

## RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

### *Recursos*

**RESOLUCIÓN de 14 de mayo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Mazarrón don José Areitio Arberas, contra la negativa del registrador de la propiedad de Mazarrón, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca en garantía de un préstamo. («BOE» núm. 234, de 27 de septiembre de 2010.)**

En el recurso interpuesto por don José Areitio Arberas, Notario de Mazarrón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mazarrón, don Eduardo Cotillas Sánchez, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca en garantía de un préstamo.

---

### **HECHOS**

#### I

Mediante escritura autorizada el 29 de julio de 2009 por el Notario de Mazarrón, don José Areitio Arberas, de la que son otorgantes, de una parte, «C. C. R., S. C. C.», y de otra: como deudor e hipotecante, don A. G. M., y como hipotecantes sus hijos E. (mayor de edad y también deudor), A. (mayor de edad) y M. A. (entonces mayor de dieciséis años) G. F., la

citada entidad financiera concedió a los dos deudores un préstamo de treinta y tres mil euros, «con la finalidad rehabilitación de vivienda», garantizándose el mismo con hipoteca sobre una finca de la que son copropietarios los dos deudores y el resto de hipotecantes. En la comparecencia de la escritura se indica que tales copropietarios intervienen: «... en su propio nombre y derecho. Y don A. G. M. además, como titular de la patria potestad de doña M. A. G. F., que consiente según el artículo 166 del Código Civil»; y se añade en la cláusula decimoquinta de la escritura: «... los titulares del bien que se describirá al final de esta escritura, constituyen hipoteca, conforme al artículo 217 del Reglamento Hipotecario, y además, doña M. A. G. F., a los efectos de dar el consentimiento expreso a que se refiere el artículo 166 del Código Civil, al tener 17 años cumplidos, sobre el mismo a favor de C. ...».

#### II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, fue objeto de la calificación siguiente:

«... el Registrador que suscribe con esta fecha ha calificado negativamente la inscripción solicitada en base al/los si-

güentes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos: 1.º Compareciendo en el presente documento un menor de edad, concretamente de diecisiete años, a los efectos de dar el consentimiento expreso a que se refiere el artículo 166 del Código Civil, para poder hipotecar un inmueble de su propiedad sin necesidad de la autorización judicial; es lo cierto que el dinero lo recibe el padre y otro de los hermanos por lo que hipotecándose su participación en garantía de deuda ajena existe contraposición de intereses entre el padre representante legal del hijo menor y éste, por lo que se precisa el nombramiento de defensor judicial, lo que no se ha operado. Téngase en cuenta que, conforme al Código Civil, los padres que ostentan la patria potestad de los hijos quedan exceptuados en su representación legal cuando existe con el hijo un conflicto de intereses, en cuyo caso habrá de nombrarse al hijo un defensor judicial y en el precedente documento se opera tal supuesto por cuanto el menor nada recibe en contraprestación a la hipoteca que formaliza. en este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de Mayo de 2004 declara que «siendo deber de los padres ejercer la patria potestad en beneficio de los hijos sujetos a ella (artículo 154 del Código Civil), la excepción que, para el concreto ejercicio de la representación que la norma les atribuye, significa la actuación del defensor judicial ha de estar justificada por la inutilidad de aquella para cumplir, en el caso concreto, el antes mencionado fin», y si en el precedente documento el hijo menor hipoteca su propiedad en garantía de un préstamo que recibe su padre y otro hermano, no puede el padre hacer uso de su representación legal para una hipoteca que en nada beneficia al menor. Por lo mismo, en este caso la representación la representación del padre sería contraria al Principio que implica ejercitar la patria potestad en beneficio del

hijo, y sin que, por lo demás, el consentimiento del hijo de diecisiete años de edad impida que su capacidad daba ser suplida por el representante legal, en este caso, el defensor judicial, ni elimina la existencia de conflicto de intereses.

A tales hechos son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho: 1.º Artículos 162, 163, 154, 1259 y concordantes del Código Civil. Siendo los defectos expresados subsanables se suspende la inscripción solicitada.

Contra la presente calificación podrá recurrirse...

Mazarrón, 9 de septiembre de 2009.–El Registrador (firmado electrónicamente)».

