

Hipotecaria, para la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la presente calificación, conforme a los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria. La presente calificación supone la prórroga automática del asiento de presentación por sesenta días hábiles desde la fecha de la última notificación que se practique, durante los cuales podrá solicitarse la práctica de anotación preventiva a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, si se tratara de defecto subsanable, de acuerdo con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. La presente nota sirve de notificación al presentante del documento y al citado Juzgado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Sabadell, a 25 de marzo de 2003. Fdo.: Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa». Tercera nota: «Documento presentado bajo el Asiento número 251 del Diario 8. Se corresponde con el Mandamiento y Sentencia dimanantes del procedimiento de juicio verbal, seguido en el Juzgado de Primera Instancia, número 22 de Barcelona, bajo el número 321/2002, y queda archivada bajo el n.º de asiento. Doña Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sabadell número seis y su distrito hipotecario. Manifiesta que: Conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, previa calificación registral del precedente documento en el plazo legal, el mismo presenta defectos que impiden su inscripción, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: 1.º.-Se reitera la nota de calificación puesta en fecha 25 de marzo de 2003. Contra la presente calificación, sin perjuicio de otros medios que se estimen procedentes, cabe interponer recurso, presentado en este Registro, o en donde determina el párrafo 3º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, para la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la presente calificación, conforme a los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria. La presente nota sirve de notificación al presentante y al citado Juzgado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Sabadell, 06 de junio de 2003. La Registradora de la Propiedad. Firma ilegible».

### III

El Letrado don José Redondo Gómez, en nombre y representación de don Antonio Cuenca Ferrer, interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece los plazos de caducidad de la acción de rescisión. Que en el presente caso es de aplicación el apartado segundo del citado precepto. Que dicho precepto contempla la posibilidad de que los plazos, es decir, de 20 días y cuatro meses, podrán prolongarse, conforme al apartado 2 del artículo 134, si subsistiera, la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, por lo que se tiene que haber producido y acreditado en el procedimiento judicial correspondiente que el demandado rebelde no ha comparecido por causa de fuerza mayor, siendo éste el que debe instar en el Juzgado la correspondiente acción de rescisión de esa sentencia y acreditar que no ha podido comparecer dentro de los plazos establecidos, y en ningún momento dichas circunstancias se han producido en la instancia judicial, puesto que el Juzgado certifica que no ha presentado ningún recurso.

### IV

La Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia, número 22, de Barcelona informó en el sentido de que examinados los autos no resulta que el plazo máximo de 16 meses previsto en el artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil haya transcurrido, sin que conste en el procedimiento causa alguna de fuerza mayor.

### V

El Registrador de la Propiedad, don José María Ramírez-Cárdenas y Gil, como Registrador accidental del Registro de la Propiedad número seis, elevó a este Centro Directivo el expediente con su informe, mediante escrito de 3 de julio de 2003.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 18 y 82 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de junio de 1993 y 29 de octubre de 2001.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si es inscribible una sentencia dictada en rebeldía del titular registral en la cual se expresa que es firme, pero, solicitada por la Registradora la certificación por el juzgado de si han transcurrido los plazos de caducidad de la acción de rescisión por audiencia al rebelde, de la certificación aportada se deriva que han transcurrido los plazos a que se refieren los números 1.º y 2.º del apartado 1 del artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento

Civil, pero no el plazo máximo de dieciséis meses que previene el apartado 2 del mismo artículo, para el caso de que un supuesto de fuerza mayor hubiera impedido al rebelde ejercer la acción de rescisión dentro de los plazos anteriormente señalados.

2. Es doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos») que, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme la Sentencia, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde.

3. La Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. artículo 502) señala tres plazos a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente (supuesto que no se da en el presente caso), un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercer la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia. En el presente supuesto han transcurrido los dos primeros plazos, pero no el último.

