

Directivo ha tenido la ocasión de pronunciarse en reiteradas ocasiones, poniendo de manifiesto que la calificación de un documento ha de realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos incompatibles presentados con posterioridad. No es este –por contra– el caso que nos ocupa, en el que estamos en presencia de un título (la Certificación de la que trae causa la anotación practicada) que ha accedido al registro antes que el título que ha motivado la calificación negativa del Registrador, y que si bien no es un acto administrativo firme, sí que patentiza una situación de hecho (dotada de enorme relevancia por el Real Decreto 1.093/97 como veremos más adelante) y que ha de ser tenida en cuenta por el Registrador en su calificación en aras del cumplimiento de lo establecido por la Legislación Urbanística aplicable.

Por lo demás, este Centro Directivo también ha tenido ocasión de pronunciarse acerca de la eficacia de documentos presentados en los registros al objeto no de obtener o lograr la práctica de un asiento, sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro (cfr., por todas, la Resolución de este Centro Directivo de 2 de enero de 2005). Pero en el caso que motiva el recurso, ocurre que estamos en presencia de un documento (la Certificación Municipal), llamado a provocar un asiento registral (como así ha sucedido) y que es consecuencia de un expediente sancionador en materia urbanística por parcelación ilegal, por lo que se hace necesario que el título que acceda al registro cumpla con aquellos requisitos que imperativamente vengán establecidos por la legislación urbanística para tal finalidad.

La conclusión anterior, por lo demás, resulta claramente avalada por la interpretación conjunta de los apartados tercero y cuarto del artículo 79 del R.D. 1.093/97 de 4 de julio. En efecto, si la afirmación (en el correspondiente acuerdo municipal) de la existencia de peligro de formación de núcleo urbano, o de posible parcelación ilegal, comporta que el Registrador (que previamente habrá dirigido a la Corporación Municipal la comunicación prevista en el apartado 1.º del citado art. 79) haya de denegar la inscripción de las operaciones solicitadas de manera provisional (en tanto no se presentare en el Registro el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado 5.º del precepto, con efectos de prohibición de disponer), con mayor razón esa denegación se impone necesariamente al Registrador cuando la Corporación Municipal ha remitido al Registro, antes de la presentación del título que formaliza la transmisión, la resolución acordando la incoación de expediente con efectos de prohibición de disponer, pues, en tal caso, no procede la comunicación al Ayuntamiento por parte del Registrador que prescribe el apartado 1 del art. 79 del R.D. 1.093/97 de 4 de julio. Precisamente porque la finalidad que aquella comunicación trata preventivamente de provocar ya se ha operado.

Por tanto, el Registrador, a la hora de calificar la compraventa presentada al Registro el 2 de septiembre de 2004, habrá de tener en cuenta la Resolución de la Alcaldía presentada el 18 de agosto de 2004, por lo que el título de compraventa calificado negativamente, para que puede acceder al Registro, habrá de contar, necesariamente, con la preceptiva licencia de parcelación o declaración de innecesidad de la misma, tal y como resulta del artículo 78 del R.D. 1.093/97 de 4 de julio, en relación con el artículo 66.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Esta Dirección General ha acordado estimarse parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al primero de los defectos de la nota de calificación, confirmándola en sus demás extremos en los términos que resultan de los fundamentos de derecho anteriores.

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, 18 de abril de 2005.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Utrera n.º 1.