### III

El Notario autorizante interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de Mazarrón el 9 de octubre de 2009, con base en los siguientes argumentos:

1.º En el supuesto que motiva el recurso, el interés del padre puede ser distinto, pero no opuesto, al de la menor, pues el importe del préstamo se destina a la rehabilitación de la vivienda de la familia, siendo la operación documentada aún más favorable para la menor que el caso de que ella fuera también prestataria, puesto que si la deuda se hiciera efectiva sobre el bien los dos prestatarios habrían de rembolsar a las dos hermanas hipotecantes no deudoras, al tratarse de pago de deuda con tercero.

2.º Dada la naturaleza de la hipoteca constituida, no se da conflicto de intereses entre el padre y la menor, ya que aquella se formaliza en interés de la entidad prestamista, y la mera existencia de una hipoteca no supone aumento del activo del acreedor ni del pasivo del deudor o del hipotecante, dado que es un gravamen de una inmaterialidad acusada y no supone, per se, una minoración del valor del bien, aparte del derecho de re-

petición que el hipotecante no deudor podría ejercitar contra el deudor caso de haberse ejecutado la garantía.

3.º Tanto las facultades representativas propias de la patria potestad, como las facultades de la personalidad de los menores, tienen un carácter normal, por lo que sus limitaciones han de interpretarse restrictiva y no extensivamente, y siempre que sea posible, salvarlas, tal y como indicó en su día la Resolución de 13 de julio de 1911. No se da ninguno de los supuestos de los que han sido resaltados tradicionalmente para definir el conflicto de intereses: situación en que los valores patrimoniales, si no fueran directa o indirectamente atribuidos al padre, corresponderían o aprovecharían al hijo, por lo que han de excluirse del supuesto de conflicto aquellos supuestos de intereses concurrentes, que podrán ser coincidentes, paralelos o comunes e incluso distintos, siempre que sean compatibles. Cabe citar en apoyo de tal postura la Resolución de 6 de julio de 1917, que contempló un supuesto de hipoteca de porciones indivisas de una misma finca, no siendo necesario el nombramiento de defensor judicial.

4.º El riesgo que la hipoteca pueda representar para el menor lo tiene en cuenta nuestro Derecho de dos modos: uno con la previa autorización judicial (con los trámites pertinentes) y otro, con el consentimiento del menor en los términos que prevé el artículo 166: ante Notario, quien ha de velar por el interés del menor ponderando la situación de la familia, algo que se ha cumplido en este caso, toda vez que el Notario recurrente también había tramitado el Acta de Declaración de Herederos y la Partición de la Herencia.

#### IV

Mediante escrito con fecha de 16 de octubre de 2009, el Registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expe-

diente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 22 de octubre de 2009).

---

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 39.4 de la Constitución; 3, 92, 121, 154, 159, 162, 163, 164, 157, 158, 159, 162, 164, 166, 167, 173, 177, 231, 248, 317, 319, 320, 321, 443, 625, 626, 663 y 688 del Código Civil; 1, 2 y 3 a 9 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor; la disposición transitoria única de la Ley 40/1999, de 5 de noviembre, sobre nombre y apellidos y orden de los mismos; artículo 9.3.c) de la Ley 41/2002, de 14 de noviembre, básica reguladora de la autonomía del paciente y de derechos y obligaciones en materia de información y documentación clínica; artículos 1, 3.1, 9.1 y 9.3 de la Convención de los Derechos del Niño, de 20 de noviembre de 1989; la disposición transitoria única Real Decreto 193/2000, de 11 de febrero, de modificación de determinados artículos del Reglamento del Registro Civil en materia relativa al nombre y apellidos y orden de los mismos; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 24 de mayo de 2000 y 26 de mayo, 6 y 9 de junio de 2005; las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 2004 y 3 de marzo de 2006; y las Resoluciones de 6 de julio de 1917, 3 de marzo de 1989, 7 de julio de 1998 y 21 de febrero de 2004.

1. Mediante la escritura calificada se formaliza un préstamo hipotecario concedido por determinada entidad de crédito a una persona y a uno de sus hijos –mayor de edad–, con la circunstancia de que los hipotecantes son, además de los dos prestatarios, otras dos hijas, una mayor de edad y la otra con diecisiete años cumplidos. Según se expresa en dicha escritura, los cuatro hipotecantes tienen su domicilio en la finca hipote-

cada, y el préstamo «ha sido concedido con la finalidad rehabilitación de vivienda». En el mismo título se indica que el padre, viudo, interviene en su propio nombre y derecho y, además, como titular de la patria potestad de su hija menor de edad, también compareciente, «que consiente según el artículo 166 del Código Civil».