4. Alega el recurrente que el apartado 2 del artículo 502 es un precepto excepcional que exige que, en el propio procedimiento, se haya acreditado la existencia de dicha fuerza mayor, deduciéndose «a contrario» de su alegación que, una vez dictada la sentencia, no puede alegarse la existencia de tal fuerza mayor, y, si bien es cierto que una interpretación exclusivamente literal —«si subsistiera la fuerza mayor» dice el citado precepto— podría llevar a dicha conclusión, no lo es menos que, caso de existir la fuerza mayor que justifique la falta de comparecencia, la misma puede continuar durante todo el procedimiento, e incluso después de dictada la sentencia, por lo que, una interpretación lógica de la norma, que no conduzca al absurdo, exige interpretarla en el sentido que hace la Registradora. Todo ello sin perjuicio de que pueda tomarse la anotación preventiva a que se refiere el citado artículo 524 de la Ley,

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, 15 de febrero de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 6 de Sabadell.

## 5510

*RESOLUCIÓN de 15 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Cinesja, S. A., contra la negativa del registrador de la propiedad de Javea a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por D. Antonio Catalá Bover, en nombre de «Cinesja, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Javea, D. Andrés Colorado Castellary a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.

#### Hechos

##### I

Con fecha 17 de septiembre de 2002 fue dictada Sentencia por el Juzgado de Primera Instancia, n.º 4 de Denia en el procedimiento de Menor Cuantía 477/00, condenando a los demandados a la elevación a escritura pública de los contratos de compraventa suscrito con fecha 6 de julio de 1973 y de permuta de 30 de enero de 1974. El 23 de mayo de 2003 se dictó por el Juzgado de Primera Instancia, n.º 4 Auto despachando la ejecución de la Sentencia referida.

El 30 de junio de 2004, ante el Notario de Denia, D. Secundino J. García-Cueco Mascarós, fue otorgada escritura pública de elevación a público de contratos privados de permuta y compraventa, antes referidos, interviniendo por rebeldía el Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia, n.º 4, de dicha ciudad.

Con la misma fecha y ante el mismo Notario se elevó a público otro contrato de compraventa de 5 de mayo de 2000, en la que los adquirentes de la escritura antes dicha transmitían Cinesja, S. A., el pleno dominio de

las fincas registrales números 2.543, 1.906, 4.730, 1849, 3.947 y de otra finca pendiente de inmatriculación.

