

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14793** *Resolución de 15 de julio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad n.º 2 de Alcázar de San Juan, por la que se deniega la inscripción de una sentencia.*

En el recurso interpuesto por don A. M. M. contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 2, doña Eva Leal Colino, por la que se deniega la inscripción de una Sentencia.

##### Hechos

###### I

El 28 de junio de 2002 se expidió por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alcázar de San Juan, mandamiento en cumplimiento de Sentencia dictada el 23 de enero de 1997 por la Audiencia Provincial de Ciudad Real, por apelación de los autos de menor cuantía seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Alcázar de San Juan.

###### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan n.º 2. Nota de calificación n.º 301/201. Alcázar de San Juan, 10 de marzo de 2009, en base a los siguientes: Hechos: I.–El día 20 de febrero de 2009 se presentó –1269 del Diario 201– mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alcázar de San Juan, el día 28 de junio de 2002 dimanante de procedimiento de menor cuantía seguido con el número 75/1996, en el que se ordena la cancelación de los asientos registrales consecuencia de la intervención decretada respecto de las fincas registrales 31107 y 17229 de Campo de Criptana, como consecuencia de la quiebra de la entidad J. R., S.A., mandamiento expedido en cumplimiento de Sentencia firme a efectos registrales, dictada el 23 de enero de 1997 por la Audiencia Provincial de Ciudad Real, por apelación de los autos de menor cuantía seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Alcázar de San Juan. II.–En la citada sentencia, testimoniada en el Mandamiento, se estima la demanda interpuesta por don A. M. M. contra el Comisario y Sindicatura de la quiebra de J. R., S.A., en ejercicio de tercera de dominio, «declarando que pertenece el dominio al demandante de la finca rústica que se describe en el hecho primero de la demanda, ordenando que se levante la intervención decretada respecto de dicha finca en la quiebra de J. R., S.A., ordenando, asimismo, la cancelación de los asientos en el Registro de la Propiedad que sean consecuencia de dicha intervención, debiendo quedar inscrita la finca a favor del demandado, salvo existencia de obstáculos legales que lo impidan». III.–Las fincas registrales 31107 y 17229 constan inscritas a favor de J. R. M., casado con R. C. P. con carácter ganancial. Resultando asimismo de los antecedentes del Registro el fallecimiento de R. C. P. el día 7 de noviembre de 1990. Las anotaciones preventivas de quiebra necesaria, practicadas sobre las fincas el 9 de diciembre de 1994, como consecuencia de la declaración de quiebra necesaria de la entidad J. R., S.A., e inhabilitación de don J. R. M. se cancelaron por caducidad el 12 de junio de 2000 por el transcurso de cuatro años desde su fecha sin haber sido prorrogadas, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento. Sobre las fincas consta practicada a favor de B. E. D. C., S.A., anotación letra O de derecho hereditario, conforme al artículo 46 de la Ley Hipotecaria, por adjudicación judicial en proceso ejecutivo número 47/93, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Alcázar de San Juan. Anotaciones practicadas

