

la nota en el testimonio de la sentencia consta que la misma es firme. 2.º Que en relación al segundo motivo alegado en la nota de calificación para denegar la inscripción, es una intromisión del Registrador en la esfera judicial y no le corresponde señalar los presuntos defectos procesales que hubieran podido existir. Que el Registrador debe limitarse a rectificar la inscripción, indicando que a partir de ahora la finca queda inscrita a favor del recurrente, subsistiendo el derecho real a favor del Instituto Nacional de la Vivienda que ya existía antes de la rectificación, ya que en nada perjudica a la garantía hipotecaria el hecho de que se declare que la titularidad dominical de la finca es privativa y no de sociedad de gananciales.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota, informó: 1. Que no consta si es firme o no el testimonio que pretende la rectificación. Que en cuanto a la primera de las resoluciones judiciales hay que citar los artículos 3, 82 y 83 del Reglamento Hipotecario, y para este caso el artículo 174, párrafo 3.º del Reglamento Hipotecario, entrando la falta de constancia de la firmeza, dentro del ámbito de los artículos 24 y 117-3 de la Constitución Española. Que el defecto consiste en poner de manifiesto la necesidad de constancia de la firmeza de todos los procedimientos, dada la contradicción en ambos documentos judiciales, en lo concerniente a este extremo. 2. Que en cuanto al segundo defecto de la nota de calificación, hay que sostener: 1. La calificación de los documentos judiciales se recoge en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y en este caso aparece el titular de un derecho real de hipoteca, constituido por dos personas en virtud de la correspondiente inscripción, bastaría remitirse a la literalidad del artículo 1.205 del Código Civil, pero también el artículo 1, párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria. Que teniendo inscrita su hipoteca el Instituto Nacional de la Vivienda, la rectificación ahora de su inscripción, exigirá su consentimiento o, al menos, que pudo haberlo prestado por haber sido notificado a dicho efecto. 2. Que en cuanto a la rectificación de los asientos del Registro hay que tener en cuenta lo regulado en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. 3. Que, además, la rectificación no puede realizarse a través de un recurso gubernativo contra la calificación de un Registrador (Resoluciones de 7 de febrero de 1986 y 18 de junio de 1993), en virtud de lo establecido en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria (Resoluciones de 7 de marzo de 1988 y 10 de julio de 1991); 4. Que hay que citar lo que dice la Resolución de 29 de septiembre de 2001.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 40, 104, 122, 125 y 220 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de esta Dirección General de 13 de junio de 1998, 28 de febrero de 2000 y 11 de octubre de 2001.

1. Por la inscripción vigente de una vivienda, un señor casado en régimen de gananciales compra la misma al Instituto Nacional de la Vivienda. En la misma inscripción consta la constitución de hipoteca a favor de este organismo. Se presenta ahora en el Registro testimonio de una sentencia en la que, demandando el marido a la esposa, se declara que dicha vivienda es privativa de aquél. El Registrador suspende la inscripción por los siguientes defectos: 1. No constar la firmeza de la sentencia; 2. No constar el consentimiento del acreedor hipotecario. El interesado recurre.

2. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser revocado. Consta en el testimonio de la sentencia que la misma es firme.

3. Igual camino debe predicarse del segundo defecto. Como ha dicho reiteradas veces este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), no es necesario el consentimiento de dicho acreedor, pues la rectificación de la inscripción que se producirá con la inscripción de la sentencia no tendrá ningún efecto para el mismo, el cual sigue conservando la misma posición jurídica que tenía anteriormente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación.

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, 16 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Sabadell número 5.

4107

RESOLUCIÓN de 17 de enero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Luisa Urrutia y otros, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Balmaseda doña M.ª Begoña Ruiz Alutiz, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación de la Registradora.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Luisa Urrutia y otros, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Balmaseda, doña M.ª Begoña Ruiz Alutiz, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación de la Registradora.

Hechos

I

En expediente de dominio para reanudación del tracto sucesivo, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, número 1, de Balmaseda, se dicta auto con fecha 1 de octubre de 1996, en el que se declara justificado el dominio de don Rafael, doña Sonsoles, doña M.ª Luisa, don Javier y doña Ana Urrutia Sauto de los bienes que en el mismo se describen y se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio.

