

regla general que la cancelación voluntaria de la inscripción hecha en virtud de escritura pública había de hacerse por otra escritura pública o «documento auténtico» en el cual presta su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o sin causa habientes o representantes legítimos. Que de la naturaleza de documento auténtico participan no sólo las escrituras públicas sino también los documentos autorizados por un empleado público competente, conforme dispone el artículo 1216 del Código Civil, por lo que habrá de admitirse al documento administrativo, como lo es el expedido por la Tesorería General, como título cancelatorio de la garantía constituida a su favor.

4. Que la Resolución dictada por la Tesorería General de la Seguridad Social constituye título formal suficiente para la cancelación de la presente hipoteca en la medida en que, además ha sido dictada por la autoridad competente y consta la voluntad del titular registral que resultaba favorecido por ella.

#### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que la única cuestión que se plantea en este recurso es si en el supuesto examinado el documento hábil para practicar la cancelación de hipoteca el referido documento administrativo. Que el artículo 179 del vigente Reglamento Hipotecario sienta como regla general para la cancelación de hipotecas, la necesidad de que la misma tenga lugar por en virtud de escritura pública o de ejecutoria; por tanto, en todos aquellos casos en que se pueda admitir otro tipo de documentos para conseguir dicho fin, se estará en el caso de excepciones a una regla general, que requerirán la correspondiente base normativa. Que la única norma que la Resolución pretende sustentar, como excepción a esa regla general, es el párrafo último del artículo 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social; aprobado por Real Decreto 1637/1995 de 6 de octubre, que efectivamente admite la aplicabilidad del documento administrativo para la cancelación de hipotecas, pero siempre y cuando se trate de los supuestos de constitución de garantías mencionadas en el apartado anterior, el número 1 de dicho precepto, ninguno de los cuales se refiere al caso concreto que se examina o exige que el supuesto esté «expresamente previsto en las normas que resulten de aplicación». Que es indudable que no existe norma de aplicación que prevea «expresamente» la posibilidad de la cancelación por documento administrativo de una hipoteca que, como en el caso presente, ha sido constituida en escritura pública. Que no es otro el alcance del precepto ni mucho menos puede sostenerse que en base del mismo ha sido derogada toda la legislación procesal, hipotecaria y notarial sobre la materia.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 40.c), 78.2.º, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 53 y 55 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 179 del Reglamento Hipotecario, y 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social:

1. Se plantea en el presente recurso la idoneidad del título formal por medio del cual se pretende cancelar una hipoteca cuya titularidad corresponde a la Tesorería General de la Seguridad Social y que es el traslado de la resolución administrativa dictada por la autoridad cuya competencia al efecto no se cuestiona.

2. La cancelación no es sino el mecanismo ordinario de rectificar la inexactitud registral producida por la extinción de un derecho que el Registro sigue publicando como existente [cfr. artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria] y cuya extinción en cuanto a tercero no se produce sino con esa cancelación. Por eso, extinguido el derecho puede pedirse y, en su caso, debe ordenarse la cancelación según establece el artículo 78.2.º de la misma Ley. A la hora de regular los requisitos necesarios para proceder a una cancelación distinguen los artículos 82 y 83 de la misma Ley según cual haya sido el título formal que causó el asiento a cancelar y de haber sido una escritura pública, el primero de ellos exige o bien una sentencia firme o bien otra «escritura o documento auténtico» en el que preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor aparezca practicado el asiento a cancelar. Supone una aplicación concreta de la regla más general del artículo 3.º de igual Ley que habilita como títulos formales a efectos registrales las escrituras públicas, las ejecutorias y los documentos auténticos expedidos por el Gobierno o sus Agentes en la forma que prescriban los reglamentos. En definitiva, que si la cancelación precisa una declaración de voluntad unilateral y no necesariamente recepticia cuando ésta procede de una administración pública requerirá, como cualquier otro acto administrativo, la regularidad en su pro-

ducción, tanto por razón de su origen (cfr. artículo 53 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del PAC) como de su forma (artículo 55 de la misma Ley), y en este caso nadie cuestiona ni la autenticidad del documento ni la competencia de su autor.

