

6042

RESOLUCIÓN de 24 de febrero de 2006, la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José María Pleite Núñez y doña María Cruz Sanjuán Horcajuelos, contra la negativa del registrador de la propiedad número 1 de Getafe, a practicar la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa en procedimiento seguido contra herederos indeterminados.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José María Pleite Núñez y doña María Cruz Sanjuán Horcajuelos contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Getafe, don Juan Sarmiento Ramos, a practicar la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa en procedimiento seguido contra herederos indeterminados.

Antecedentes de hecho**I**

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Francisco Javier Cedrón López-Guerrero, el 15 de febrero de 2005, con el número 300 de protocolo, la Ilma. Sra. doña Pilar López Asensio, de una parte, Juez de Primera Instancia número 6 de Madrid, y los cónyuges, don José María Pleite Núñez y doña María Cruz Sanjuán López-Horcajuelos, de la otra, formalizaron escritura de elevación a público de documento privado de compraventa en ejecución de sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Madrid. Autos correspondientes al Juicio de menor cuantía, número 848 del año 1999.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Getafe fue calificada de la siguiente manera: «Suspendido el despacho del presente documento, presentado el 16 de febrero corriente, bajo el asiento 530, diario 223, por los siguientes defectos: 1. En el pleito que dio origen al otorgamiento ahora cuestionado, la relación jurídico-procesal no se ha constituido debidamente, lo que provoca la indefensión de la masa hereditaria y, en consecuencia, la de los herederos llamados a la misma. Se incumple, por tanto, el principio de tutela jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, proclamado en el artículo 24 CE, y que tiene su reflejo registral en el requisito del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), quedando este defecto incluido entre los que son objeto de calificación registral aun cuando de ejecución de sentencias se trate (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En efecto, en casos como el presente en que la vendedora falleció –según se dice– en 1989, ignorándose si lo hizo bajo testamento o abintestato, si dejó parientes en línea recta o colateral dentro del cuarto grado, y si está o no aceptada su herencia, la demanda que se entable posteriormente con el objeto de obtener el cumplimiento de la obligación de formalización jurídica de la venta por ella realizada en documento privado (cfr. artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil), debe dirigirse contra el legal representante de esa masa hereditaria cuyo titular está transitoriamente indeterminado (cfr. artículos 6.1, 7.5 y 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), representante que según la propia Ley, no son “los ignorados herederos de la vendedora fallecida” sino la persona que el Juez “de oficio” ha de designar en tales casos para que se encargue de la administración del caudal relicto (cfr. artículo 790 y 791 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). La demanda dirigida contra los herederos desconocidos de una persona fallecida no tiene, pues, cabida en nuestro ordenamiento jurídico, y es que no garantiza una adecuada defensa de los intereses de la herencia aun no aceptada (ni, por tanto, los del definitivo heredero que será, en última instancia, el Estado o entidad pública correspondiente, como resulta de los artículos. 956 y siguientes del Código Civil y concordantes de la legislación foral). Admitir una demanda y una sentencia condenatoria contra los “desconocidos herederos de una persona fallecida” es una falacia que no conduce sino a una clara indefensión del patrimonio hereditario aun no aceptado, pues, nadie se hará cargo de una adecuada defensa de dicha masa y acabará prevaleciendo la pretensión del demandante, aun cuando pudiera carecer de verdadero fundamento o envuelva un intento de apropiarse indebidamente de los bienes dejados por personas, cada vez más numerosas, que viven solas y sin parientes conocidos (cfr. al respecto la reciente resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 octubre de 2003). Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su recepción, conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Igualmente podrá solicitarse la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley

Hipotecaria en el plazo de quince días (cfr. artículo 19 de la Ley Hipotecaria)».