9288

RESOLUCIÓN de 19 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Alberto Armijo Navas, Alcalde del Ayuntamiento de Nerja, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrox, don Manuel Sena Fernández, a inscribir una escritura de cesión por contraprestación.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Alberto Armijo Navas, Alcalde del Ayuntamiento de Nerja, contra la negativa del Registra-

dor de la Propiedad de Torrox, don Manuel Sena Fernández, a inscribir una escritura de cesión por contraprestación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Vélez Málaga, el 30 de mayo de 2003, don José Uceda Montoro, con número de protocolo 1275, doña Soledad Martínez Echevarría Maldonado, Juez de 1.ª Instancia de ese partido, y don Antonio Villasclaras Martín, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Nerja, formalizaron escritura de cesión por contraprestación, en virtud de la cual la señora Juez de Primera Instancia e Instrucción doña Soledad Martínez Echevarría Maldonado en nombre y representación de Celama, S. A., en contraprestación de la renuncia del Excmo. Ayuntamiento de Nerja, a los posibles derechos que ostentaba sobre parte de las fincas propiedad Celama, S. A., y en cumplimiento de Sentencia declarada firme por el Tribunal Supremo, cede y transmite al citado Ayuntamiento el pleno dominio de un local, finca número 17.393.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Torrox, fue calificada de la siguiente forma: Hechos. Son datos relevantes para la calificación del presente documento, los siguientes: A) Datos que resultan del «exponen» de la escritura: –Con fecha 8 de marzo de 1988 se presenta por el Ayuntamiento de Nerja demanda contra «Celama, S. A.», cuyo objeto consiste en la entrega a favor del demandante de determinado local, condenándola a otorgar el correspondiente documento notarial a favor del mismo; –Con fecha 28 de julio de 1989, se dictó Sentencia por el Juzgado de primera Instancia, n.º 2 de Vélez-Málaga que en la parte que interesa, condena a la demandada a la entrega del local otorgando para ello la correspondiente escritura pública notarial; –Apelada la Sentencia del Juzgado, la Audiencia Provincial de Granada la confirma en virtud de Sentencia número 541 de 1991; –Y recurrida la anterior sentencia al Tribunal Supremo (Sala Primera), éste en fecha 19 de noviembre de 1992 acordó: 1.º No admitir el recurso de casación interpuesto, 2.º Declarar firme dicha resolución; –Por providencia del Juzgado de 1.ª Instancia de Vélez-Málaga de 24 de marzo de 1997, se ordena se proceda a dar posesión a la parte actora y a la formalización de la correspondiente escritura ante Notario, con el apercibimiento que de no hacerlo se procederá a realizar dicho otorgamiento a costa de la demandada; –Por otra providencia del mismo Juzgado de 3 de mayo de 2001 se autoriza a la parte actora, Excmo. Ayuntamiento de Nerja a otorgar en rebeldía de la demandada la correspondiente transmisión del inmueble, «haciéndose constar en aquella (en la correspondiente escritura de transmisión que se califica) que los titulares del mismo en el Registro de la Propiedad, María del Carmen Mellado Peña e Isabel, Germán y Ana García Mellado, han sido debidamente emplazados para comparecer en este proceso sin que lo hayan hecho». B) Datos que resultan de los asientos registrales: –La finca objeto de la escritura registral 17.393 de Nerja, se inscribió a favor de Celama, S. A., con fecha 19 de junio de 1986, en virtud de escritura de división horizontal y disolución de condominio, causando la inscripción 1.ª Por la inscripción 2.ª, de fecha 10 de agosto de 1987, Celama, S. A., la vende a don Ángel García Aguado, a cuyo favor se inscribe; –Fallecido el Sr. García Aguado, y practicadas las oportunas operaciones particionales, la finca se adjudica, en determinada forma y proporción, a sus actuales titulares registrales que son los ya citados doña María del Carmen Mellado Peña y doña Isabel, don Germán y doña Ana García Mellado; –Con fecha 29 de octubre de 1999, se presenta en el Registro un mandamiento que causa el siguiente el asiento 2667 del Diario 62 que literalmente dice así: «Ana María Pérez Jurado, con D.N. I. 74764748-M presenta a las 10.50 horas, mandamiento por duplicado del Juzgado de primera instancia de Vélez de fecha 21 de octubre de 1999 por el que en autos número 1988/88, seguidos por Ayuntamiento de Nerja, contra sociedad Celama, S. A., de Nerja se ordena tomar anotación preventiva de demanda sobre la finca registral número 17.393 del municipio de Nerja». Al margen del citado asiento se hace constar «No se practica operación alguna en relación al mandamiento del asiento adjunto por el defecto insubsanable de aparecer la finca registral 17.393 de Nerja a nombre de personas distintas a la entidad demandada». Fundamentos de derecho: Primero. –Apareciendo las fincas inscritas a favor de terceros que no han sido parte en el procedimiento, no puede inscribirse el título ahora calificado, pues así lo impone el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución), así como los principios registrales de legitimación, salvaguarda judicial de los asientos y tracto sucesivo (artículos 1, apartado 2, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Por lo demás, el Juez que, en ejecución de sentencia, otorga la escritura calificada carece de legitimación para intervenir en nombre de quienes no han sido parte en el procedimiento del que dimana la sentencia que se ejecuta. En efecto: –El