## II

Presentada las anteriores escrituras en el Registro de la Propiedad de Javea, fueron calificadas con las siguientes notas: 1.- Escritura de elevación a público de permuta y compraventa: «De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le notifico que el documento otorgado el 30 de junio de 2004 ante el Notario de Denia don Secundino J. García-Cueco Mascaros, número de Protocolo/Expediente 2004/03299, que ha sido presentado en este Registro el 18,08,2004 a las 9.40 horas por Farach Gestión, S. L. Número de Entrada 7343/04, que causó el Asiento 111.08 del Diario 108, ha sido calificado negativamente por los siguientes: Hechos y fundamentos de Derecho: Por el documento calificado el Ilmo. Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Denia, en representación de las personas que en el mismo se indica, eleva a escritura pública los documentos privados reseñados en los apartados VII a XII de la exposición de la escritura, en ejecución de la sentencia dictada el 17 de septiembre de 2002 por don Alfonso Diez Pina, Juez Sustituto del indicado Juzgado. En el fallo de la sentencia se dice literalmente: «y en consecuencia debo condenar y condeno a los demandados... a la elevación a escritura pública del contrato suscrito en fecha 6-VII-73, cuyo objeto son las fincas descritas en el hecho Cuarto de la demanda y que figuran en el número 1 de la misma, asimismo condeno a Doña Ivonne M.<sup>a</sup> S. M. y a la mercantil Eurojavea a la elevación a escritura pública del contrato de permuta suscrito con fecha 30-I-74, cuyo objeto es la finca descrita en el hecho Cuarto de la demanda, y que figura en el Doc. número 2 de la misma». I.- Finca registral n.º 3947 de Javea, descrita en el expositivo I: Se manifiesta en el exponen VII que José R. P. viene obligado a otorgar escritura pública de venta a favor de Eurojavea, S. A. Se observan los siguientes defectos que impiden la inscripción de la misma: 1.º En los Antecedentes de Hecho y Fallo de la sentencia ejecutada no existe una condena explícita a formalizar en escritura pública la compraventa de la finca citada, sin que en el Otorgan de la escritura se proceda a la formalización de dicho contrato de compraventa. Las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997, y 10 de septiembre de 2001, sienta la siguiente doctrina: «Esta actuación excede inequívocamente de las facultades representativas que corresponden al Juez, que deberá limitarse a la ejecución de la sentencia (cfr. artículos 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. 919. 922 y 924 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881), pues de otro modo se produciría una clara indefensión para el demandado, al involucrarlo, sin su consentimiento, en una relación jurídica distinta de la que él estableciera (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». 2.º No consta el precio de la compraventa, elemento esencial del contrato conforme al artículo 1445 del Código Civil y cuya constancia en el asiento impone el artículo 10 de la Ley Hipotecaria. 3.º No constan las circunstancias de Eurojavea, S. A., conforme a artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51-9.º-b) de su Reglamento. 4.º En el expositivo XII de la escritura se expresa que mediante contrato privado de 30 de Enero de 1974 la mercantil Eurojavea, S. A. de una parte y don Juan Bautista S. R., don Francisco A. R., don Pedro O. D. y don José T. B., de otra parte permutaron las fincas que respectivamente les pertenecían, entre ellas la finca registral 3947, elevándose a público dicho contrato privado en el otorgan Primero de la escritura. En los Antecedentes de Hecho y Fallo de la sentencia dictada no existe una condena explícita a la elevación a escritura pública de dicho contrato privado de fecha 30 de enero de 1974. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997 y 10 de septiembre de 2001, citadas. II. Finca registral 1849 de Javea descrita en el Expositivo II, respecto de la cual la sentencia dictada condena a Yvonne M.<sup>a</sup> S. M. y a la mercantil Eurojavea, S. A. a elevar a público el documento privado de permuta suscrito el 30-I-1974 sin que consten las circunstancias de Eurojavea, S. A., conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51-9-b) de su Reglamento. En el expositivo XII de la escritura se expresa que mediante contrato privado de 30 de Enero de 1974 la mercantil Eurojavea, S. A. de una parte y don Juan Bautista S. R., don Francisco A. R., don Pedro O. D. y don José T. B., de otra parte permutaron las fincas que respectivamente les pertenecían, entre ellas la finca registral 1849, elevándose a público dicho contrato privado en el otorgan Primero de la escritura. En los Antecedentes de Hecho y Fallo de la sentencia dictada no existe una condena explícita a la elevación a escritura pública de dicho contrato privado de fecha 30 de enero de 1974. Resoluciones

