efectuar estas citaciones, notificaciones o requerimientos, no solo en materia de procesos de ejecución, sino en los juicios declarativos o de otra clase. Y el artículo 38, párrafo 2 de la Ley Hipotecaria presupone la necesidad de estos trámites esenciales del procedimiento. Finalmente, señalamos que el actual artículo 522 de la LEC establece que todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los registros públicos debe acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surjan de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio registro conforme a su legislación específica. Tercera. El título presentado por quien suscribe el presente escrito consiste en sentencia recaída en los autos 92/2010 del Juzgado número uno de Puente Genil, cuya sentencia realiza determinadas declaraciones, entre ellas, nulidad de un documento privado, nulidad de dos escrituras públicas, nulidad de transmisiones realizadas con posterioridad a las nulidades declaradas y cancelación de inscripciones y anotaciones preventivas que se hayan realizado en base a los títulos declarados nulos. La conducta del Registrador de Aguilar firmante de la calificación negativa D. Diego Palacios Criado, no se ha prestado con imparcialidad, dedicación y objetividad que la legislación vigente determina en cuanto a su obligación de calificación, sino que es una conducta arbitraria, carente de motivación necesaria insuficiente a que la ley le obliga (sic). Cuarta. La resolución de la DGRN de 1 de febrero de 2012 (BOE 20-2-2012 página 14852), estimó el recurso del compareciente y revocó la nota de calificación del registrador, respecto de las fincas 8.754, 9.720, 9.320 y 9.985 de Fuente Ovejuna, únicas que fueron objeto de impugnación, ahora se impugna la finca 30.622 del Registro de Aguilar, que también se contempla en la sentencia mencionada de 28 de junio de 2010».

IV

El registrador emitió informe el día 24 de septiembre de 2012 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18 y 322 y siguientes –en especial, el artículo 327– de la Ley Hipotecaria; 108 del Reglamento Hipotecario; 42, 43, 90 y 91 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 (Sala Tercera) y de 3 de enero de 2011 (Sala Primera); y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de febrero de 1980, 15 de junio de 2000, 3 de abril y 7 de junio de 2007 y 14 de enero de 2012.

1. Se deniega por el registrador de la Propiedad de Aguilar de la Frontera la práctica del asiento de presentación de un documento judicial, por cuanto, según resulta de la nota de calificación, «este mismo documento fue presentado en este Registro, recayendo tras nota denegatoria, calificaciones sustitutorias, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, Sentencia del Juzgado y la última sentencia firme recaída en la Audiencia Provincial de Córdoba 517/2011, y todas confirman la no practica de la inscripción solicitada y produciendo por tanto efecto de cosa juzgada».

2. La regulación del artículo 108 del Reglamento Hipotecario, al amparar la posibilidad de reproducir la presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y la subsiguiente petición de nueva calificación y cierre registral de la finca a los títulos posteriores, puede generar disfunciones y abusos que pueden resultar incompatibles con las exigencias de seguridad jurídica, situaciones que han de tener su remedio en los mecanismos legales frente al abuso de derecho (cfr. artículo 7 del Código Civil), y que, con independencia de su posible revisión de «lege ferenda» postulada por algunos autores, encuentra fundamento, además de en el carácter sumario del procedimiento registral, en la previsión de posibles cambios en las circunstancias del caso particular o de modificaciones en el régimen legal aplicable que permitan sobrevenidamente acceder al despacho del título, así como en la necesidad de responder a la eventual apreciación de errores en la calificación inicial o de circunstancias excepcionales que no pueden ser subsanadas en sede de calificación registral mediante los recursos extraordinarios de revisión, declaración de lesividad o revisión de oficio de los actos anulables o nulos de pleno derecho (cfr. artículos 102, 103 y 118 de la Ley 30/1992), por ser inaplicables en este ámbito.

Por ello debe concluirse que ante la nueva presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y mientras la cuestión no haya sido objeto de decisión por este Centro Directivo, debe el registrador emitir la correspondiente calificación que, aunque reitera la calificación negativa, será una calificación nueva, y frente a ella caben los recursos que prevé actualmente el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

3. Ahora bien, esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya de por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Desde luego no cabe durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral –en virtud de la existencia de dos asientos de presentación– respecto de un mismo título (cfr. Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco cabe una vez recaída resolución en el procedimiento del recurso gubernativo que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. artículo 328 de la Ley Hipotecaria). Así lo ha entendido esta Dirección General al afirmar que «la posibilidad que brinda el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, y en la que pretende ampararse el recurrente, de presentar de nuevo a calificación los títulos que ya lo hubieran sido previamente ... no puede desenfocarse hasta el punto de pretender que en el caso de haberse interpuesto dicho recurso (gubernativo) y pendiente de resolución, puede volver a plantearse y en igual sede la

misma cuestión. La seguridad jurídica y la propia eficacia y utilidad del sistema de recursos que el legislador ha arbitrado como mecanismos de tutela jurídica, exigen, por un lado, que en tanto la cuestión planteada no se resuelva definitivamente, el mismo interesado no puede volver a plantearla por igual vía, y, por otro, que las resoluciones que la agoten sean definitivas sin posibilidad de reproducir en ella la misma pretensión (cfr. artículos 533.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1252 del Código Civil, 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común; 69 d) de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa)» (cfr. Resolución de 15 de junio de 2000).