emplazamiento para comparecer en el proceso que se efectúa en virtud de providencia de 3 de mayo de 2001, difícilmente puede sustituir a la intervención en el mismo proceso que fue declarado firme por el Tribunal Supremo con fecha 19 de noviembre de 1992; –La inactividad de la parte actora que, iniciado el procedimiento en 1988, presenta el correspondiente mandamiento de anotación de demanda en 1999, cuando desde 1987 la finca había pasado a poder de un tercero, no puede perjudicar los derechos legítimamente adquiridos por los titulares registrales actuales. Pretender ahora que una providencia, en la que únicamente se indica que se haga constar en la correspondiente escritura los nombres y apellidos de los actuales titulares registrales, sin que el Juez tampoco actúe en rebeldía de ellos, pueda sustituir con ventaja los efectos de la correspondiente anotación de demanda, no tiene ningún apoyo legal; Segundo. –Por otra parte, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria dispone que «las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento a persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos». En el presente caso, ni en la sentencia se ordena la cancelación de la inscripción vigente, ni sus titulares comparecen a prestar su consentimiento, no pudiendo ser sustituida ni aquella ni ésta por una providencia. Por ello, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de calificación. Torrox, 7 de septiembre de 2004. El Registrador, Manuel Sena Fernández. Recursos: sin perjuicio de los medios de impugnación que el interesado considere convenientes, podrá recurrirse esta calificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante presentación en este Registro (o en las oficinas a que se refiere el artículo 327 de la Ley Hipotecaria) en el plazo de un mes a partir del recibo de esta nota, del título calificado, en original o por testimonio, y de una copia de la calificación.