II

Presentado testimonio del citado Auto en el Registro de la Propiedad de Balmaseda, fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador que suscribe, previa calificación del precedente documento, el cual fue presentado, junto con ampliatorio del mismo Juzgado de fecha seis de abril de dos mil, el 17 de mayo de 2000, Asiento 984 del Diario 163, ha acordado suspender la inscripción solicitada por los siguientes motivos: 1.º Por no constar el estado civil de los interesados y en el caso de estar casados, su régimen económico matrimonial, así como el nombre y apellidos del cónyuge, tal como exige el artículo 51/9 A del Reglamento Hipotecario. 2.º Por no constar el título de adquisición de los bienes, o en su caso, la fecha y causa de adquisición de los mismos. 3.º Por no constar que se haya notificado al titular registral o a sus causahabientes y la forma en que se hayan practicado dichas notificaciones, de conformidad con los artículos 202 de la Ley Hipotecaria y 286 de su Reglamento; teniendo en cuenta que si las inscripciones contradictorias tienen menos de treinta años de antigüedad, habrá que observar lo dispuesto en los párrafos 2 y 3.º de dicho artículo 202. Contra la presente nota podrá interponerse recurso gubernativo ante el Ilustrísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de tres meses de conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Balmaseda a 22 de junio de 2000. El Registrador. María Begoña Ruiz Alutiz».

III

Doña María Luisa, don Javier, doña Sonsoles y doña Ana Urrutia Santo, interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegaron: 1. Que en lo que concierne al primer defecto de la nota hay que señalar que es subsanable, acompañándose las respectivas partidas de los interesados. 2. Que en lo referente al segundo defecto de la nota, conforme a los artículos 2, párrafo 1.º y 3 de la Ley Hipotecaria, no cabe duda que el auto es un documento auténtico, traslativo de dominio y expedido por la autoridad judicial. Que hay que considerar lo que establecen los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 del Reglamento Hipotecario; y por tanto, luego si el auto es título bastante para la inscripción, no se comprende como el Registrador dice que no consta el título de adquisición de los bienes, cuando el título en virtud del cual ha de practicarse la inscripción, es el propio auto que se ha presentado. Que aunque este caso no es exactamente lo establecido en el artículo 282 del Reglamento Hipotecario, el razonamiento es el mismo. Que como en cualquier otro caso controvertido o necesitado de intervención judicial, esa misma intervención judicial es ya garantía más que suficiente para evitar perjuicio a nadie y parece que en un expediente de dominio, el Registro se convierte en una institución paralela. Que es más que suficiente garantía la que proporciona la intervención judicial, y así lo considera la propia regla 6.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. 3. Que en cuanto al tercer defecto de la nota, el mismo es contrario a la Resolución del mismo Registro de 2 de octubre de 1992, no se comprende la reticencia ahora respecto a las inscripciones cuando consta una antigüedad de más de 30 años.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que se deduce que el primer defecto de la nota no es objeto de recurso, siendo la intención de los recurrentes la subsanación del mismo. Que en lo que se refiere al segundo defecto de la nota, los recurrentes confunden el título en virtud del cual se practica la reanudación del tracto interrumpido, que es el testimonio del auto recaído (artículo 201, regla 6 de la Ley Hipotecaria y 283 del Reglamento Hipotecario) y, el título de adquisición en el cual se basa esa reanudación. Que la excepción del artículo 282 del Reglamento Hipotecario se refiere al título formal o documento, pero no al título material o causa de adquisición, respecto al cual es claro lo que determina el artículo 274-2 del citado Reglamento. A este título material también se refiere el artículo 51.10 del Reglamento Hipotecario. Que las Resoluciones de 16 de febrero de 1988 y 5 de julio de 1991, han sido claras en este punto. Que del recurso se deduce que sí ha existido ese título de adquisición (documento privado de compra de fecha 3 de junio de 1985), por lo que no se entiende como no se ha subsanado el defecto. Que en lo que se refiere al tercer defecto, el artículo 286 del Reglamento es determinante a este respecto, al exigir que el auto aprobatorio del expediente debe expresar necesariamente, «que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y la forma en que se han practicado las citaciones de la regla 3.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria», por lo que la legislación hipotecaria, tal como señala la Resolución de 5 de julio de 1991, eleva ésta exigencia a requisito formal del documento judicial, ya que estas citaciones constituyen una garantía esencial de los derechos del titular registral. Que en este punto se debe considerar lo que establecen los artículos 202 de la Ley Hipotecaria y 286 de su reglamento. Que en el auto calificado no se hace alusión alguna a estas citaciones ni a la forma de las mismas. Que el único argumento que esgrimen los recurrentes es la calificación de este Registro de fecha 2 de octubre de 1992 del auto, recaído en el mismo expediente, de fecha 12 de junio de 1992, olvidándose que al tratarse de dos documentos distintos la calificación también será distinta, y se señala que la finca registral 7.429 no se incluía en el auto citado. Que la calificación se ha mantenido dentro de los límites del artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