el 12 de junio de 2001, por cuatro años, del derecho hereditario que, sobre cada una de las fincas corresponda a don J. R. M. en la herencia de su esposa doña R. C. P. Prorrogadas las anteriores anotaciones por las anotaciones letras P y prorrogadas nuevamente por cuatro años más por las anotaciones letras Q, de fecha 13 de junio de 2008. La adjudicación judicial del derecho hereditario a favor de B. E. D. C., S.A., deriva de las anotaciones preventivas de embargo –vigentes– letra C, de fecha 15 de marzo de 1994, anteriores por tanto a la anotación preventiva de la Q, prorrogadas por las anotaciones preventivas letras N, de fecha 23 de julio de 1997. VII.–Ni las anotaciones preventivas de embargo, ni las adjudicaciones de derecho hereditario derivan de la quiebra de J. R., S.A. Fundamentos de Derecho. I.–Esta nota de calificación se extiende por la Registradora titular de esta Oficina competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento. II.–En cuanto al fondo de la cuestión, se acuerda no proceder al despacho del documento presentado por haberse observado los siguientes defectos: 1.–No constar la firmeza de la sentencia, sin que sea admisible la expresión «firme a efectos registrales», pues no existe un concepto de firmeza a efectos registrales distinto de su concepto procesal «stricto sensu». Arts. 83 LH, 524.4 LEC, Resoluciones DGRN 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007 y 20 de noviembre de 2007. 2.–Necesidad de acompañar la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Alcázar de San Juan el 2 de octubre de 1996. Art. 100 RH. 3.–No resultar haberse dirigido el procedimiento contra los herederos de doña R. C. P. exigencia que resulta del carácter ganancial de las fincas. Principio de tracto sucesivo (artículos 20 de la ley Hipotecaria y 140 del Reglamento Hipotecario) y legitimación (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), que junto con el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución Española), exigen que en el procedimiento correspondiente, el titular de la finca sobre la que se pretende practicar el asiento haya sido parte con carácter personal y directo. Resoluciones DGRN 22 de marzo de 2000, 4 de abril de 2001, 12 de marzo de 2004, 12 de enero de 2006, 21 de febrero de 2007 y 15 de abril de 2008. 4.–Falta de intervención en el procedimiento de B. E. D. C., S.A., a cuyo favor aparece practicada anotación preventiva de derecho hereditario. Principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (arts. 1, 40 y 82 LII) y tracto sucesivo (arts. 17 y 20 LH), el principio constitucional de tutela judicial (art. 24 CE) que impiden menoscabar los derechos de quienes aparecen como titulares en el Registro que resulten afectados, si no es por la correspondiente resolución judicial, dictada en procedimiento en que el titular haya sido parte. Resoluciones DGRN 10 de diciembre de 1999, 6 de abril de 2000, 20 de junio de 2001, 11 de febrero de 2004, 31 de enero de 2006, 21 de febrero de 2007, 11 de marzo de 2008. 5.–No expresar la sentencia el título material (negocio jurídico adquisitivo) del derecho del demandante. Nuestro sistema inmobiliario registral exige que todo negocio atributivo obedezca a una causa que lo justifique, y la sentencia no explicita ninguno de los elementos del artículo 1261 del Código Civil (Resoluciones DGRN 25 de septiembre de 1990, 7 de octubre y 2 de noviembre de 1992, 11 de junio de 1993, 28 de mayo de 1996 y 16 de octubre de 1998). Sin expresión del negocio jurídico traslativo y su causa, la sentencia tiene el valor de título declarativo de dominio a favor del actor, pero no es título suficiente para practicar operación registral alguna a su favor (Resolución DGRN de 19 de enero de 1994). Esta doctrina ha sido recogida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 4 de septiembre de 2001 y 28 de abril de 2005, que dispone que no basta con que la sentencia declare que una persona es dueña de una finca, sino que, debe además constar cuál es el título por el que adquirió su derecho, pues en el Registro se inscribe el derecho como consecuencia de su adquisición por un acto o contrato de trascendencia real (arts. 1 y 2 LH) y así lo exige la distinta protección del derecho, según que la adquisición haya sido realizada a título oneroso o gratuito. Arts. 1261, 1274 y 1277 CC, 9 LII y 51 RH. 6.–No constar las circunstancias personales de don A. M. M.: N.I.F., domicilio con las circunstancias que lo concreten, el estado civil y, de ser casado y el título de su adquisición oneroso, el régimen económico matrimonial, el nombre y apellidos del consorte y carácter con que se ha de practicar la inscripción a su favor.

Arts. 9 LH y 51 RH. 7.–Finalmente, por lo que respecta a la cancelación de los asientos del Registro que sean consecuencia de la intervención decretada respecto de dichas fincas, por la quiebra de J. R., S.A., se señala que no procede practicar operación alguna por figurar ya canceladas por caducidad. Art. 86 LH. Contra la presente calificación (...). Conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la calificación. La Registradora (firma ilegible) Fdo.: Eva Leal Colino.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. M. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 8 de abril de 2009, en base entre otros a los siguientes argumentos: 1.º) Con respecto a la falta de firmeza, adjunta de nuevo Sentencia y providencia haciendo constar la firmeza de la resolución; 2.º) Adjunta al recurso Sentencia solicitada por la Registradora a fin de subsanar el defecto; 3.º) Adjunta al recurso contrato de compraventa al que se refiere la Sentencia y justifica su situación personal con Libro de Familia.