III

Don José Alberto Arijó Navas, Alcalde de Nerja, en representación de dicho Ayuntamiento, interpuso, con fecha 15 de octubre de 2004 recurso contra la anterior calificación exponiendo: «HECHOS. Además de los relacionados y tenidos en cuenta por la calificación, son indubitables y trascendentes los siguientes: A) En virtud de Convenio suscrito el 03/noviembre/1988 y complementado el 10/febrero/1979 la entidad mercantil Celama, S.A., representada por Germán Mellado Montoro, se obligó a transmitir al Ayuntamiento de Nerja la plena propiedad de 150 metros cuadrados construidos en la planta primera del edificio que dicha entidad proyectaba construir en solar adyacente al paseo del Balcón de Europa. B) Construido dicho edificio, y ubicada dicha superficie en el correspondiente piso en su primera planta, el 14/febrero/1986 el entonces Alcalde requirió fehacientemente al Sr. Mellado para que formalizase dicha transmisión; requerimiento que fue reiterado el 10/marzo/1986 y el 12/junio/1986, con advertencia de reclamación judicial. Lejos de atender la justa pretensión municipal, el Sr. Mellado, en su condición de representante de dicha sociedad, vendió el piso en cuestión, mediante escritura otorgada el 07/agosto/1987 a Ángel García Aguado, abogado, y quien estaba casado con una hija del Sr. Mellado; compraventa que fue inscrita en el Registro tres días después (10/agosto/1987). Tal compraventa sólo fue conocida por el Ayuntamiento en mayo/1997 (con ocasión de la ejecución de sentencia), pues al preparar –a principios de 1988– la demanda que había de iniciar dicha reclamación judicial no fue posible localizar o identificar en dicho Registro la finca que era integrada por dicho piso; imposibilidad derivada de que, por una parte, se ignoraban los datos registrales, y, por otra parte, de ningún bien en dicho edificio figuraba como titular la entidad Celama, S.A., dado que ésta había vendido a terceros todos los locales y viviendas que albergaba y, meses antes, al Sr. García Aguado, el que estaba destinado al Ayuntamiento. C) Presentada en marzo/1988 demanda ante el Juzgado de Primera Instancia Dos de Vélez Málaga (entonces competente), la misma fue tramitada como autos 83/1988. En dicho proceso se personó desde su inicio Celama, S.A., como única parte demandada, dado que el Ayuntamiento desconocía la existencia del interés del Sr. García Aguado. Sin embargo fue precisamente él, como abogado, el que asistió y defendió en dicho proceso a Celama, S.A. en todos los trámites: sin embargo, en momento ni modo algunos opuso excepción de falta de legitimación pasiva por existir el tercero registral que era él mismo. D) El proceso fue resuelto mediante Sentencia 87/1989, de 28/julio, favorable a las pretensiones municipales. Fue confirmada en apelación por la resuelta el 05/noviembre/1991 por la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Granada; y el Tribunal Supremo, mediante Auto resuelto el 19/noviembre/1992, inadmitió el recurso de casación interpuesto por Celama, S.A. E) El Sr. García Aguado falleció el 16/mayo/1991 la aceptación, partición y adjudicación de su herencia entre su esposa e hijos fue formalizada en escritura otorgada el 03/marzo/1998 ambas circunstancias constan en la inscripción 3.ª sobre la finca registral. F) Según hemos indicado, en mayo/1997, como consecuencia de las investigaciones realizadas para obtener la ejecución de la sentencia, el