El Registrador suspende la inscripción por entender que existe contraposición de intereses entre el padre representante legal de la hija menor y ésta, por lo que es necesario el nombramiento de defensor judicial.

El recurrente alega, en esencia: 1.º Que en el presente supuesto el interés del padre puede ser distinto, pero no opuesto al de la menor, ya que el importe del préstamo se destina a la rehabilitación de la vivienda de la familia, y la operación documentada es más favorable para la menor que el caso en que ella fuera también prestataria; 2.º Que dada la naturaleza de la hipoteca constituida, no se da conflicto de intereses entre el padre y la menor, puesto que la mera existencia de una hipoteca no supone aumento del pasivo del deudor o del hipotecante, ni supone, per se, una minoración del valor del bien; 3.º Que las limitaciones de las facultades derivadas de la personalidad de los menores deben interpretarse restrictivamente; y en este caso no se dan ninguno de los supuestos propios del conflicto de intereses existen ya que los intereses concurrentes son compatibles, y 4.º Que el riesgo que la hipoteca pueda representar para el menor lo tiene en cuenta nuestro Derecho de dos modos: uno, con la previa autorización judicial, y otro, con el consentimiento del menor conforme al artículo 166 del Código Civil.

2. Para resolver el presente recurso es fundamental la interpretación que haya de darse al apartado tercero del artículo 166 del Código Civil, según el cual,

para gravar bienes inmuebles del menor los padres no necesitarán autorización judicial si aquél hubiese cumplido dieciséis años y consintiere en documento público.

Es cierto que dicha interpretación habrá de atender a la realidad social del tiempo en que la norma ha de ser aplicada (cfr. artículo 3.1 del Código Civil) y sin que pueda olvidarse que el Derecho civil común ha evolucionado en favor de una mayor autonomía del menor de edad (alineándose así con una tendencia consolidada en los ordenamientos civiles forales, cuyos primeros exponentes fueron los de Aragón y Navarra y, posteriormente, el de Cataluña).

Este Centro Directivo, en la Resolución de 3 de marzo de 1989, puso de relieve que, respecto de la esfera de actuación del menor de edad, «no existe una norma que, de modo expreso, declare su incapacidad para actuar válidamente en el orden civil, norma respecto de la cual habrían de considerarse como excepcionales todas las hipótesis en que se autorizase a aquél para obrar por sí; y no cabe derivar esa incapacidad ni del artículo 322 del Código Civil, en el que se establece el límite de edad a partir del cual se es capaz para todos los actos de la vida civil, ni tampoco de la representación legal que corresponde a los padres o tutores respecto de los hijos menores no emancipados», y añadió que «... si a partir de los dieciocho años se presupone el grado de madurez suficiente para toda actuación civil (con las excepciones legales que se establezcan), por debajo de esta edad habrá de atenderse a la actuación concreta que se pretenda realizar, cubriendo la falta de previsión expresa por cualquiera de los medios integradores del ordenamiento legal (artículos 1, 3 y 4 del Código Civil), y no por el recurso a una regla general de incapacidad que además no se aviene ni con el debido respeto a la personalidad jurídica del menor de edad».

Es indudable que, legalmente, se presupone determinado grado de discernimiento en el menor que sea mayor de cierta edad, según los casos: Así resulta, entre otras normas legales, del Código Civil, en el marco de las relaciones paterno-filiales y respecto de la administración o disposición de los bienes del menor (vid. artículos 154, párrafo tercero, 156, párrafo segundo, 157, 158, 159, 162, 164, párrafo segundo apartado 3.º, 166, párrafo tercero, y 167); acogimiento familiar (artículo 173.2); adopción (artículos 177, apartados 1 y 3 n.º 3), procedimientos matrimoniales (artículos 92, párrafo segundo y 159); tutela (artículos 231, 248 y 273), emancipación (artículos 317, 319, 320 y 321); filiación (artículo 121), otorgamiento de testamento, salvo el ológrafo (artículos 663.1.º y 688.1.º); adquisición de la posesión (artículo 443); aceptación de donaciones salvo que sea condicionales u onerosas (artículos 625 y 626, según la interpretación de este Centro Directivo en la citada Resolución de 3 de marzo de 1989), etc.