4. Tan claras determinaciones legales no pueden verse limitadas en su aplicación por el contenido de normas reglamentarias más o menos acertadamente interpretadas, ya sea el artículo 179 del Reglamento Hipotecario, ya el 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre. Si los títulos hábiles o necesarios tanto para practicar la inscripción como la cancelación de una hipoteca aparecen regulados en la Ley Hipotecaria, solo una norma de igual rango puede introducir excepciones, nunca un reglamento, pues éste en la medida en que se ajuste a aquella puede que sea superfluo, pero en cuanto se aparta de ella será ilegal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la calificación objeto del mismo.

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, 26 de noviembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 22 de Madrid.

## 960

*RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Bienvenida Martínez Nájera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2 don Juan José Delgado Herrera, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Bienvenida Martínez Nájera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2 don Juan José Delgado Herrera, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

En autos de juicio de menor cuantía, número 581/1998, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 1, de Palma de Mallorca, a instancia de doña Bienvenida Martínez Nájera, contra don Eduardo C. V., para que se declare el dominio de la demandante sobre un inmueble y elevación a público de un documento de reconocimiento de compraventa de dicho inmueble, fue dictada sentencia con fecha 20 de diciembre de 1999, en la que se desestimaba la demanda. En trámite de apelación rollo 842/2000, ante la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, se dictó sentencia de fecha 20 de marzo de 2001, en la que se declara que «debemos acordar y acordamos: revocar en todos sus extremos la referida resolución, y en su lugar estimando totalmente la demanda formulada por doña Bienvenida Martínez Nájera contra don Eduardo C. V., debemos declarar y declaramos que la actora, en su calidad de heredera única de su fallecido padre por Alfredo M. P., es propietaria de la vivienda descrita en el hecho primero de la demanda en virtud de contrato verbal de compraventa celebrado con anterioridad al 24 de junio de 1980 entre aquél, como comprador, y el demandado, como vendedor, condenando en consecuencia a este último a elevar a escritura pública el referido contrato.

El 9 de enero de 2002, ante el Notario de Palma de Mallorca don Alberto Ramón Herrán Navasa se otorgó escritura de compraventa por la que la ilustrísima Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia, número 1, de dicha ciudad, en razón de su cargo y en nombre del demandado vende y transmite a doña Bienvenida Martínez Nájera, que compra y adquiere la finca que se describe en la misma escritura, concediendo la carta de pago del precio de la compraventa.

##### II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «He-

chos. Presentada a las 8 horas 55 minutos del 7 de febrero de 2002, asiento 303 del tomo 104 del Libro Diario, en este Registro de la Propiedad, una escritura autorizada el nueve de enero del corriente año, por el Notario de Palma de Mallorca, don Alberto Ramón Herrán Navasa, por la cual la ilustrísima señora doña María Cruz Reyes Madrilejos, Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia número uno de los de esta capital, en ejecución de sentencia número 189, dictada por la Sección III de la Audiencia Provincial, en el rollo: Menor cuantía 842/2000 —sobre la elevación de un contrato privado de compraventa—, de en nombre y representación, por rebeldía del demandado don Eduardo C. V., vende una finca a la demandante doña Bienvenida Martínez Nájera y previa calificación de su contenido y examen de los asientos del Registro, no se practica la inscripción solicitada, por haberse observado los siguientes defectos: A) No consta en la escritura la fecha de la Sentencia señalada lo que impide el cómputo de plazo para el ejercicio de la acción de rescisión por el demandado rebelde. Artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. B) La sentencia citada, según resulta de la reseña contenida en la escritura calificada, condena al demandado a elevar a público el referido contrato. Y es principio básico en nuestro ordenamiento que nadie puede actuar en nombre de otro sin estar autorizado por éste o tener por Ley su representación (artículo 1259 del Código Civil). Es decir la actuación del Juez —venta y fijación de un precio de dicha venta, que no consta en el documento privado de venta—, en este caso, excede inequívocamente de las facultades de representación que le corresponden en la ejecución de la Sentencia (artículo 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y artículos 517, 705 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y provoca la indefensión para el demandado al involucrarlo sin su consentimiento, en una relación jurídica distinta de la que él estableció y a cuya formalización pública, únicamente ha sido condenado (artículo 24 de la Constitución Española). Fundamentos de derecho. Los artículos citados, artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1996 (“Boletín Oficial del Estado” de 25 de diciembre) entre otras. El primero de los defectos señalados se considera subsanable y el segundo, insubsanable y en consecuencia, de conformidad con el artículo 65 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción solicitada y no se puede tomar anotación preventiva. Contra la presente nota de calificación, cabe interponer el recurso previsto en los artículos 66 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en la forma y plazos prevenidos en los mismos. Palma de Mallorca, a 18 de febrero de 2002. El Registrador. Firma ilegible.»