Ayuntamiento localizó en dicho Registro el inmueble objeto de la «litis» como la finca 17.393 (inscrita al folio 128, libro 129 de Nerja, tomo 477). La obtención de la correspondiente documentación registral posibilitó, no sólo que viniéramos en conocimiento –según hemos señalado– de la transmisión al Sr. García Aguado, sino también solicitar al Juzgado (13/mayo/1997): a) La anotación preventiva de la demanda, dada la dilación –absolutamente ajena al Ayuntamiento– que venía padeciendo la ejecución de la sentencia. b) El traslado a los herederos del Sr. García Aguado (hija y nietos del Sr. Mellado) de las diligencias procesales, a fin de que pudieran comparecer en ellas. G) Sólo en junio/1997, y como consecuencia de los trámites de ejecución de se el Sr. Mellado comunicó al Juzgado la transmisión al Sr. García Aguado. H) Tras las necesarias diligencias de averiguación, fue efectuado el traslado interesado a los herederos del Sr. García Aguado, quienes mediante escrito presentado el 07/febrero/2001 comparecieron personalmente en el proceso ante el Juzgado y se opusieron a la ejecución de la sentencia. Requeridos para comparecer mediante procurador y asistidos de abogado, no lo hicieron; y así lo declaró la Providencia resuelta el 03/mayo/2001. I) La puesta en posesión efectiva del Ayuntamiento por parte de la Comisión judicial fue realizada el 06/julio/2001. J) Mediante escrito suscrito por procurador y abogado el 10/julio/2001, dichos herederos solicitaron la nulidad de dicha puesta en posesión y, subsidiariamente, de todo lo actuado: pretensión que fue rechazada mediante Auto resuelto el 24/julio/2001. K) Mediante escrito presentado ante el Juzgado el 23/abril/2003 el representante procesal de dichos herederos solicitó determinados documentos a fin de formulara reclamación de responsabilidad civil porque, debido a un error de los profesionales a su servicio, «se perdió la posibilidad de defender los derechos de propiedad que a ella y a sus hijos les asistían sobre el inmueble objeto del litigio». Fundamentos jurídicos: La normativa invocada por la calificación que impugnamos tiene por objetivo el evitar que aquéllos que figuran en el Registro como detentadores de algún derecho sufran o padezcan la indefensión que está proscrita por el art. 24 de la Constitución (ver, entre otras, Resolución de esa Dirección de 07/noviembre/2002). Pues bien, dicha indefensión en modo alguno fue sufrida por el Sr. García Aguado, quien adquirió el inmueble de la demandada, representada por su suegro, precisamente en el período que transcurrió entre los requerimientos que el Ayuntamiento efectuó a éste para cumplir la obligación contraída por Celama, S.A., y el momento en que fue presentada la anunciada demanda judicial, con el claro propósito de eludir los efectos de ésta. Y quien habiendo asumido la defensa de la misma en el proceso a que dio lugar, nunca manifestó su propia condición de tercero registral, dejando que el proceso continuase hasta sentencia, con el indudable propósito de frustrar los efectos legítimos de la misma. Por otra parte, en cuanto fueron conocidos sus intereses (y su paradero), los herederos del Sr. García Aguado tuvieron expresa oportunidad de defenderlos, inclusive mediante el incidente de nulidad de actuaciones: pero, por una u otra causa, no prosperó su defensa. Ello haciendo abstracción del indudable conocimiento que a todas luces debía tener por mor de su relación familiar con el Sr. Mellado. Por ello ningún sentido ni justificación material tiene privar a dicha Sentencia, casi doce años después de su firmeza, de los legítimos y lógicos efectos que eran pretendidos con la misma, haciendo prevalecer sobre ellos unas circunstancias meramente formales, no constitutivas de derechos, que son contrarias a los principios de seguridad jurídica, buena fe e interdicción del abuso o fraude de derecho (arts. 9-3 de la Constitución, 5-1, 7 y 11 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y 3, 6-4 y 7 del Código Civil), e inclusive al de concordancia entre el contenido del Registro y la realidad material: siendo esta última la de que el Ayuntamiento es propiamente el pleno propietario del inmueble y que los titulares registrales han reconocido expresamente que han perdido todo derecho sobre el mismo. Por todo lo expuesto, le solicito que resuelva estimar este recurso y, en consecuencia, deje sin efecto la referida calificación y disponga la inscripción sobre la citada finca registral del derecho de este Ayuntamiento que refleja dicha escritura.

IV

Dado traslado del recurso interpuesto, por el Sr. Registrador de la Propiedad de Torrox, don Manuel Sena Fernández, al Notario autorizante y a los titulares de derechos inscritos que pudieran resultar perjudicados por la Resolución que se dicte, por doña M.ª del Carmen Mellado Peña, se alegó, en escrito de fecha 26 de octubre de 2004, lo siguiente: 1.º Que hacemos nuestros los fundamentos esgrimidos por el Sr. Registrador de la Propiedad de Torrox, ya que coinciden en todo con los alegados en el Procedimiento a que se refiere el Ayuntamiento de Nerja. 2.º Que los hechos relatados en el escrito de interposición (A a J) son ciertos, más es necesario poner de manifiesto lo siguientes: Que tanto la dicente como mis hijos, fueron emplazados en la ejecución, no en el procedimiento principal, por lo que este se realizó inaudita parte. Que si bien es cierto que en principio nos personamos de manera personal, en dicho escrito de fecha 07/02/2001, en el mismo se manifestaba que el procedimiento había