La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, modificativa de algunos de los preceptos del Código Civil antes citados, declaró en su Exposición de Motivos que «El ordenamiento jurídico, y esta Ley en particular, va reflejando progresivamente una concepción de las personas menores de edad como sujetos activos, participativos y creativos, con capacidad de modificar su propio medio personal y social; de participar en la búsqueda y satisfacción de sus necesidades y en la satisfacción de las necesidades de los demás». En esa línea, el artículo 2 de dicha Ley establece que «primará el interés superior de los menores sobre cualquier otro interés legítimo que pudiera concurrir», y enuncia también un principio fundamental: «Las limitaciones a la capacidad de obrar de los menores se interpretarán de forma restrictiva».

Estos postulados han inspirado regulaciones posteriores, como la Ley 41/2002, de 14 de noviembre, básica reguladora de la autonomía del paciente y de derechos y obligaciones en materia de información y documentación clínica. Así, respecto del derecho a otorgar el consentimiento informado, establece, en su artículo 9.3 c), que se otorgará el consentimiento por representación, «Cuando el paciente menor de edad no sea capaz intelectual ni emocionalmente de comprender el alcance de la intervención. En este caso, el consentimiento lo dará el representante legal del menor después de haber escuchado su opinión si tiene doce años cumplidos. Cuando se trate de menores no incapaces ni incapacitados, pero emancipados o con dieciséis años cumplidos, no cabe prestar el consentimiento por representación».

Puede afirmarse que, tanto la legislación de protección de menores como la jurisprudencia, parten en la actualidad del principio de que los menores, según sus condiciones de madurez y con las limitaciones establecidas por el legislador, tienen capacidad para el ejercicio de derechos por sí mismos, tanto en su esfera personal como patrimonial, sin necesidad de intervención de sus representantes legales. Es a la luz de estos principios como debe interpretarse y aplicarse la norma contenida en el apartado tercero del artículo 166 del Código Civil, introducida mediante la reforma efectuada por la Ley 13/1981. En este sentido, es indudable que la posibilidad de sustituir la previa autorización judicial por ese consentimiento prestado en documento público por el mayor de dieciséis años tuvo como finalidad evitar las frecuentes emancipaciones que hasta entonces se llevaban a cabo para evitar la autorización judicial en el caso concreto. Este consentimiento del mayor de dieciséis años es puesto por el legislador en plano de igualdad con la posible autorización judicial, pues ambas son alternativas, y su

justificación se encuentra en la consideración legal de que el menor, alcanzada esa edad, tiene madurez suficiente para adoptar por sí una decisión que, sin duda, puede comprometer su patrimonio, sin olvidar que la exigencia de que ese consentimiento se preste en documento público supone una mayor garantía para el menor, por la intervención del funcionario que lo autorice (lo que, en el frecuente caso de que dicho documento sea la escritura pública, será resultado del cumplimiento por el Notario de su genérico deber de control de legalidad y sus especiales deberes de asesoramiento y asistencia especial al necesitado de ella –cfr. artículo 147 del Reglamento Notarial–). Precisamente, la intervención notarial es tenida en cuenta como factor determinante en el Derecho civil catalán (artículo 153 del Código de Familia), al posibilitar que el consentimiento alternativo a la autorización judicial, para el acto concreto, se preste en escritura pública bien por el mayor de dieciséis años, bien por determinados parientes del menor.

3. No obstante, a pesar del reconocimiento de esa esfera de válida actuación del menor de edad que legalmente es considerado con la suficiente madurez, nunca puede llegar a prevalecer sobre las normas generales tuitivas previstas para las situaciones de conflicto de intereses entre el menor y sus padres, que en todo caso deberán ser interpretadas conforme al referido principio de la primacía del interés del menor.