### IV

La Registradora elevó el expediente a este Centro Directivo con fecha 5 de mayo de 2009, señalando como cuestión de carácter procedimental que no puede tener en consideración la documentación aportada con el recurso, y expresando que se mantiene en la calificación negativa de fecha 10 de marzo de 2009.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 18, 19 bis, 322, 323, y 326 de la Ley Hipotecaria; artículos 206, 207, 517, 521 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 11 de septiembre de 2001, 21 de abril y 28 de octubre de 2005, 31 de enero y 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007 y 30 de abril de 2009.

1. En el presente expediente se discute si procede el reflejo registral de una Sentencia en la que se estima una demanda interpuesta contra el Comisario y Sindicatura de la quiebra del titular registral, en ejercicio de tercería de dominio, por la que se declara que pertenece el dominio al demandante y se ordena que se levante la intervención decretada respecto de dicha finca en la quiebra. La Registradora suspende la inscripción por los siguientes defectos: 1) No constar la firmeza de la Sentencia, sin que se considere admisible la expresión «firme a efectos registrales»; 2) Necesidad de acompañar la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia; 3) No resultar haberse dirigido el procedimiento contra los herederos de doña R. C. P. exigencia que resulta del carácter ganancial de las fincas; 4) Falta de intervención en el procedimiento de B. E. D. C., S.A., a cuyo favor aparece practicada anotación preventiva de derecho hereditario; 5) No expresar la Sentencia el título material (negocio jurídico adquisitivo) del derecho del demandante; 6) No constar las circunstancias personales del actor, en concreto su N. I. F., domicilio con las circunstancias que lo concreten, el estado civil y, de ser casado y el título de su adquisición oneroso, el régimen económico matrimonial, el nombre y apellidos del consorte y carácter con que se ha de practicar la inscripción a su favor; y 7) figurar ya canceladas por caducidad las anotaciones cuya cancelación se pretende.

2. Como cuestión previa a tener en cuenta, debe señalarse que no cabe considerar a efectos de la presente Resolución, sino los documentos en su día presentados y sobre los cuales versó la calificación de la Registradora. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria es claro al respecto: sólo cabe recurrir sobre los aspectos a los que se refiera la calificación, de modo que sólo habrán de tenerse en cuenta en el recuso aquellos documentos que fueron objeto de la misma (artículos 18, 19 bis, 322, 323 y 326 de la Ley Hipotecaria).

3. En cuanto al primero de los defectos señalados por la Registradora, debe tenerse en cuenta la reiterada doctrina de este Centro Directivo en la materia (puesta de manifiesto, entre otras, por las Resoluciones de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006 y 9 de abril de 2007), en cuanto a que es necesario exigir, para proceder a las cancelaciones solicitadas, la firmeza de la resolución judicial (cfr. artículos 79, 80, 82, 83 de la Ley Hipotecaria, 206, 207 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 174 del Reglamento Hipotecario). En efecto, de los artículos 83 de la Ley Hipotecaria y 174 párrafo 3.º de su Reglamento resulta la necesidad de firmeza de la Resolución para cancelar anotaciones preventivas. Considerado el artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el mismo 174.3 del Reglamento Hipotecario, se concluye que son firmes aquellas resoluciones contra las cuales no cabe recurso alguno. En el caso concreto, la providencia dictada por la Juez indica los recursos procedentes contra la misma y del mandamiento del Secretario simplemente resulta que es «firme a efectos registrales». Si tenemos en cuenta lo preceptuado en los artículos citados, y las consideraciones de la Resolución de 2 de marzo de 2006, en el sentido de que la firmeza es un concepto unitario, no cabrá admitir que una resolución contra la cual cabe interponer recurso, sea firme a efectos simplemente registrales. Por tanto, procede confirmar el defecto señalado por la Registradora.

