

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3848 *Resolución de 24 de marzo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Llíria a practicar la cancelación de asientos ordenada por una sentencia dictada en un procedimiento declarativo.*

En el recurso interpuesto por don J. A. N. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don I. C. C., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Llíria, don Manuel Uña Llorens, a practicar la cancelación de asientos ordenada por una sentencia dictada en un procedimiento declarativo.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Llíria se tramitó procedimiento declarativo número 1565/2015 a instancia de don I. C. C. frente a doña K. E. C., declarada en rebeldía procesal. En dicho procedimiento, el día 14 de septiembre de 2016 se dictó sentencia por la que, estimando la demanda, se declaraba la nulidad de las operaciones particionales practicadas al fallecimiento de doña Z. E. C. C. y, en consecuencia, la nulidad de la inscripción practicada respecto de la finca registral número 4.893 de Olocau.

II

Presentado testimonio de la referida sentencia en el Registro de la Propiedad de Llíria, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Llíria. En relación con el testimonio de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Llíria n.º 200/2016 de 14 de septiembre de 2016, autos n.º 1565/15, que fue presentado en este registro el 8 de noviembre último con el n.º 53 del diario 158, no procede practicar la cancelación que ordena por lo siguiente: 1.–Porque la citada sentencia, que ordena la cancelación de la inscripción que se determina en su fallo, debe ser firme, ya que, hallándose la parte demandada en situación de rebeldía, deben haber transcurrido los plazos especiales que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil para la interposición por el declarado rebelde de los recursos correspondientes (artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). 2.–Y porque, conforme a la inscripción 5.^a de la finca registral 4.893 del término de Olocau, la finca no figura inscrita a nombre de la demandada, sino de tercera persona, que no ha intervenido en el procedimiento que ha dado lugar a la sentencia objeto de la presente (artículos 24 de la Constitución Española, 18, 20, 40,d, 82 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario y resoluciones de la Dirección General de los Registros de 29 de diciembre de 2009 y 30 de marzo de 2000, entre otras). Tampoco procede la anotación preventiva de la sentencia, por no poder dar lugar a la inscripción pretendida sin subsanar el presente defecto (artículo 524,4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y resoluciones de la Dirección General de 3 de julio de 2001 y de 16 de julio de 2010). En su virtud resuelvo suspender la operación solicitada por los hechos y fundamentos jurídicos antes citados. Contra esta decisión (...). Llíria, a 30 de noviembre de 2016. El registrador (firma ilegible) Fdo: Manuel Uña Llorens».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. N. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don I. C. C., presentó recurso el día 27 de diciembre de 2016

de acuerdo con los siguientes razonamientos: «Alegaciones Primera.—(...) Segunda.—La denegación de inscripción de la sentencia se ampara en dos motivos: 1.º No ser la sentencia firme. A tal efecto, habiendo transcurrido ya los plazos para decretar la firmeza de la sentencia, a efectos de subsanar dicho defecto se adjunta testimonio de la firmeza de la referida sentencia, emitido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Uno de Liria (...) 2.º Porque conforme a la inscripción 5.ª de la finca registral 4893 del término de Olocau, la finca no figura inscrita a nombre de la demandada, sino de tercera persona, que no ha intervenido en el procedimiento que ha dado lugar a la sentencia objeto de la presente. Al parecer la finca fue vendida a un tercero, claramente de mala fe, ya que no es poseedor, ni ha visto la vivienda, ni tiene llaves, mientras se tramitaba el procedimiento judicial. Venta que es objeto de procedimiento judicial en el que se solicita la nulidad de la compraventa, por simulación. Entendemos pues, que la inscripción debe realizarse, dado que la propia sentencia declara nulas “todas las actuaciones realizadas como consecuencia de la aceptación de la herencia por parte de doña K. E. C., entre las que se encuentra la nulidad de la inscripción registral practicada a favor de doña K. E. C. de la vivienda unifamiliar, situada (...), inscrita en el Registro de la Propiedad de Llíria, finca registral número 4893 de Olocau”. Por ello, si la compraventa realizada en junio de 2016, a un tercero, fue una actuación solamente posible y consecuencia por la aceptación de la herencia de doña K. E. C., y por la inscripción registral practicada a favor de doña K. E. C. de la vivienda unifamiliar, no podemos más que entender que la compraventa posterior debe declararse nula. A tenor de lo dispuesto en el artículo 33 de la LH: “La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes”. Por ello entendemos que no podemos convalidar una compraventa cuyo título de origen es nulo, perjudicando los derechos del verdadero y legítimo propietario. Según el artículo 34 de la LH: Artículo 34: “El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviese su causante o transferente”. En nuestro caso, no consta que la compraventa se haya realizado con precio alguno, por lo que el tercero adquirente además de ser de mala fe, lo es a título gratuito con lo que no puede gozar de más protección que el de su otorgante, es decir, ninguna, pues el título de propiedad del otorgante es nulo. Subsidiariamente, en caso de no admitirse la inscripción de la sentencia, solicitamos se admita su anotación marginal a la finca, como información registral de una posible nulidad de título».

IV

El registrador de la Propiedad de Llíria, don Manuel Uña Llorens, emitió informe en el que, tras dar por subsanado el primero de los defectos consignados en la nota, mantuvo íntegramente su calificación en cuanto al segundo, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 42.9.º y 82 de la Ley Hipotecaria; 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 105 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008, relativas a la herencia yacente, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 25 de noviembre

de 2013, 6 de marzo y 18 de noviembre de 2014, 18 de marzo y 17 de julio de 2015, 30 de noviembre de 2016 y 16 de febrero de 2017.

1. Este expediente tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a inscribir el testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento de juicio ordinario por la que se declara la nulidad de una partición hereditaria y se ordena la cancelación de la inscripción practicada sobre la finca 4.893.

El registrador se opone a dicha cancelación, además de por otro defecto que ha sido subsanado y que no es objeto de recurso, por el hecho de que la finca no figura inscrita a nombre de la demandada, sino de tercera persona, que no ha intervenido en el procedimiento que ha dado lugar a la sentencia.

2. El problema a tratar entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, 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 ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria 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, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «...debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «... el reconocimiento de

circunstancias favorables a la acusación particular,... no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

3. Es consecuencia de lo anterior la doctrina de este Centro Directivo procede confirmar el defecto apreciado por el registrador en su nota. No es posible acceder a la cancelación de una inscripción practicada a favor de una persona que no ha sido parte en el procedimiento del que resulta la sentencia calificada. Con independencia al hecho de si este tercer adquirente que ha inscrito su derecho se halla o no protegido por la fe pública registral, cuestión esta que no puede ser dilucidada en el marco del recurso gubernativo, es evidente que los efectos de una sentencia no pueden extenderse a quienes no han sido parte en el procedimiento. No debe olvidarse que el demandante pudo haber evitado esta situación si hubiera solicitado, y se hubiera ordenado en su momento, la anotación preventiva de la demanda.

Por último ha de señalarse que tampoco cabe acceder a la solicitud del recurrente de que «en caso de no admitirse la inscripción de la sentencia, solicitamos se admita su anotación marginal a la finca, como información registral de una posible nulidad de título». La única anotación que hipotéticamente podría practicarse es la de defecto subsanable (artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria). Pero dicha anotación no es procedente en un caso como el que es objeto de este expediente, dado que el defecto que fundamenta la nota de calificación tiene un claro carácter insubsanable (artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 105 de su Reglamento), al determinar la ineficacia registral definitiva del título calificado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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 marzo de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.