### III

Doña Bienvenida Martínez Nájera interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: A) Que de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca resulta indiscutible y ha de tenerse por cierto por los terceros y frente a terceros, que la recurrente: 1. Es propietaria de la finca de autos. 2. Ese derecho de propiedad lo tiene como heredera única de su padre fallecido. 3. Que su padre adquirió la finca de autos mediante contrato verbal al demandado que ha dado lugar al procedimiento que se cita en el hecho I. 4. Que la recurrente no tuvo ninguna intervención ese contrato celebrado hace más de veintidós años. 5. Que ese contrato fue verbal. B) Que la Sentencia de la Audiencia Provincial referida fue ejecutada y el Registrador de la Propiedad ha denegado la inscripción de la escritura de compraventa alegando que la Titular del Juzgado ha llevado a cabo, sin representación alguna, una venta que no consta en el documento privado, en el cual se reconoce que antes ya había sido ultimado el negocio de compraventa. C) Que la sentencia habla de elevación a público del documento, y no hace más que reconocer lo que ha sido substanciado en el pleito. D) Que la fijación del precio fue una cuestión dilucidada por el comprador. En la demanda se señala el valor catastral de la finca, teniendo en cuenta lo que prevé al artículo 251.2 y 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. E) Que el error es subsanable mediante una escritura de subsanación. F) Que el titular del Juzgado no podía otorgar ni el Notario autorizar la compraventa ya que esta existía anteriormente. G) Que conforme a lo establecido en los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria el titular del Juzgado tiene plena facultad para obrar en representación del demandado rebelde. Que hay que tener en cuenta lo que dicen las sentencias del Tribunal Supremo, de fechas 14 de febrero de 1966 y 3 de octubre de 1988 y que el Juzgado no necesitaba ninguna representación del demandado para manifestar la existencia de la compraventa, puesto que ya existía con anterioridad y a la elevación a público no supone la celebración de un contrato sin que ese otorgamiento de escritura pública entrañe la prestación de un nuevo consentimiento de las partes (sentencias del Tribunal Supremo de 16 de junio y 30 de noviembre de 1996 y 28 de septiembre de 1995). H) Que el Registro de

la Propiedad de Palma de Mallorca, número 2, ante una sentencia firma no tiene facultad alguna, ni jurisdicción, ni competencia para poner en tela de juicio la hipotética indefensión del demandado, conforme a lo establecido en el artículo 7.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Que el Registrador debe tener en cuenta lo que dice el artículo 9, 1 y 2 de la Ley citada. I.- Que, por último, hay que considerar que es subsanable el defecto reseñado en el apartado B) de la nota de calificación.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que al escrito del recurso, se acompaña testimonio de las sentencias citadas en la escritura calificada, que no se acompañaron en su día, y que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria debe rechazarse su admisión. Que el primero de los defectos señalados, considerado subsanable, ha sido reconocido por la recurrente, y no es objeto de recurso, siendo el segundo de los defectos señalados como insubsanable al que es objeto el presente recurso. Que la recurrente, en su escrito, recoge la sentencia dictada por la Sala Tercera de la Audiencia Provincial, en la que se condena al demandado «a elevar a escritura pública el referido contrato», y de esta sentencia deduce una consecuencia: su derecho de propiedad sobre la finca lo tiene como heredera única de su padre y, la mayor parte de sus alegaciones se centran en demostrar la validez del contrato de compraventa, cuestión ajena al defecto señalado y que, por ello, no debe admitirse y se debe recalificar el defecto como subsanable. Que a lo único que el tribunal considera es a elevar a público un documento privado y esta es la esencia del defecto señalado y de su carácter insubsanable, por las razones expuestas en la nota de calificación y que se dan por reproducidas. Que como fundamentos de derecho se citan el artículo 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 517, 705 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 18, 20 y 65 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, Resoluciones de 15 de noviembre y 25 de diciembre de 1996. Que habiendo transcurrido el plazo señalado en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria sin haber recibido alegaciones de la ilustrísima señora Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Palma de Mallorca, ni del Notario autorizante de la escritura calificada, se remite el expediente del recurso a la Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 651 y 1.259 del Código Civil, 705 a 711 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 18 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997 y 17 de marzo y 10 de septiembre de 2001:

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Mediante la oportuna sentencia se acuerda estimar totalmente la demanda, condenando al demandado y declarando que «la actora, es su calidad de heredera única de su ya fallecido padre...», es propietaria de la vivienda descrita en el hecho primero de la demanda en virtud de contrato verbal de compraventa celebrado con anterioridad al 24 de junio de 1980 entre aquél, como comprador, y el demandado, como vendedor, condenado en su consecuencia a este último a elevar a público el referido contrato». Ante la rebeldía del vendedor, se otorga la correspondiente escritura pública por el Juez a favor de la demandante, heredera del comprador. El Registrador deniega la inscripción por los siguientes defectos: a) No consta la fecha de la sentencia, por lo que no puede computarse el plazo para el ejercicio de la acción de rescisión. b) El Juez se excede en sus facultades, pues se debió elevar el contrato a favor del que fue comprador. La heredera recurre la calificación.

2. En cuanto al primer defecto, no puede ser mantenido. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 17 de marzo de 2001), el título inscribible no es una resolución judicial, sino la escritura que documenta un negocio jurídico; y, si bien es cierto que la legitimación de uno de los otorgantes —el Juez— deriva de la resolución judicial que se ejecuta, no lo es menos que de la propia actuación de éste al verificar el otorgamiento cuestionado debe inferirse el cumplimiento de las exigencias de firmeza que presupongan la ejecución de tal resolución, sin necesidad de que se derive de la misma que ha pasado el plazo para recurrir, pues, a dicho Juez, en ejercicio de su potestad exclusiva de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado (cfr. artículo 117 de la Constitución Española), corresponde valorar la posibilidad de ejecución de la resolución dictada.

3. En cuanto al segundo de los defectos, debe ser mantenido. Como ha dicho también esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), el principio básico de nuestro ordenamiento jurídico, en cuya virtud nadie puede actuar en nombre de otro sin estar autorizado por

éste o tener por ley su representación legal (cfr. artículo 1.259 del Código Civil), impide la inscripción del negocio formalizado en el escritura calificada, la falta de representación del Juez que, de oficio y por rebeldía del demandado, actúa en su nombre, debe ser apreciada en este caso. En efecto ningún obstáculo hubiera existido si en la escritura calificada, el Juez, actuando en nombre del demandado, y la heredera del adquirente premuerto, actuando ésta en el lugar de su causante, y en su calidad de sucesora del mismo en todos sus derechos y obligaciones (cfr. artículo 661 del Código Civil), se hubieran limitado a manifestar que dan forma pública al concreto contrato convenido; lo que ocurre es que en la escritura calificación se documenta un contrato clara y sustancialmente diferente de aquél al que se trataba de dar forma pública, pues la relación contractual establecida entre el demandado y el causante de la demandada es sustituida por una relación directa entre aquél y la heredera de éste, que aparece así como adquirente inmediato, no se su causante, sino del transmitente del causante, con las consiguientes repercusiones de todo orden, jurídicas (como la alteración del carácter de la adquisición, y, en consecuencia, el diferente alcance de la protección registral, al reflejar una adquisición onerosa cuando debería ser gratuita, etc.), fiscales (en cuanto se eludiría el impuesto sucesorio correspondiente a la transmisión del bien), etc.; y esa actuación excede inequívocamente de las facultades representativas que corresponden al Juez, que debería limitarse a la ejecución de la sentencia (cfr. artículos 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 705 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pues, de otro modo, se provocaría una clara indefensión para el demandado al involucrarlo, sin su consentimiento, en una relación jurídica distinta de la que él estableciera (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), correspondiendo al Registrador en el ámbito de su función calificadora, la apreciación de este defecto, conforme resulta de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, al tratarse de un obstáculo que surge del Registro en función de la incongruencia entre la actuación judicial calificada y el procedimiento seguido.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, revocando la calificación del Registrador en cuanto al primero de los defectos y manteniéndola en cuanto al segundo.

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, 27 de noviembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Palma de Mallorca.

## 961

*RESOLUCIÓN de 28 de noviembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Almudena Castro Estañ, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela número 1 don Enrique Fontes García-Calamarte, a inscribir un derecho de uso.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Almudena Castro Estañ, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela número 1 don Enrique Fontes García-Calamarte, a inscribir un derecho de uso.

