

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6386** *Resolución de 24 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 53, por la que resuelve inscribir parcialmente un testimonio de auto firme de liquidación de régimen de gananciales, denegando la inscripción en cuanto al 1% de una finca.*

El recurso interpuesto por doña M. J. I. M. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 53, don Francisco Javier Gómez Jené, por la que resuelve inscribir parcialmente un testimonio de auto firme de liquidación de régimen de gananciales, denegando la inscripción en cuanto al 1 % de una finca.

#### Hechos

I

Por auto firme, de fecha 28 de junio de 2018, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 80 de Madrid, en el procedimiento de liquidación de régimen económico-matrimonial número 233/2018, se acordó adjudicar la propiedad de una finca a doña M. J. I. M.

II

Presentado dicho auto en el Registro de la Propiedad de Madrid número 53, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 1794, Diario 102.

Interesados: Doña M. J. I. M.

Presentante: Doña M. J. I. M.

Juzgado de 1.ª Instancia n.º 80 de Madrid.

Autos: 233/2018 de fecha cuatro de julio del año dos mil diecinueve.

Francisco Javier Gomez Jené, Registrador de la Propiedad del número 53 de los de Madrid,

Manifiesta:

1.º Que el precedente documento se presentó en este Registro el día veintinueve de Julio del año dos mil diecinueve, calificado con defecto el día 1 de agosto de 2019 aportado documento complementario que subsana el defecto señalado el día 6 de septiembre de 2019 y ha sido calificado positivamente de acuerdo con el art. 18 de la Ley Hipotecaria y dentro del plazo fijado por el mismo.

2.º Que se ha practicado la inscripción con esta fecha, a favor de doña M. J. I. M. al Tomo 3.254, libro 97 del Registro 53, folio 58 finca número 2150 antes finca 17133/A de Madrid Sección 2.ª, inscripción 2.ª con el carácter, en la proporción y por los títulos que constan en la nota simple que se adjunta.

Asignado a la finca expresada el Código Registral Único n.º 28112001116195, según resolución circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Se ha denegado la inscripción respecto del uno por ciento de la finca en pleno dominio, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Según resulta del mandamiento presentado, se adjudica la totalidad de la finca a Doña M. J. I. M., por sus derechos en la liquidación de la sociedad conyugal, sin embargo, del examen del Registro, resulta que los cónyuges no tenían inscrita a su favor toda la finca, sino una participación indivisa del 99 % en pleno dominio, estando inscrito el uno por ciento restante a favor de persona distinta de los mismos.

Fundamentos de Derecho:

Único. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone que «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.»

Las calificaciones negativas del Registrador podrán [...]

Madrid a diecinueve de septiembre del año dos mil diecinueve (firma ilegible).—Fdo, Francisco Javier Gomez Jené».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. I. M. interpuso recurso el día 11 de noviembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Señala el Registro de Propiedad núm. 53 de Madrid que se deniega la inscripción por entender, que los cónyuges no tenían inscrita a favor toda la finca, sino una participación Indivisa del 99 % en pleno dominio.

Sin embargo, esta parte considera que se debe proceder positivamente a la inscripción entendiendo que el título que se aporta (sentencia judicial firme) otorga el pleno dominio (100 %) de la finca inscrita en dicho registro a favor de uno de los cónyuges (doña M. J. I. M.) [...] Una sentencia judicial da por verdaderos unos hechos y en consecuencia todas las partes Interesadas en el litigio tuvieron la ocasión de exponer sus alegatos y pretensiones, dictando en consecuencia el Juzgado la Sentencia que fundamenta la Inscripción registral a favor de doña M. J. I. M. Es por ello que entiende esta parte que el Registro de Propiedad no debe cuestionar un pronunciamiento judicial firme; procediendo en consecuencia a la Inscripción positiva en tal sentido, en atención al artículo 118 de nuestra Carta Magna».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 2 de diciembre de 2019 y remitió el expediente a este Centro Directivo. Mediante escrito de fecha 19 de noviembre de 2019, y de conformidad con el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se dio traslado del recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia número 80 de Madrid para que realizara las alegaciones que estimara oportunas, sin que haya efectuado las mismas.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional, Sala Segunda, número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015, 20 de octubre de 2016, 10 de octubre de 2017 y 24 de abril y 14 de diciembre de 2018, entre otras.

1. Presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid número 53 testimonio de auto firme por el que se acuerda la liquidación del régimen de gananciales de un matrimonio y la adjudicación de una finca a favor de la esposa, el registrador practica la inscripción respecto del 99%, denegando el 1% restante por no constar inscrito a nombre de los demandados, sino de persona distinta.

2. 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 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 (vid. Sentencias relacionadas en el apartado «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 no 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 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 artículo 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”».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos depositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los

asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, 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. Entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar en el presente caso la negativa a la inscripción de una sentencia dictada en un procedimiento seguido en el que no ha sido parte el titular registral del 1% del pleno dominio de la finca. Como se deduce del artículo 222.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los efectos de una sentencia solo alcanzan a las partes del proceso en que se haya dictado y a sus herederos y causahabientes.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación registral.

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 enero de 2020.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.