sido seguido inaudita parte, que se estaban vulnerando preceptos y principios constitucionales, y que además el Ayuntamiento estaba al corriente de todas las circunstancias, porque se había liquidado el correspondiente Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana (Impuesto Municipal de Plusvalía) cuando la transmisión de mi padre, D. Germán Mellado Montoro a mi fallecido marido, Sr. García Aguayo, tuvo lugar (07/08/87). Por lo tanto es incierta la manifestación de que el Ayuntamiento no conocía tal hecho y solo lo supo en mayo de 1997. En consecuencia, el Ayuntamiento, de manera negligente y, tal vez conscientemente, no estableció de manera correcta la relación procesal pudiendo haberlo hecho. 3.º Si es cierto que por un error se dirigió el escrito de personación a otro Juzgado, mas razonamos en la nulidad que, en la ejecución de sentencia, conforme a los preceptos de la antigua LEC no era necesaria la personación con abogado y procurador, por ser un formalismo que desvirtuaban el derecho a la defensa, y que, por tanto, aquel escrito de 07/02/2001 había de desplegar su validez, debiendo haber la juez declarado la nulidad de todo lo actuado, por haberse seguido el pleito inaudita parte. 4.º El hecho de que se diera lugar a la reclamación por el seguro de responsabilidad civil, que, por cierto no ha sido reconocido por la Cía Aseguradora, nada empuja a que el procedimiento esté contaminado de inconstitucionalidad.

V

Con fecha 2 de noviembre de 2004, el Registrador de la Propiedad de Torrox, don Manuel Sena Fernández, emitió informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 24 de la Constitución Española, los artículos 1, 20, 34, 37, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria, 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de junio de 1988 y Resoluciones de esta Dirección General de 12 de mayo de 1993, 6 de febrero de 1999, 9 de mayo de 2001, 30 de abril y 16 de diciembre de 2003.

1. La presente Resolución plantea como cuestión determinar el alcance del principio registral de legitimación y el más genérico principio constitucional de interdicción de la indefensión.

Al objeto de la calificación registral y de la presente Resolución, son hechos a tener en cuenta los siguientes, según resultan del título presentado y de la nota de calificación:

La finca objeto de la escritura, registral 17.393 de Nerja, se inscribió a favor de «Celama, S. A.», con fecha 19 de junio de 1986, en virtud de escritura de división horizontal y disolución de condominio, causando la inscripción 1.ª

Por la inscripción 2.ª, de fecha 10 de agosto de 1987, Celama, S. A., la vende a don Ángel García Aguado, a cuyo favor se inscribe. Fallecido el Sr. García Aguado, y practicadas las oportunas operaciones particionales, la finca se adjudica, en determinada forma y proporción, a sus actuales titulares registrales que son doña María del Carmen Mellado Peña y doña Isabel, don Germán y doña Ana García Mellado.

Con fecha 8 de marzo de 1988 se formula por el Ayuntamiento de Nerja demanda contra «Celama, S.A.», cuyo objeto consiste en la entrega a favor del demandante de la indicada finca registral y a otorgar el correspondiente documento notarial a favor del mismo.

Por Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 19 de noviembre de 1992 se declara firme la dictada por la Audiencia Provincial de Granada, que en la parte que interesa condena a la demandada a la entrega del local otorgando para ello la correspondiente escritura pública notarial.

Por providencia del Juzgado de 1.ª Instancia de Vélez-Málaga de 24 de marzo de 1997, se ordena se proceda a dar posesión a la parte actora y a la formalización de la correspondiente escritura ante Notario.

Con fecha 29 de octubre de 1999, se presenta en el Registro un mandamiento que causa el asiento 2667 del Diario 62 que literalmente dice así: «Ana María Pérez Jurado, con D.N.I. 74764748-M presenta a las 10.50 horas, mandamiento por duplicado del Juzgado de primera instancia de Vélez de fecha 21 de octubre de 1999 por el que en autos número 1988/88, seguidos por Ayuntamiento de Nerja, contra sociedad Celama, S. A., de Nerja se ordena tomar anotación preventiva de demanda sobre la finca registral número 1 7.393 del municipio de Nerja». Al margen del citado asiento se hace constar «No se practica operación alguna en relación al mandamiento del asiento adjunto por el defecto insubsanable de aparecer la finca registral 17.393 de Nerja a nombre de personas distintas a la entidad demandada».

