

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

12708 *Resolución de 3 de agosto de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, por la que se deniega la inscripción de un auto firme del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Navalcarnero.*

En el recurso interpuesto por doña E. C. M. C. contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, doña M.ª Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor, por la que se deniega la inscripción de un auto firme del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Navalcarnero.

Hechos**I**

Mediante auto de fecha 19 de noviembre de 2011 se acordaba despachar ejecución de la sentencia firme de 28 de octubre de 2008 por el que se declaraba como de la recurrente y de su hermana la propiedad de una porción de terreno de la finca registral 4056, que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, y remitir el correspondiente mandamiento al registrador concernido para que inscribiese el derecho de propiedad reconocido en la indicada sentencia.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias el correspondiente mandamiento ordenando la inscripción del referido auto fue calificado negativamente, mediante nota de 23 de abril del año en curso. La calificación negativa se basaba en cinco defectos. El quinto era de carácter insubsanable y tenía el siguiente tenor: «...Sin perjuicio de todo lo anterior, la finca sobre la que se ha de segregar la porción reclamada, no tiene existencia registral actual, ya que fue objeto de agrupación con otra para formar otra finca independiente, que a su vez fue objeto de división posterior en varias, y además, desde su inscripción 2 de fecha 9/10/2006 figura inscrita a nombre de persona distinta de los demandados, por lo que conforme al principio de tracto sucesivo del artículo 20 LH, en relación con el arts. 1 y 40 de dicha ley y 24 de la Constitución, procede por este solo motivo denegar la inscripción al ser éste un defecto insubsanable. Los defectos 1 a 4 son subsanables, pero el 5 es insubsanable, por lo que se deniega la inscripción solicitada. Contra esta (...) San Martín de Valdeiglesias, a 23 de abril de 2012. (Firma ilegible). El Registrador de la Propiedad, Fdo.: Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor».

III

Por razón del defecto quinto de la referida nota de calificación, único que se impugna, se interpuso el correspondiente recurso en base a los siguientes fundamentos de Derecho: «Primero. La calificación desfavorable del Registro de la Propiedad unifica hechos, fundamentos de derecho y defectos, que deben ser separados debidamente y motivados porque de lo contrario está produciendo una grave indefensión a la solicitante. (sic); Segundo. El defecto insubsanable número cinco lo fundamenta la registradora en el artículo 24 de la Constitución, que justamente ampara los derechos de los ciudadanos a obtener la tutela efectiva de los jueces y Tribunales en el ejercicio de sus derechos e

intereses legítimos, sin que se deba producir indefensión. La notificación registral produce justamente la indefensión al declarar insubsanable un título judicial y ejecutivo que se debe por imperativo legal (sic); y Tercero. El principio de indefensión producido se agrava además por la no explicación por parte de la registradora de los trámites a seguir para subsanar los defectos de la resolución judicial, así como los trámites para la inscripción en la finca matriz 4056, la posterior de 4709 hasta desembocar en la escritura de segregación que es a entender de la parte recurrente donde se debe de inscribir y que se corresponde con la finca 7415 parcela A6, propiedad de la entidad "Valdovido, S.L."».

IV

Por parte de la Registradora de la Propiedad recurrida se emitió el correspondiente informe y se mantuvo su nota de calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 117.3 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1, 18 y 20, de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 1998, 19 de julio de 2000, 20 de junio de 2001, 31 de enero, 1 de febrero, 12 de septiembre y 19 de octubre de 2002, 4 de octubre de 2005, 13 de enero de 2010 y 12 de julio de 2012.

1. En el presente caso la cuestión planteada versa sobre la denegación de la inscripción de un derecho de propiedad sobre la porción de una finca registral declarado mediante sentencia judicial firme, que se ordenaba a través del correspondiente auto que contenía el oportuno mandamiento de inscripción. La finca sobre la que recaía la referida porción de terreno (de donde previamente había de segregarse) no tenía existencia registral actual, toda vez que había sido objeto de agrupación con otra, dando lugar a una nueva finca, que posteriormente se dividió en varias, y que desde el año 2006 figura inscrita a nombre de persona distinta de los demandados en el referido procedimiento judicial que culmina con el auto cuya inscripción se rechaza.

No consta que se haya solicitado, ni practicado, anotación preventiva de demanda.

2. El recurso debe ser desestimado. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, recientemente en Resolución de 12 de julio del corriente, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo recogidos en los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria, obligan a denegar la práctica de asientos sobre una finca derivados de un título que, cuando se presenta en el Registro, aparece inscrita a favor de persona distinta de aquella que otorga el título presentado. En este sentido, resulta imprescindible para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que previamente haya sido inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos (vid. párrafo primero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria). La consecuencia de la falta de este requisito es incuestionable, pues el párrafo segundo del mismo precepto es inequívoco al disponer que «En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada».

3. Esta conclusión no puede alterarse por el hecho de tratarse de una resolución judicial, ya que respecto de éstos títulos rige la misma exigencia: es preciso que el titular registral actual haya sido parte en el proceso (artículo 40 de la Ley Hipotecaria) o que se hubiera tomado en su día y estuviera vigente la correspondiente anotación preventiva de la demanda interpuesta contra el mismo (cfr. artículo 71 de la Ley Hipotecaria). El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, y esta exigencia en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita. La única excepción a esa regla general viene establecida el artículo 20 párrafo último, de la Ley

Hipotecaria introducido por Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre, que permite que se trabe anotación preventiva sobre un bien, a pesar de que su titular no sea parte en el correspondiente proceso siempre que concorra doble requisito para que ello sea posible: a) que se trate de procedimientos criminales, lo cual concurre en el presente caso; y, b) que a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 3 de agosto de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.