4. Esta interpretación no ha quedado desvirtuada ni por las reformas introducidas con posterioridad en la legislación hipotecaria ni por la doctrina contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011 a que antes nos referimos, antes al contrario ha de entenderse confirmada por las mismas. Si se tiene en cuenta que: a) una interpretación extensiva del artículo 108 del Reglamento al caso de las calificación recurridas y con resolución definitiva implica burlar la norma imperativa contenida en los artículos 326 y 328 de la Ley Hipotecaria sobre plazos para recurrir; b) la doctrina del acto consentido que resulta del artículo 28 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, conforme al cual no es admisible el recurso contencioso-administrativo contra actos consentidos por no haber sido recurridos en tiempo y forma, y del artículo 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, conforme al cual expirado el plazo para recurrir en alzada sin interponer el recurso la resolución «será firme a todos los efectos», preceptos que si bien quedan excluidos «a limine» en el terreno propio de la calificación registral por aplicación de la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, por el contrario no quedan exceptuados en el caso de las Resoluciones dictadas por esta Dirección General, de las que la sentencia no niega su naturaleza administrativa, sin perjuicio de su carácter «sui generis» como consecuencia de tener «como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador», ni cabe tampoco sostener la exclusión respecto del procedimiento especial del recurso gubernativo contra tales calificaciones de aquellas normas del procedimiento administrativo «que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento», como sucede como regla general con la doctrina de los actos consentidos y el carácter preclusivo de los plazos fijados en los procedimientos, incluidos los judiciales del orden civil; c) en concreto, el artículo 136 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina la preclusión de los actos procesales de parte y la pérdida de la ocasión de realizar el acto procesal de que se trate cuando no se ha ejercitado la facultad correspondiente tempestivamente, incluyendo la necesidad de formular todas las alegaciones sobre hechos y fundamentos de Derecho en la demanda, sin que sea posible la reserva de su alegación para un momento ulterior –cfr. artículo 400 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, norma que se vería vulnerada si, por la vía indirecta de reproducir el recurso judicial contra una nueva resolución recaída frente a una nueva e idéntica calificación del mismo título y con idéntica situación registral de la finca, se reabriesen tales plazos; d) el carácter de principio general del derecho que presenta la doctrina civil de los actos propios, en conexión con la citada doctrina de los actos consentidos, lo que supone que es contrario a las exigencias de la buena fe reproducir un recurso contra una decisión desestimatoria de su pretensión frente a la que el recurrente se aquietó al dejar expirar los plazos para su impugnación judicial, creando una situación registral definitiva y firme, y atentando contra la necesidad de conciliar el derecho a la tutela judicial efectiva con el valor de la seguridad jurídica; e) la ilimitada e indefinida posibilidad de reiterar todo el procedimiento de recursos contra las calificaciones registrales respecto de un mismo título, sin alteración de circunstancias fácticas o jurídicas sobrevenidas que permitan apreciar una falta de identidad en la pretensión, supondría admitir la posibilidad discrecional del postulante de provocar el cierre registral de la finca y la inviabilidad de inscribir sobre la misma otros títulos posteriores, conforme al principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, de forma indefinida, con perjuicio de terceros; y, f) que en el caso del procedimiento registral nos encontramos, como ratifica la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, ante un procedimiento especial,

especialidad que se extiende también al recurso gubernativo contra la calificación, integrando uno de los denominados procedimientos triangulares, en el que ha de primar la seguridad jurídica y en el que no se enfrentan el interés de la Administración y del administrado, sino el de diversos administrados entre sí –quien solicita la inscripción y quien como consecuencia de ella va a verse expulsado del Registro o afectado por su contenido– por lo que no hay razón alguna para que prime el interés de uno de ellos (quien no recurrió la resolución denegatoria) frente al de otros terceros (los perjudicados o afectados por la inscripción) –como ha declarado la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de abril de 2010, «razones de certeza y seguridad jurídica, así como de incidencia respecto de terceros, exigen el cumplimiento estricto de los plazos y la especialidad procedimental registral».

5. Como señala el registrador en su nota, y consta en los archivos de esta Dirección General, la sentencia dictada por la Audiencia Provincial, con fecha 9 de marzo de 2012, rollo de apelación 75/12, procedente del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Córdoba, número de juicio 517/2011, al que se refiere el registrador en su nota de calificación, resolvió juicio verbal contra la desestimación presunta por este Centro Directivo, en expediente número 449/2010, cuyo objeto era el mismo documento que ahora nuevamente se presenta con igual pericón al registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 7 de diciembre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.