En efecto, para el caso de actuación del menor emancipado debe nombrarse un defensor judicial siempre que existan intereses opuestos entre aquél y los padres que deban completar su capacidad (artículo 163, párrafo primero, segundo inciso, del Código Civil). Por ello, con mayor razón debe llegarse a la misma conclusión respecto del consentimiento de menor que, aun habiendo alcanzado la edad de dieciséis años no haya sido

emancipado, pues en el supuesto del último párrafo del artículo 166 del Código Civil son los padres quienes realizan el acto de gravamen sobre inmuebles de los hijos, siquiera sea con el consentimiento de éstos. Por ello, si los padres tienen intereses opuestos al de sus hijos no emancipados, aunque se trate de esos mayores de dieciséis años que consentan, es indudable que será preceptivo el nombramiento de defensor judicial, conforme al citado artículo 163, párrafo primero, inciso inicial, del Código.

El legislador toma en consideración el conflicto de intereses en relación con cada asunto concreto (cfr. artículos 163 y 299.1.º del Código Civil), por lo que deben ser valoradas las circunstancias concurrentes para afirmar o negar su existencia (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 2004). Y para determinar que existe conflicto de intereses deberá concluirse que es razonable entender que la satisfacción por los padres de sus propios intereses irá en detrimento de los de los hijos.

En el presente caso el recurrente alega que, al destinarse el importe del préstamo a la rehabilitación de la vivienda de la familia, existe «identidad de aspiraciones» más que conflicto de intereses. Pero lo cierto es que esa finalidad y el destino del préstamo no resultan acreditados, pues en la escritura calificada se expresa únicamente que el préstamo «ha sido concedido con la finalidad rehabilitación de vivienda», sin especificar si se trata o no de la vivienda habitual, por lo que no puede descartarse según el mismo título que la hipoteca favorezca únicamente a los prestatarios. Y no debe prejuzgarse en este expediente si quedaría excluido el conflicto de intereses, a los efectos de la cuestión debatida, por el mero hecho de la vinculación del préstamo hipotecario a la rehabilitación de la concreta vivienda referida.

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

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, 14 de mayo de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**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. («BOE» núm. 234 de 27 de septiembre de 2010.)**

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 Cripitana, 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 tercería 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. Resulta-

tando 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 sus-

ceptible 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.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 16 de agosto de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad n.º 2 de la Unión, por la que se deniega la práctica de la anotación preventiva de demanda solicitada sobre varias fincas. («BOE» núm. 234 de 27 de septiembre de 2010.)**

En el recurso interpuesto por don A. R. R. L, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de C., SA contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de la Unión número 2, don José Ángel Sánchez Serrano, por la que se deniega la práctica de la anotación preventiva de demanda solicitada sobre varias fincas.

---

## HECHOS

### I

Mediante Mandamiento expedido el día 20 de mayo de 2008 por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 69 de Madrid, doña Ángeles Rosa

García Solano, Procedimiento abreviado 508/2007, se ordena que se proceda a tomar anotación preventiva de demanda sobre varias fincas.

### II

Dicho Mandamiento fue presentado en numerosas ocasiones en el Registro de la Propiedad de La Unión número 2, siendo la última el día 18 de mayo de 2009, asiento 866 del Diario 108, y fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo examen y calificación del mandamiento, que ya fue calificado con anterioridad y que causó la precedentes notas de despacho, se deniega su anotación nuevamente, respecto a las mismas fincas registrales 48748, 46612, 46636, 46638, 46640, 46642, 46644, 46648 y 46650 por el defecto de constar inscritas las fincas a nombre de personas distintas de la sociedad demandada; no practicándose la anotación de demanda respecto a las restantes fincas que se ordenan en el precedente mandamiento ya que sobre las mismas ya consta inscrita la anotación preventiva de demanda, con fecha tres de Julio de dos mil ocho.–Hechos: I El precedente documento, consiste en un mandamiento expedido por Juzgado de 1.ª Instancia n.º 69 de los de Madrid con fecha veinte de mayo último, que ha sido presentado nuevamente en este Registro, en unión de escrito de la Mercantil C., SA, que a través de don A. R. R. L., procurador de los Tribunales, solicita la inscripción de la mencionadas fincas; a las 10:05 horas del día 30/5/2009, causando el asiento de presentación 866 del diario 108. 2 En dicho mandamiento se decreta la anotación de demanda sobre las fincas registrales 47425, 46608, 46610, 46612, 46614, 46616, 46618, 46620, 46622, 46624, 46626, 46628, 46630, 46632, 46634, 46636, 46638, 46640, 46642, 46644, 46646, 46648 y 46650, todas de la 1.ª sección, siendo demandada la Mercantil N., S.L. a) Según los libros del Registro, el titular registral