de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997 y 10 de septiembre de 2001, citadas. III. Finca Registral n.º 4730 de Jávea, descrita en el Expositivo III de la escritura. En el Exponen IX se manifiesta que mediante contrato de fecha 3 de mayo de 1971 don Bautista, don Carlos y don Vicente M. S. vendieron a la mercantil Los Tosals, S. A. el pleno dominio de la finca registral 4730, elevándose a público dicho contrato privado en el otorgan Primero de la escritura. 1.º.- En los Antecedentes de Hecho y Fallo de la sentencia dictada no existe una condena explícita a la elevación a escritura pública de dicho contrato privado de fecha 3 de Mayo de 1971. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997 y 10 de septiembre de 2001, citadas. 2.º. No constan las circunstancias de la entidad Los Tosals, S. A., conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, 51-9.º-b) de su Reglamento. En el Exponen XI de la escritura se expresa que mediante contrato privado de fecha 6 de marzo de 1973, la mercantil Los Tosals, S. A. vendió a Juan Bautista S. R., don Francisco A. R., don Pedro O. D. y don José T. B., que compraron por cuartas partes indivisas el pleno dominio de la finca descrita en el apartado III de la exposición de la escritura, registral 4730, sin que en los Antecedentes de Hecho y Fallo de la sentencia dictada exista una condena explícita a la elevación a escritura pública de dicho contrato privado de fecha 6 de marzo de 1973, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997 y 10 de septiembre de 2001, citadas. En el expositivo XII de la escritura se expresa que mediante contrato privado de 30 de Enero de 1974 la mercantil Eurojavea, S. A. de una parte y don Juan Bautista S. R., don Francisco A. R., don Pedro O. D. y don José T. B., de otra parte permutaron las fincas que respectivamente les pertenecían, entre ellas la finca registral 4730 y dos parcelas sin inmatricular. Respecto de la finca registral 47.30. ni en los Antecedentes de Hecho y Fallo de la sentencia dictada existe una condena explícita a la elevación a escritura pública de dicho contrato privado de fecha 30 de enero de 1974. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997 y 10 de septiembre de 2001, citadas. Respecto de las dos parcelas sin inmatricular no se describen con los requisitos establecidos en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, sin que sea suficiente la remisión a un plano, que no se acompaña; no cumpliéndose, además los requisitos que para la inmatriculación establecen los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento. IV. Finca descrita en el Expositivo IV, no inmatriculada. En el Exponen X de la escritura se manifiesta que mediante contrato privado de fecha 8 de mayo de 1971 don Miguel A. V. y Doña Josefa C. G. vendieron a la mercantil Compañía Financiera de Inversiones Turísticas, S. A. la finca descrita en el apartado VI de la Exposición de la escritura, pendiente de inmatricular observándose los siguientes defectos que impiden su inscripción: 1.- En los Antecedentes de Hecho y Fallo de la sentencia dictada no existe una condena explícita a la elevación a escritura pública de dicho contrato privado de fecha 8 de mayo de 1971. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997 y 10 de septiembre de 2001, citadas. 2.- No constan las circunstancias de la mercantil compradora conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51-9.º-b) de su Reglamento. 3. - No estando la finca inmatriculada no se acredita la previa adquisición de la misma por el transmitente, don Miguel A. V. y Doña Josefa C. G. mediante el documento fehaciente o se cumplimenta el título mediante al acta notarial a que se refiere el artículo 298-1 del Reglamento Hipotecario. En el Exponen XI de la escritura se expresa que mediante contrato privado de fecha 6 de marzo de 1973 la mercantil Compañía Financiera de Inversiones Turísticas, S. A. vendió a Juan Bautista S. R., don Francisco A. R., don Pedro O. D. y don José T. B., que compraron por cuartas partes indivisas el pleno dominio de la finca descrita en el apartado IV de la exposición de esta escritura, pendiente de inmatricular, sin que en los Antecedentes de Hecho y Fallo de la sentencia dictada exista una condena explícita a la elevación a escritura pública de dicho contrato privado de fecha 6 de marzo de 1973. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997 y 10 de septiembre de 2001, citadas. V. - Finca registral 2543 de Javea, descrita en el Exponen V. En el Exponen XI de la escritura se expresa que mediante contrato privado de fecha 6 de marzo de 1973, la mercantil Compañía Financiera de Inversiones Turísticas, S. A. vendió a Juan B. S. R, don Francisco A. R., don Pedro O. D. y don José T. B., que compraron por cuartas partes indivisas el pleno dominio de la finca descrita en el apartado V de la exposición de la escritura, registral 2543, observándose los siguientes defectos: 1.- La finca indicada consta inscrita a favor de don José B. B., persona distinta a la entidad transmitente. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. 2.- En los Antecedentes de Hecho y Fallo de la sentencia dictada no existe una condena explícita a la elevación a escritura pública de dicho contrato privado de fecha 6 de marzo de 1973. Resoluciones de la Dirección General de