V

La ilustrísima señora Juez titular del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Balmaseda informó: Que en lo que se refiere al segundo defecto, primer objeto del recurso, hay que considerar que los recurrentes iniciaron el expediente de conformidad con los artículos 201 de la Ley Hipotecaria y 274 del Reglamento Hipotecario; por tanto, exigir nuevamente que justifiquen su título material o causa de adquisición resulta innecesario dado que tal juicio de valor ya se ha efectuado judicialmente, no correspondiendo al Registrador el control de tales requisitos o expresamente que se acompañe «Título material», al cual ya se alude precisamente en el auto 1 de octubre de 1996, aunque expresamente no se consigne la compraventa. Que en cuanto al tercer defecto, hay que señalar que el expediente fue tramitado conforme a lo preceptuado en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y 286 de su reglamento, si bien no se hizo constar en el auto la realización de las actuaciones ni la forma en que estas se efectuaron, pese a ser un requisito de contenido exigido en el precepto mencionado.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma del País Vasco, revocó la nota de la Registradora en lo referente al segundo defecto de la nota y la confirmó en lo referente al tercer defecto.

VII

La Registradora de la Propiedad apeló el auto presidencial en lo referente al segundo defecto de la nota, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 59 y 100 de su Reglamento, así como la Resolución de esta Dirección General de 9 de octubre de 2002.

1. Se presenta en el Registro un Auto judicial firme que, a efectos de la reanudación del tracto interrumpido, declara justificado el dominio

a favor de determinadas personas. La Registradora, entre otros defectos no recurridos, suspende la inscripción por el de no expresarse el título material de adquisición. El Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, apelando la Registradora.

2. La apelación ha de ser estimada. El Auto presidencial estima que la función de calificación registral no abarca los extremos que, como la expresión del título, sólo atañen al proceso formativo del convencimiento judicial, y se controlan, en su caso, mediante los recursos jurisdiccionales admisibles contra la resolución que las ha consignado u omitido, pues no cabe que, producido el título formalmente válido, la calificación registral se ingiera en una operación agotada y sugiera su extemporánea revisión. Sin embargo, contra dichas aseveraciones deben prevalecer las siguientes: 1) Una cosa es que el título formal exista y sea válido y otra que no exprese el título material de adquisición, que es circunstancia esencial de la inscripción pues tal causa de adquisición determina no sólo la validez de la misma sino sus efectos, que serán los efectos de la inscripción. Si no se expresa tal título material no se puede saber cuáles serán los efectos que la inscripción deba producir, que serán notablemente distintos si se trata de una adquisición onerosa o de carácter gratuito; 2) Ello no quiere decir que la calificación se ingiera en la resolución judicial, pues lo único que exige es que se aclare el título adquisitivo que alegaron los promotores del expediente; 3) Tampoco supone dicha calificación que se sugiera una revisión de la resolución judicial, pues el defecto podrá ser subsanado mediante la certificación que, con vista del expediente, acredite el título alegado, o bien, mediante la presentación de dicho título por los interesados.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Madrid, 17 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

4108

RESOLUCIÓN de 18 de enero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Isabel Durán Eugenio, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrent número 2 don Enrique Solà Palerm, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Isabel Durán Eugenio, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrent número 2 don Enrique Solà Palerm, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

El 3 de noviembre de 1992, mediante escritura pública otorgada ante don Ricardo Taberero Capella, Notario de Alzira, don Francisco Ch. M. vendió a la entidad mercantil «Isabel Durán S.A.» una vivienda sita en Xirivella la cual le habría sido adjudicada por Auto de 13 de febrero de 1992, del Juez de Primera Instancia número uno de Mislata.

El 29 de marzo de 1994, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Valencia, don Alberto Domingo Puchol, la entidad mercantil «Isabel Durán, S.A.» vendió a doña Isabel Durán Eugenio, que había cesado como administradora única de dicha entidad, el referido inmueble. La compradora afirma en la escritura que su estado civil es el de casada bajo el régimen de separación de bienes, acompañando certificado del Registro Civil del que resulta dicho régimen.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Torrent número 2 la escritura últimamente citada, fue calificada con la siguiente nota: «Escritura autorizada por el Notario de Valencia Don Alberto Domingo Puchol, el 29 de marzo de 1994, con el número 684 de Protocolo. Don Ricardo Garrido Victorero, en nombre y representación de la Entidad Mercantil «Isabel