de la mencionada finca 48748 es el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena por título de adjudicación, según se desprende de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dicha finca, obrante al folio 7 de libro 682, que fue practicada con fecha 17 de Junio de 2008, en virtud de la escritura de división material y adjudicación autorizada por el Notario de Cartagena don José Miguel Orenes Barquero, el día ocho de abril último, protocolo 549. b) Según los libros del Registro, el titular registral del pleno dominio de la finca 46612 son los siguientes señores: don J. G. L. y su esposa doña M. L. G. en cuanto a un 12,50% con carácter ganancial; doña J. G. L. y su esposo don J. A. A. M. en cuanto a un 4,17% con carácter ganancial; doña M. A. G. L. y esposo don J. G. R. un 4,17% con carácter ganancial; a favor de doña A. G. L. y su esposo don P. S. S. un 4,17% con carácter ganancial; a favor de don F. G. P. y su esposa doña A. L. G. un 25% con carácter ganancial; a favor de don F. L. G. un 24,99% con carácter privativo; a favor de don J. C. S. y su esposa doña M. C. G. G. un 12,50% con carácter ganancial y a favor de doña M. P. A. un 12,50% con carácter privativo, todo ello por título de adjudicación; según se desprende de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dicha finca, obrante al folio 112 de libro 628, que fue practicada con fecha 6 de Junio de 2006, en virtud de la certificación expedida el día 14 de marzo de 2005 por don Pascual Lozano Segado Secretario General de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo Ayuntamiento de Cartagena, con el Visto Bueno del Concejal Delgado. c) Según los libros del Registro, el titular registral de las fincas 46636, 46638, 46640, 46642, 46644, 46648 y 46650 es el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena por título de adjudicación, según se desprende de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dichas fincas, obrantes a los folios 124, 125, 126, 127, 128, 130 y 131 de libro 628, que fue practicada con fecha 6 de Junio de 2006, en virtud de la certificación expedida el día 14 de marzo de 2005 por

don Pascual Lozano Segado Secretario General de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo Ayuntamiento de Cartagena, con el Visto Bueno del Concejal Delgado. Fundamentos de Derecho: 1. Principio de tracto sucesivo; art. 38 párrafo 3º L.H. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero establece: «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». En el presente caso, las fincas constan inscritas a nombre de personas distintas del demandado. 2. El artículo 24.1 de la Constitución, para evitar la indefensión, exige que el que figure como titular registral sea parte en el procedimiento, enlazando así con el principio de tracto sucesivo y de salvaguarda judicial de los asientos, tal como ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado. 3. Art.100 R.H. La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. 4. RDGRN de fecha 19 de Febrero de 2000. Por los referidos Hechos y Fundamentos de Derecho, se deniega la anotación preventiva de demanda por el defecto señalado al principio de esta nota, no procediendo anotación preventiva de suspensión por ser insubsanable. Prórroga.–Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde que el interesado tenga noticia de esta calificación, en aplicación del Artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Ante la precedente (...) La Unión a dieciséis de junio de dos mil nueve.–El Registrador (firma ilegible). Fdo: José Ángel Sánchez Serrano.»

### III

El día 8 de julio de 2009 se solicita calificación sustitutoria de don José Tomás Bernal Quirós Casciaro, Registrador de la Propiedad de Murcia número 6, confirmando la calificación originaria el día 24 de julio de 2009.

### IV

Don A. R. R. L, en representación de C., S.A., interpone recurso mediante escrito presentado el día 13 de agosto de 2009, con arreglo, entre otros, a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: «Primero.–C., SA vendió a G. I. N., SL una finca sita en término municipal de Cartagena, al sitio de los Urrutia, que figuraba inscrita en el Registro n.º 2 de la Unión con el número 47.425 del tomo 1073, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid don Juan Carlos Caballería Gómez, el día 11 de noviembre de 2003, con número 3.867 de su protocolo. En ella se pactaba un precio pagadero parte en dinero y parte en obra realizada sobre la citada finca, comprometiéndose a obtener las autorizaciones precisas para la urbanización y construcción de un número determinado de viviendas. Y se fijaba el plazo concedido para la entrega. En la cláusula cuarta de dicha escritura se pacto una condición resolutoria que dice así: «que la falta de pago de cualquiera de los plazos convenidos en la estipulación tercera para el pago del precio, ya en dinero efectivo, ya en obra futura, dará lugar a la resolución del contrato con las consecuencias que establecen los artículos 1504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento. En el caso de que la resolución tenga lugar la vendedora hará suya la obra ejecutada sin que venga obligada a satisfacer cantidad alguna». Dicha escritura, así como la expresada condición resolutoria, fueron inscritas en la finca expresada del Registro de la Propiedad de La Unión. Segundo.–Que por decreto de