los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997 y 10 de septiembre de 2001, citadas. 3.- No se indica el régimen matrimonial de Juan Bautista S. R., don Pedro O. D. y don José T. B., y el nombre y apellidos del otro cónyuge, caso de afectar el acto o contrato a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51-9.º-a) de su Reglamento. VI.»: Finca registral 1906 DE Javea, descrita en el Expositivo VI de la escritura. En el Expositivo XI se manifiesta que mediante contrato privado de fecha 6 de marzo de 1973, la mercantil Compañía Financiera de Inversiones Turísticas, S. A., y Los Tosals, S. A. vendieron a Juan Bautista S. R., don Francisco A. R., don Pedro O. D. y don José T. B., que compraron por cuartas partes indivisas el pleno dominio de la finca descrita en el apartado VI de la exposición de la escritura, registral 1906, sin que en los Antecedentes de Hecho y Fallo de la sentencia dictada, exista una condena explícita a la elevación a escritura pública de dicho contrato privado de fecha 6 de marzo de 1973. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997 y 10 de septiembre de 2001, citadas. 1º. Contra la anterior calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del término de un mes a contar desde la fecha en que se reciba la notificación en la forma y según los trámites previstos en los Artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, puede también instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, con el fin de que el Registrador que corresponda según dicho cuadro pueda calificar y despachar, bajo su responsabilidad, el documento referido. Javea, a 3 de septiembre de 2004. El Registrador. Firma ilegible.» 2.- Escritura de elevación a público de compraventa a favor de Cinesja, S. A.: «Escritura de Compraventa otorgada el 30 de junio de 2004 ante el Notario de Denia don Secundino J García Cueco Mascaros. Nº 2004/03312 de Protocolo.- Se Suspende la calificación y la inscripción del documento de referencia por existir pendiente de ésta un documento previo que, según el propio título, debe ser despachado con anterioridad -Artículo 18-2 de la Ley Hipotecaria, redactado conforme al 100-1 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre-: Título previo. Escritura con número de protocolo 3299 de D. Secundino García Cueco Mascaros, otorgada el 30 Junio 2004. Jávea, a 15 de septiembre 2004. Firma ilegible.»

### III

D. Antonio Catalá Bover, en representación de Cinesja, S. A., interpuso recurso gubernativo contra la calificación en primer lugar referida (que pertenece a la escritura de elevación a público de las escrituras privadas de compraventa y permuta), y alegó: 1.- Que la calificación negativa se considera no ajustada a derecho: a) Porque el Registrador sólo se ampara a la hora de calificar el título susceptible de inscripción y emitir su calificación en el fallo de la Sentencia y no en el Auto ejecutivo de la misma y ello porque considera erróneamente que existe una contradicción; b) Que la voluntad de determinados demandados ha sido sustituida por el Sr. Juez (artículo 703 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Que hay que tener en cuenta lo que dicen las Resoluciones de 19 de julio de 2000, 25 de marzo de 1999 y 27 de octubre de 2003. Que en este punto hay que destacar lo que dicen los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 y 101 del Reglamento Hipotecario. 2.- Que de todo lo que antecede se puede concluir: a) Que los Registradores tienen la obligación legal de cumplir las resoluciones judiciales firmes y de colaborar en la ejecución de las mismas (Resoluciones de 27 de octubre de 2003 y 25 de marzo de 1999); b) Que la anterior obligación no choca con el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, que impiden extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él, pues en el presente caso, la voluntad de los demandantes declarados en rebeldía o allanados se ha visto sustituida por la voluntad del Sr. Juez (Resolución de 19 de julio de 2000); c) Que si se acepta la doctrina invocada sería impedir la efectividad de un derecho fundamental consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución; d) Que la calificación recurrida excede del ámbito cualitativo de la calificación. 3.- Que se procede a analizar los defectos observados por el Registrador desde el punto de vista de cada una de las fincas.

