

con lo que se ha venido a denominar en la doctrina como equivalencia de las formas.

Desde este punto de vista debe afirmarse que el documento público español alcanza este valor cuando en él concurren las exigencias básicas siguientes: a) que haya sido autorizado «por un Notario o empleado público competente» (artículo 1216 del Código Civil), es decir, que el funcionario autorizante sea el titular de la función pública de dar fe, bien en la esfera judicial, bien en la esfera extrajudicial; b) que se hayan observado «las solemnidades requeridas por la Ley» (artículo 1216 del Código Civil), lo que se traduce en el cumplimiento de las formalidades exigidas para cada categoría de documento público, las cuales, cuando se trata de documentar públicamente un acto extrajudicial, son sustancialmente la necesidad de la identificación suficiente del otorgante del acto o contrato (fe de conocimiento o juicio de identidad) y la apreciación por el autorizante de la capacidad del otorgante (juicio de capacidad).

Si se confrontan, pues, los requisitos básicos indicados con el documento pakistani calificado, se observará que éste debe ser rechazado del Registro Civil español, por no llenar el citado documento los requisitos antes mencionados, pues el mismo carece por completo del juicio de capacidad de los otorgantes, y aún la fe de conocimiento o juicio de identidad, que podría inducirse del hecho de la intervención notarial, no queda exteriorizado de forma expresa y autónoma. En consecuencia no puede sostenerse que la intervención del notario pakistani puede ser considerada equivalente a la del notario español a los efectos de certificar de forma fehaciente el consentimiento prestado por los cónyuges al contenido de las capitulaciones y de probar la capacidad de los mismos, por lo que ha de confirmarse el criterio calificador de la Encargada, quien concluye que no se ha dado cumplimiento a la exigencia de forma «ad solemnitate» que impone el artículo 1327 del Código civil al establecer el requisito de la escritura pública para la validez de las capitulaciones matrimoniales y para su acceso al Registro Civil español (cfr. art. 77 L.R.C.). A lo anterior ha de añadirse que el documento extranjero calificado ni siquiera puede ser considerado como fehaciente o auténtico (cfr. arts. 27 L.R.C. y 81 R.R.C.) al no haber sido legalizado, ni apostillado con arreglo al Convenio de La Haya, que como requisito supletorio de la legalización de los documentos autorizados por funcionario extranjero exigen como garantía de su autenticidad los artículos 88 y 90 del Reglamento del Registro Civil, al asegurar la legitimidad de la firma y del cargo del notario autorizante.

Esta Dirección General ha acordado, de conformidad con la propuesta reglamentaria, desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida.

Madrid, 23 de noviembre de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 6575

*RESOLUCIÓN de 21 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Candelaria Alonso Melian, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 1, de Santa Cruz de Tenerife, a inscribir una sentencia.*

En el recurso interpuesto por doña María del Pilar Fernández de Misa Cabrera, en nombre y representación de doña Candelaria Alonso Melian, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número uno de Santa Cruz de Tenerife, don Santiago Aliaga Montilla, a inscribir una Sentencia en procedimiento seguido contra desconocidos herederos de don Santiago Sanjuán López y fundación «Francisca López Manjón».

### Hechos

#### I

Por Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Santa Cruz de Tenerife, siendo parte demandante doña Candelaria Alonso Melian, y parte demandada desconocidos herederos de don Santiago Sanjuán López y Fundación «Francisca López Manjón», se declaró que la actora es propietaria de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Santa Cruz de Tenerife, al folio 181, Libro 435, registral número 31.366.