III

Con fecha 17 de marzo de 2005, don José María Pleite Núñez y doña María Cruz Sanjuán Horcajuelos interpusieron recurso gubernativo, exponiendo: «Primero.–A lo largo de toda la calificación se hace referencia constante a distintos artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de enero, Ley que no es aplicable al caso que nos ocupa, al ser un asunto que se inició en diciembre de 1999 en el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Madrid con la referencia menor cuantía 848/1999, y a cuyo expediente nos remitimos a efectos probatorios, siendo por tanto claro que la Ley aplicable no es la que se pretende por el Registrador, sino la Ley de Enjuiciamiento Civil que estaba vigente en el momento del inicio del procedimiento de referencia. Segundo.–Los artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil que se mencionan en la calificación que ahora se recurre son además artículos que se deben aplicar en procedimientos de testamentaria, y no en todos los procedimientos, ni mucho menos en procedimientos declarativos en los que se ejerce una acción para elevar a escritura pública un contrato privado de compraventa como es el caso que nos ocupa. Tercero.–Se olvida en esta calificación que el bien cuya titularidad se pretende registrar nunca ha formado parte de la masa hereditaria al venderse en vida por la después fallecida doña Valentina Alonso Alonso con fecha 8 de febrero de 1980, siendo, por tanto, imposible que forme parte de la masa hereditaria. Cuarto.–Carece de sentido, en la humilde opinión de esta parte, que se pretenda aplicar al presente supuesto una Ley que todavía no estaba en vigor cuando se inició el procedimiento, así como unos artículos, a los que se hace referencia constante tanto en la calificación recurrida como en la Resolución que se menciona en dicha calificación de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 27 de octubre de 2003, que se refieren a supuestos de testamentaria cuando repito, el bien que se pretende registrar nunca ha formado parte de la masa hereditaria, ya que se vendió en vida de la legítima propietaria, no entendiéndose además esta parte quién es ella para solicitar al Juez el nombramiento de un representante de una masa hereditaria sin ser ni herederos ni tener, por tanto, legitimación activa alguna para instar dicho nombramiento. Quinto.–A la vista de la Resolución dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado con fecha 27 de octubre de 2003 a la que se hace referencia en la calificación recurrida, no va entrar esta parte en cuál es el papel del Registrador a la hora de registrar o no una sentencia judicial y una escritura pública si bien, repito, tanto dicha Resolución como la calificación que ahora se recurre se basan en una Ley de Enjuiciamiento Civil que no es aplicable al presente caso, como expresamente se dice en dicha Ley, que deja muy claro en sus Disposiciones a qué asuntos debe de aplicarse y desde cuándo. En virtud de lo expuesto, Suplico a la Dirección General de Registros y Notariado: Que teniendo por presentado este escrito con la documentación que se acompaña se sirva admitirlo y por presentado en tiempo y forma Recurso gubernativo contra la calificación dictada con fecha 17 de febrero de 2005 por el Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad número 1 de Getafe, don Juan Sarmiento Ramos y, previos los trámites pertinentes, se anule la misma y se declare haber lugar al despacho e inscripción del documento presentado por esta parte el 16 de febrero de 2005 bajo el asiento 530, diario 223 en dicho Registro. Otrosí digo: Que interesa al derecho de esta parte que a efectos probatorios se solicite por esta Dirección el expediente Menor Cuantía 848/1.999 y el expediente para la Ejecución de Títulos Judiciales 941/2004 al Juzgado de Primera Instancia número 6 de Madrid, así como se requiera al Notario de Madrid, don Francisco Javier Cederrón López Guerrero, con despacho profesional en Madrid, calle Velázquez 114, 1º D, para que aporte a esta Dirección copia de la escritura de elevación a público de documento privado de compraventa en ejecución de sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Madrid con número de protocolo 300, todo ello a los efectos de tener esta Dirección toda la información necesaria para dictar una Resolución conforme a Derecho».

IV

Con fecha 16 de julio de 2005, don Juan Sarmiento Ramos, Registrador de la Propiedad de Getafe número 1, emitió informe. Consta que se solicitó la emisión de informe al Notario autorizante, don Francisco Javier Cedrón López-Guerrero, así como al Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Madrid.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución; 2, 17.2 y 238.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1020 y 1026 del Código Civil; 6.4, 7.5, 222, 227.1, 522, 540, 790, 791, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 1.008, 1.097, 1.098 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 3 de febrero de 1881;

18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1987, 5 de marzo de 2002 y 24 de febrero de 2004; y las Resoluciones de 30 de mayo de 1901, 18 de agosto de 1902, 28 de noviembre de 1904, 26 de noviembre de 1917, 17 de julio de 1935, 17 de julio de 1955, 24 de agosto de 1981, 29 de abril y 15 de julio de 1988, 18 de septiembre de 1989, 19 de enero y 17 de febrero de 1993, 17 y 25 de febrero de 1994, 28 de diciembre de 1995, 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997, 12 de febrero, 25 de junio, 27 y 28 de noviembre y 29 de diciembre de 1998, 12 y 25 de marzo de 1999, 22 y 30 de marzo y 29 de mayo de 2000, 2 y 4 de abril, 10, 14 y 18 de mayo, 7 de julio, 10 y 15 de diciembre y 8 de octubre de 2001 y 18 de mayo de 2002; 27 de octubre de 2003, 13 de abril y 25 de junio de 2005.

1. La presente Resolución tiene por objeto resolver el recurso gubernativo interpuesto por don José María Pleite Núñez y doña María Cruz Sanjuán Horcajuelos contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Getafe, don Juan Sarmiento Ramos, a practicar la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado en procedimiento seguido contra herederos desconocidos de la vendedora.

En síntesis el motivo de la calificación negativa radica en el hecho de que en el pleito que dio origen al otorgamiento ahora cuestionado, la relación jurídico-procesal no se constituyó debidamente, al demandarse «a los posibles herederos de doña Valentina Alonso Alonso, de nombre y domicilio desconocidos», lo que provoca la indefensión de la masa hereditaria y, en consecuencia, la de los herederos llamados a la misma.