4. Respecto al segundo de los defectos, también procede la confirmación, ya que se pretende la inscripción de una Sentencia declarativa, y sin embargo sólo se ha presentado a calificación la Sentencia que recayó en el recurso de apelación, de la cual no resulta el pronunciamiento que se haya de tener en cuenta para la inscripción (véase artículos 1, 3, 9, 18, 323 y 326 de la Ley Hipotecaria, 517 y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 51 y 100 del Reglamento Hipotecario). Debe reiterarse que no es suficiente la aportación de la Sentencia durante la interposición del recurso, por lo dicho en el apartado primero.

5. En relación con el tercero de los defectos, constando las fincas a que se refiere la Sentencia, inscritas a nombre de don J. R. M. C. y doña R. C. P. como gananciales, dado que la esposa no ha sido demandada, y considerando los artículos 24 de la Constitución, 20 de la Ley Hipotecaria, 100 y 140 del Reglamento Hipotecario, y la doctrina de este Centro Directivo en la materia (entre las más recientes, Resolución de 30 de abril de 2009) sólo cabrá llevar a cabo las inscripciones solicitadas en tanto el procedimiento se haya seguido contra todos los titulares registrales. Dicha falta de tracto sucesivo es uno de los aspectos que el Registrador puede y debe calificar, tal y como ha señalado este Centro Directivo en la Resolución de 31 de enero de 2006. En efecto, la falta de intervención en el procedimiento de los titulares registrales, atenta contra los principios de tutela judicial efectiva, legitimación y tracto sucesivo. Por ello, procede confirmar el defecto señalado por la Registradora.

6. En cuanto al cuarto de los defectos, no cabe inscribir un derecho contradictorio del titular de la anotación preventiva de derecho hereditario sin que el mismo haya tenido la debida intervención (véase los artículos 24 de la Constitución; artículos 1, 17, 18, 20, 40, 42.6.º, 46 y 82 de la Ley Hipotecaria; y 100, 206 y 209 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de 31 de enero y 18 de diciembre de 2006). En el caso concreto, la atribución de un bien a persona distinta del titular de la anotación preventiva menoscabaría totalmente el derecho de la misma. Dicho menoscabo no podrá admitirse si no se ha señalado por el Juez con la debida intervención del interesado. La falta de dicha intervención, es defecto susceptible de calificación incluso si constara la firmeza de la resolución judicial (artículo 100 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 31 de enero de 2006). Por ello, procede igualmente confirmar el defecto señalado por la Registradora.

7. Por lo que se refiere a la falta de expresión del título material en la Sentencia (defecto 5) procede recordar que una Sentencia declarativa no es título inscribible, sino que lo será el acto o negocio cuya existencia y validez se haya apreciado en la misma para declararlo. En el caso concreto, el documento presentado se limita a declarar «que pertenece en dominio al demandante de la finca rústica», sin decir por qué título. Dicha falta es contraria a las expresadas exigencias necesitadas para la inscripción (cfr. artículos 1, 3, y 9.6 de la Ley Hipotecaria; artículo 51.11 del Reglamento Hipotecario; y las

Resoluciones de 11 de septiembre de 2001 y 28 de octubre de 2005). Por lo tanto, se confirma también el defecto señalado al respecto por la Registradora.

8. Respecto al sexto de los defectos, no cabe duda de que de los documentos presentados deben resultar las circunstancias necesarias para extender la inscripción (cfr. artículos 3, 9, y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51.9 y 100 del Reglamento Hipotecario). En el caso del documento judicial no resultan N. I. F., estado civil, circunstancias relativas al cónyuge, ni domicilio. Dado que el Registrador puede apreciar la falta de los datos necesarios para la inscripción (artículo 100 del Reglamento Hipotecario), procede igualmente confirmar el defecto señalado por la Registradora.

9. Finalmente, en cuanto a la imposibilidad de cancelar la anotación de quiebra ya caducada, debe recordarse que no cabe cancelar ningún asiento ya cancelado y que todos los asientos practicados en el Registro de la Propiedad están bajo la salvaguarda de los Tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en todos los puntos a que se refiere el mismo y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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 julio de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.