#### II

Presentada la indicada Sentencia en el Registro de la Propiedad número uno de Santa Cruz de Tenerife fue calificada de la siguiente forma: «Hechos.-A las diez horas y cuarenta minutos del día 21 de julio último, bajo el asiento 571 del diario 177, se presenta en este Registro, Testimonio de Sentencia firme expedido por el Juzgado de Primera Ins-

tancia número cinco de Santa Cruz de Tenerife, Autos de juicio ordinario número 776/2005, 2. Calificado el documento reseñado por el Registrador que suscribe, se han apreciado algunos defectos que impiden la inscripción del mismo, en base a los siguientes Fundamentos de derecho: 1. Con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, este Registrador ha calificado bajo su responsabilidad el título presentado, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos, por lo que resulta del mismo y de los asientos de este Registro; 2. Es preciso, dado que estamos ante un procedimiento dictado contra los herederos desconocidos declarados en rebeldía procesal del titular registral, lo siguiente: a) En los presentes autos el procedimiento va dirigido contra herederos desconocidos de don Santiago Sanjuán López y Fundación Francisca López Manjón, sin que esto suponga el emplazamiento de la masa hereditaria aún no aceptada del titular registral ya fallecido, al no constar que se haya seguido 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 le represente con quién sustanciar entretanto el procedimiento. El Registrador ha de comprobar siempre 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, y, al no tratarse 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 según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Son aplicables los artículos 6.4, 7.5, 540, 790.1, 791.2.2, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, Resolución de 27 de octubre de 2003 de la Dirección General de los Registros y del Notariado; b) Al encontrarse declarados en situación de rebeldía procesal, es preciso que se acredite que se han guardado los plazos señalados en el artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que se haya ejercitado acción de rescisión alguna; 3. Por no cumplirse los requisitos exigidos por el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a la parte adquirente; 4. Por no constar el estado de cargas y situación arrendaticia de la finca. Artículos 9, 18, 21 de la Ley Hipotecaria y 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de derecho, acuerdo: 1. Suspender la inscripción del precedente documento, no practicándose anotación de suspensión por no haber sido solicitada expresamente; 2. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones; 3. Contra esta calificación negativa cabe: a) Recurrir potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la notificación en la forma y según los trámites previstos en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria o instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria; b) O ser impugnada directamente en el plazo de dos meses ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Santa Cruz de Tenerife, a 14 de agosto del año 2006. El Registrador».

#### III

Doña María del Pilar Fernández de Misa Cabrera, en nombre y representación de doña Candelaria Alonso Melian, interpuso recurso, exponiendo resumidamente: «1. Por lo que afecta a la objeción del Fundamento de Derecho Segundo de la resolución que se recurre, hay que decir que los herederos desconocidos de D. Santiago Sanjuán López y la Fundación Francisca López Manjón, ésta última no existe según la certificación aportada con el escrito de demanda y que se adjunta ahora por fotocopia, ni tampoco los primeros, fueron en su día emplazados mediante la publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Provincia y en el periódico El Día, cuyas fotocopias se acompañan, pero además su derecho ha prescrito. 2. El procedimiento Ordinario del que dimana la sentencia, ha sido seguido con todas las prevenciones legales, y se ha dirigido contra la supuesta masa hereditaria y esos presuntos herederos, y hemos acreditado que el titular registral falleció hace más de veinte años, luego ¿Cómo va a aceptar el titular registral o la supuesta masa hereditaria inexistente? El juez ha seguido un procedimiento con todas las garantías legales, habiendo sido citados y emplazados a través del Boletín Oficial de la Provincia, y publicada asimismo la Sentencia recaída. Por tanto no existe inconveniente alguno para proceder a la inscripción registral de la sentencia Firme y del auto que ordena la inscripción y por tanto la facultad de inscripción del Registrador es adecuada conforme a la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3. Los artículos que cita el Registrador en su resolución han sido todos tenidos en cuenta en el procedimiento ordinario y a través

de la Sentencia y la propia Sentencia firme se ha publicado también en el Boletín Oficial de la Provincia e incluso ha quedado acreditado fehacientemente que la Fundación referida en el testamento no existe; 4. Se han cumplido todos y cada uno de los requisitos legales, salvo el plazo de cuatro meses; 5. Por lo que se refiere al estado de cargas y situación arrendaticia de la finca, hay que decir que tal y como consta en el registro, la finca está libre de cargas y de arrendatarios, y que es la actora doña Candelaria Alonso Melián, la que viene en la posesión quieta, pública y pacífica desde hace más de treinta años, y desde luego desde el fallecimiento del titular registral de la finca don Santiago Sanjuán López, acaecido el día 2 de agosto de 1974.