### Hechos

#### I

En el procedimiento de separación número 11/00, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Orihuela, a instancia de doña Almudena Castro Estañ, contra don Giles W. N. L., con fecha 20 de junio de 2001, fue dictada sentencia en la que se acordó la separación de los citados cónyuges, declarando la disolución del régimen económico matrimonial de gananciales y llevando a definitivas las medidas acordadas en el auto de fecha 5 de mayo de 2000, se atribuye el uso y disfrute de la vivienda familiar a la esposa.

#### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Orihuela número 1, el correspondiente mandamiento de 23 de noviembre de 2001, ordenando

el cumplimiento de lo acordado en la sentencia citada, fue objeto de la siguiente calificación: «Denegada la inscripción del derecho de uso ordenada en el precedente mandamiento por el que el inmueble a que atañe, figura inscrito a favor de doña Eleanor G. L., persona distinta de actora, quien no ha presentado su consentimiento ni ha sido debidamente demandada, surgiendo así un obstáculo registral a que se refiere el artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en conexión con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que, de otro modo, se produciría su indefensión en el mismo Registro, resultado que prescribe el artículo 24 de la Constitución Española. Contra la presente calificación negativa cabe interponer recurso, en el plazo de un mes desde la última notificación; el recurso se presentará en esta oficina para la Dirección General de los Registros y del Notariado. También podrá presentarse en los registros y oficinas a que alude el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad, que lo remitirá al Registrador cuya calificación se recurre. Orihuela, a 31 de enero de 2002. El Registrador. Firma ilegible.»

#### III

Doña Almudena Castro Estañ interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que en el presente caso se trata de un derecho de uso sobre la vivienda que fue conyugal, acordado en procedimiento judicial contradictorio de separación matrimonial, acordado por Juez competente en sentencia que es firme y ordenado por mandamiento librado al Registrador de la Propiedad del correspondiente distrito hipotecario, conforme a lo establecido en los artículos 1, 2-2.º y 3 de la Ley Hipotecaria. 2.º Que el demandado es hijo de doña Eleonor G. L., titular registral, al cual autorizó no sólo para el uso de la vivienda sino su demolición y construcción de otra nueva planta costeada con dinero de la sociedad de gananciales y privativo de la esposa e incluso comenzó a abonar parte del precio acordado sobre la parcela en la que se asienta dicha vivienda; por tanto, se trata de verdaderos derechos adquiridos, autorizados y convenidos con la titular registral. Que la atribución del uso de la vivienda conyugal a favor de la demandante y del hijo habido durante el matrimonio, fue acordada de conformidad con el artículo 96 del Código Civil por el Juez competente. Que por otra parte no se produce indefensión alguna de la titular registral, ya que no se discute su dominio. Que con la inscripción del derecho de uso conferido se pretende salvaguardar a la usuaria de posibles perturbaciones que un tercero pueda provocar al amparo del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

#### IV

El ilustrísimo señor Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Orihuela informó sobre la tramitación del procedimiento de separación número 11/00.

#### V

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que sujetas a la calificación registral las resoluciones judiciales (artículo 100 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 12 de marzo de 1999), estas han de ser congruentes y no debe existir obstáculo en el Registro. Que no existe congruencia si en el procedimiento judicial de que se trata no ha tenido la intervención necesaria el titular registral, porque no pueden extenderse las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido en manera alguna, lo que en el ámbito registral determina la imposibilidad de extender asientos que menoscaben una titularidad inscrita, sino consta que dicho titular ha otorgado el título en cuya virtud se solicita el asiento o ha sido parte en el procedimiento correspondiente. De lo contrario, la resolución judicial sería incongruente y además se estaría en presencia de un obstáculo surgido del Registro. Que las consideraciones anteriores constituyen el trasunto de la doctrina que, con carácter general, emana de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre esta materia. Así cabe citar las Resoluciones de 19 de enero de 1993, 25 de febrero de 1994, 17 de noviembre de 1999, 18 de febrero y 6 de junio de 2000 (en materia de anotaciones de demanda); 17 de febrero de 1993 y 26 de marzo de 1998 (anotaciones de embargo); Resoluciones de 12 de febrero de 1998, 19 de julio de 2000 y por toda, 20 de junio de 2001. Que la Resolución de 25 de junio de 1998 se pronuncia en un caso idéntico al que motiva el presente recurso. Que se sacan a colación una serie de derechos y obligaciones convenidos por las partes como plataforma legitimadora de la atribución del uso de la vivienda familiar a la demandante, se considera que no es el recurso gubernativo el marco adecuado para sopesar este tipo de razonamientos