Por otra providencia del mismo Juzgado de 3 de mayo de 2001 se autoriza a la parte actora, Excmo. Ayuntamiento de Nerja a otorgar en rebeldía de la demandada la correspondiente transmisión del inmueble, «haciéndose constar en aquella (en la correspondiente escritura de transmisión que se califica) que los titulares del mismo en el Registro de la Propiedad, María del Carmen Mellado Peña e Isabel, Germán y Ana García Mellado, han sido debidamente emplazados para comparecer en este proceso sin que lo hayan hecho».

2. Para centrar debidamente la cuestión debe señalarse que lo que se plantea no es determinar la validez de la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo de fecha 19 de noviembre de 1992, ni de la escritura otorgada en su ejecución y que determina el presente recurso, sino la eficacia de dicha Sentencia en relación con los titulares registrales que no fueron demandados y si únicamente emplazados en ejecución de Sentencia según Providencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Vélez Málaga, de fecha 3 de mayo de 2001.

Tampoco es objeto de la presente Resolución determinar la buena o mala fe de los titulares registrales mala fe que alega el recurrente en su escrito de recurso y, en consecuencia, su condición o no de terceros hipotecarios del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, por cuanto ello es de competencia exclusiva Judicial, conforme al artículo 1.3 de la Ley hipotecaria al determinar que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

Así centrada la cuestión resulta evidente que el recurso debe ser desestimado.

La eficacia legitimadora del Registro constituye uno de los principios básicos (principio de legitimación) del sistema registral, que en su aspecto sustantivo se encuentra recogido en el artículo 38.1 de la Ley hipotecaria al señalar que a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (presunción de carácter iuris tantum), mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (cfr. art. 1.3 L. H.).

En el orden registral el principio de legitimación determina el cierre del Registro a los títulos incompatibles, aunque sean anteriores al inscrito (Art. 17.1 L.H.), así como a los títulos dispositivos o declarativos otorgados por persona distinta al titular registral (Art. 20. 1 y 2 de la L.H.).

Apareciendo la finca inscrita a favor de tercero que no ha sido parte en el procedimiento, no puede inscribirse el título ahora calificado, pues así lo impone el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución Española), así como los principios registrales de legitimación, salvaguardia judicial de los asientos y tracto sucesivo (artículos 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). A la misma conclusión lleva el principio de relatividad de la cosa juzgada (Cfr. artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

4. Respecto a la circunstancia de que los titulares registrales hubieran sido emplazados en ejecución de Sentencia según Providencia de fecha 3 de mayo de 2001, debe traerse aquí la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo con fecha 6 de junio de 1988 al señalar que «... no es posible pretender despojar de la propiedad y de la posesión de un inmueble derechos presuntamente atribuidos a todos los efectos legales al titular registral por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, cuando este titular registral no ha sido parte en la litis, no ha sido condenado en el fallo, ni la inscripción registral practicada a su favor ha sido anulada ni rectificada; lo contrario, pretendido por el recurrente, supondría extender la eficacia de la sentencia a puntos no controvertidos ni decididos en el pleito, violar el principio de cosa juzgada, y en definitiva el artículo 24 CE, motivos todos ellos más que suficientes para justificar la rectificación de la incorrecta diligencia de lanzamiento llevada a cabo antes de conocerse por el Juzgado la titularidad registral del inmueble, cuya inscripción registral atribuye ex lege la presunción dominical...».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta Resolución pueden recurrir los que resulten legitimados de conformidad con los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radique el inmueble, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal.

Madrid, 19 de abril de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Torrox.

9289

RESOLUCIÓN de 20 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Cruz Rodríguez contra la negativa de la registradora de la propiedad de Purchena, a inscribir una copia de acta de protocolización de documentos judiciales (acta de deslinde).

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Cruz Rodríguez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Purchena,