#### IV

Con fecha 7 de noviembre de 2006, don Santiago Aliaga Montilla, Registrador de la Propiedad del número uno de Santa Cruz de Tenerife, emitió informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución; 2 y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1259 del Código Civil; 6-4, 7-5, 222, 227-1, 502, 522, 524, 540, 790, 791, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 de la Ley Hipotecaria; artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; 51.9 y 100 del Reglamento Hipotecario; 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 septiembre, 8 y 26 de octubre de 2001, 18 de mayo de 2002, 22 de enero y 27 de octubre de 2003, 15 de febrero de 2005, 13 de abril y 25 de junio de 2.005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006.

1. La presente resolución tiene por objeto resolver el recurso interpuesto por doña María del Pilar Fernández de Misa Cabrera, en nombre y representación de doña Candelaria Alonso Melian, contra la negativa del Registrador de la Propiedad del número uno de Santa Cruz de Tenerife a inscribir una sentencia en procedimiento seguido contra desconocidos herederos de don Santiago Sanjuán López y fundación «Francisca López Manjón».

Son cuatro los defectos alegados por el Sr. Registrador: 1. Al seguirse un procedimiento contra herederos desconocidos es preciso que el Juez provea lo procedente sobre la seguridad y administración de la herencia; 2. Al encontrarse en situación procesal de rebeldía, es preciso que se acredite que se han guardado los plazos señalados en el artículo 502-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que se haya ejercitado acción de rescisión alguna; 3. No cumplirse los requisitos exigidos por el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a la parte adquirente; 4. Por no constar el estado de cargas y situación arrendaticia de la finca.

2. Respecto del primer defecto, 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 (cfr. Resoluciones citadas en el «vistas»), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas 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 el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, 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, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su con-

sentimiento 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 la 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 debe 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.

La cuestión a dilucidar, por consiguiente, es si la demanda interpuesta contra la herencia yacente y los herederos desconocidos e inciertos, equivale al emplazamiento de la masa hereditaria aún no aceptada del titular registral fallecido. 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.º, 797 y 798 de la Ley de 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.

Como dijera esta Dirección General (Cfr. Resolución de 24 de febrero de 2006), 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.

3. El segundo defecto plantea como cuestión el dilucidar si es inscribible una sentencia dictada en rebeldía del titular registral. 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 ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia. Toda vez que caso de existir la fuerza mayor que justifique la falta de comparecencia, puede continuar durante todo el procedimiento e incluso después de dictada la sentencia, una interpretación lógica de la norma, que no conduzca al absurdo, exige interpretarla en el sentido de que para poder practicar la inscripción es preciso que transcurra el tercer plazo de dieciséis meses, todo ello, sin perjuicio de que pueda tomarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Cfr. Resolución de 15 de febrero de 2005).

4. El artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario determina las circunstancias personales que deben constar de la persona a cuyo favor se practique la inscripción, por lo que habiéndose omitido dichas circunstancias en el título presentado, el defecto debe ser confirmado.

5. El último defecto debe ser revocado. La exigencia de expresar la situación arrendaticia es necesaria expresarla únicamente en aquellos supuestos en los que deba proceder el derecho de retracto, conforme al artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; pero no en aquellos supuestos, como el de la adquisición por usucapión, en los que no concurre dicho derecho.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto a los tres primeros defectos y estimarlo en cuanto al cuarto defecto.

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, 21 de febrero de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.