2. Se plantea, una vez más, en el presente recurso la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de este centro directivo, el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así la salvaguarda de la autonomía privada (y, con ello, el propio tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de ella), impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, aparte de a las formalidades extrínsecas del documento presentado.

3. Ese principio de tutela de la autonomía privada e interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral, afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el Juzgador ni tampoco el cumplimiento de los trámites seguidos en el procedimiento judicial (a diferencia del control que sí le compete, en cambio, sobre los trámites e incidencias esenciales de un procedimiento o expediente administrativo, si se compara el tenor del artículo 99 frente al artículo 100 del Reglamento Hipotecario), su calificación de actuaciones judiciales sí deba alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el Registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al juez.

4. Como ya dijera esta Dirección General, en su resolución de fecha 27 de octubre de 2003, la cuestión a dilucidar, es si la demanda interpuesta contra los ignorados herederos equivale al emplazamiento de la masa hereditaria aun no aceptada del titular registral fallecido, en cuya representación por rebeldía, dada la incomparecencia procesal, otorga el Juez la escritura al amparo del procedimiento seguido. No cabe entender, sin embargo, en este caso, que la herencia, siendo ignorados los llamados a aceptarla, como masa patrimonial carente transitoriamente de titular, haya sido parte en el proceso, al haberse omitido el procedimiento legalmente establecido al efecto, que prevé la adopción por el Juez de las disposiciones procedentes sobre la seguridad y administración de la herencia, en espera de un heredero definitivo, designando un administrador que la represente (artículos. 6.4, 7.5, 540, 790.1, 791.2.2.º, 797 y 798 de la Ley Enjuiciamiento Civil), con quien sustanciar entretanto el procedimiento, sin que la falta de ese cargo que asuma la defensa jurídica de la herencia pueda entenderse suplida simplemente mediante la demanda y citación

genéricas de los causahabientes desconocidos del causante, 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, en este caso, 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.

Ciertamente la anterior doctrina se sustentó en relación con la actual Ley de Enjuiciamiento civil (Ley 1/2000, de 7 de enero), pero a la misma solución debe llegarse en relación con la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil de acuerdo con los artículos 2, 1.008, 1.097, 1.098 de esta Ley, 1.020, 1.026 del Código civil y 238.3 de la Ley 6/1985, de 1 de julio, Orgánica del Poder judicial, al determinar, este último precepto, la nulidad de pleno derecho de los actos judiciales cuando se prescinda total y absolutamente de las normas esenciales del procedimiento establecidas por la ley o con infracción de los principios de audiencia, asistencia y defensa siempre que efectivamente se haya producido indefensión.

La demanda dirigida contra los herederos desconocidos de una persona fallecida no garantiza una adecuada defensa de los intereses de la herencia aun no aceptada (ni, por tanto, los del definitivo heredero que será, en última instancia, el Estado o entidad pública correspondiente, como resulta de los artículos 956 y siguientes del Código Civil y concordantes de la legislación foral), si no se adoptan las oportunas medidas de administración y garantía de ese patrimonio de titular transitoriamente indeterminado.

Respecto a la afirmación hecha por el recurrente en el sentido de que el indicado bien no formaba parte de la herencia por haber sido vendido con anterioridad, hay que oponer que el artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria determina que a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular, presunción que deberá ser destruida en procedimiento seguido contra el titular registral, al estar los asientos del Registro bajo la salvaguarda de los Tribunales (cfr. artículo 1.3 Ley Hipotecaria).

5. Tampoco cabría argumentar que no pueden pretender la salvaguarda del Registro quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición como herederos del titular registral fallecido, pues precisamente la protección registral implica la preservación de los derechos inscritos a favor de quien, en cualquier momento, acredite ser definitivamente heredero del titular registral difunto, aunque hasta entonces estuviera transitoriamente indeterminado o no fuera conocido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 24 de febrero de 2006.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Getafe número 1 (Madrid).

6043

ORDEN JUS/976/2006, de 17 de marzo, por la que se dispone que no estarán abiertas al público las oficinas de los Registros de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles el día siguiente a Viernes Santo a todos los efectos.

El artículo 360 del Reglamento Hipotecario, en la redacción dada por el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, establece el horario de apertura de los Registros de la Propiedad autorizando a este Ministerio a fijar un régimen especial los sábados, y en términos similares se regula el horario de apertura en el Reglamento del Registro Mercantil.

Como consecuencia de ello, este Ministerio, mediante Órdenes de 10 de julio de 1995, 22 de diciembre de 1999, 14 de marzo de 2005 y 30 de noviembre de 2005 ha establecido un régimen especial para el mes de agosto, el día siguiente a Viernes Santo y los días 24 y 31 de diciembre.

Teniendo en cuenta que análogas razones exigen dar un tratamiento especial al día siguiente a Viernes Santo.

Por todo ello, dispongo:

Artículo único.

No estarán abiertas al público las oficinas de los Registros de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles el día siguiente a Viernes Santo a todos los efectos.