### IV

El Registrador de la Propiedad informó manteniendo la nota de calificación y elevó el expediente a la Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 9, 18, 20, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, 51, 100 y 298 de su Reglamento y las Resoluciones

de esta Dirección General de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997 y 10 de septiembre de 2001.

1. Se presenta en el Registro una escritura en la que el Juez, en rebeldía de determinados demandados y en su representación, otorga la elevación a público de determinados documentos privados de venta. Pero refiriéndose la sentencia a dos documentos, y dado que existían transmisiones intermedias, realizadas también en documento privado, el juez que ejecuta la sentencia despacha la ejecución respecto de estas transmisiones intermedias y eleva a públicos los documentos privados referentes a ellas.

El Registrador califica negativamente por los siguientes defectos, según las distintas fincas:

- 1) No existir en los antecedentes de hecho ni en el fallo de la sentencia condena a elevación a escritura pública de los contratos privados intermedios.
- 2) No constar las circunstancias de ciertas personas jurídicas.
- 3) Respecto a dos parcelas que no están inscritas, no se describen con los requisitos de los artículos 9 de la Ley y 51 del reglamento Hipotecarios.
- 4) Respecto de otra finca que no se halla inmatriculada, no se acredita la previa adquisición por el transmitente.
- 5) Respecto de otra finca, consta inscrita a favor de persona distinta del transmitente.
- 6) Respecto de la misma finca anterior, no se indica el nombre del cónyuge de los adquirentes, ni su régimen matrimonial.

La sociedad interesada recurre.

2. El primero de los defectos ha de ser confirmado. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (cfr. resoluciones citadas en el «visos») las facultades representativas del Juez que ejecuta una sentencia no pueden ir más allá de lo en dicha sentencia declarado, pues, si eleva a públicos documentos a los que no se refiere la sentencia ejecutada, representando a personas que no han intervenido en el procedimiento, es indudable que se excede en sus facultades representativas, pues se produce una clara indefensión para estas personas que se ven involucradas en ciertos contratos cuya autenticidad no han tenido la oportunidad de negar, por lo que se produce, respecto de ellas, una clara indefensión contraria al artículo 24 de la Constitución Española, correspondiendo al Registrador, en el ámbito de su función calificadora, la apreciación de dicho defecto, conforme resulta de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, 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 entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto, incongruencia entre resolución y procedimiento que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación registral, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18 de la Ley.

3. La Legislación Hipotecaria exige ciertos requisitos para poder llevar a cabo la inscripción: entre los mismos están, respecto de las personas jurídicas, además de su denominación, el número de identificación fiscal, la inscripción en el Registro correspondiente y su domicilio (cfr. artículo 51, 9º b del Reglamento en relación con el artículo 9, 4º de la Ley).

4. Igualmente ocurre con la descripción de las fincas, la cual debe realizarse con los datos exigidos por el artículo 51, 1ª a 4ª del Reglamento, en relación con el artículo 9, 1ª de la Ley.

5. Para la inmatriculación por título público es necesario que el transmitente acredite de manera fehaciente su adquisición (cfr. artículos 199 y 205 de la Ley Hipotecaria).

6. Cuando una finca está inscrita a nombre de persona distinta de aquella que otorga o a cuyo nombre se otorga una transmisión o gravamen, el Registrador debe denegar la inscripción pretendida (cfr. artículo 20, párrafos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria).

7. Finalmente, cuando uno de los otorgantes o representados adquiere un bien es preciso para la inscripción que, cuando el acto pueda afectar a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, se exprese el nombre del cónyuge (artículo 51, 9ª a) del artículo 51 del Reglamento en relación con el artículo 9, 4ª de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando en todos sus puntos la calificación del Registrador.

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, 15 de febrero de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Javea.