la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cartagena, de fecha 24 de noviembre, se aprobó definitivamente el cambio de sistema de programa de actuación y proyecto de urbanización redactado y presentado por N. haciendo constar las fincas que se aportan a la parcelación, entre las que se incluye la que es objeto de esta demanda de ejecución y se determinan las fincas resultantes. En dicho decreto se hace constar, en las fincas adjudicadas a N., la existencia de la condición resolutoria pactada en la escritura de compraventa pero no así en las adjudicadas a determinados propietarios existentes en la unidad de actuación a los que se adjudicaron ciertas fincas resultantes, así como al Ayuntamiento. C. presentó un escrito solicitando que la condición resolutoria se hiciera constar también en todas las fincas, incluidas las adjudicadas a los propietarios minoritarios y al Ayuntamiento, ya que a todas ellas podría afectar dicha condición, puesto que en el caso de producirse la resolución del contrato firmado entre C. y N., ésta debería devolver a C. íntegramente la finca originariamente vendida. Con fecha 26 de mayo de 2006 el Ayuntamiento resolvió dicha solicitud desestimándola. Pero la razón que alega para dicha desestimación no es que las fincas afectadas no están sujetas a los efectos de la resolución, sino exclusivamente que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11, párrafo 3, de la Ley Hipotecaria, «resulta con meridiana claridad que para el traslado de las cargas desde las fincas de origen a las de resultado bastará que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen». Prescindiendo, ahora de lo correcto o no de dicha decisión, lo que sí resulta meridianamente de la misma es que se reconoce expresamente por el Ayuntamiento que conoce la existencia de la condición resolutoria y que considera que su constancia en la inscripción de la finca de origen es suficiente para que el proyecto entero quede sometido a los efectos deri-

vados de la misma, como resulta de la referencia que hace explícitamente a lo dispuesto en la ley hipotecaria, y que era función del Registrador proceder al traslado de las cargas desde las fincas de origen a las de resultado. Que el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de La Unión inscribió las fincas procedentes de la reparcelación a favor de los adjudicatarios que resultan del decreto emitido por el Ayuntamiento, haciendo constar en las fincas adjudicadas a N. la existencia de la condición resolutoria pero omitiéndola, a nuestro juicio y como hemos visto a juicio del propio Ayuntamiento en las adjudicadas a los propietarios minoritarios y al Ayuntamiento que por razón de su procedencia estaban, como tenía reconocido el propio Ayuntamiento, afectados por la condición resolutoria pactada, que de ser ejercitada dejaría sin efecto, en virtud de lo establecido en el artículo \* de Código Civil y 37 de la Ley Hipotecaria, todos los actos realizados con posterioridad a la constancia registral de la citada condición resolutoria. Esta errónea decisión del Registrador implicaba un grave riesgo y perjuicio para C., que no tenía además vía hábil para oponerse a la misma al no haber sido la solicitante de la inscripción verificada. Tercero.—Transcurrido con exceso el plazo pactado para la entrega de la obra en que se cifraba parte del precio pactado sin que N. no sólo no hiciera la entrega sino incluso comenzara la construcción de la misma, en virtud de acta autorizada por el notario de Torre vieja don Vicente Domingo González el 10 de noviembre de 2006, C. notificó a N. SL el ejercicio de la acción resolutoria pactada. Presentadas demandas por ambas partes, C. en solicitud de que se considerara bien hecha la resolución y se condenara a N. a devolverle la finca vendida, y N. en sentido contrario, se acumularon ambas demandas que se siguieron en el Juzgado n.º 69 de Madrid. Cuarto.—C. S A solicitó del juzgado la medida cautelar consistente en la anotación de la de-

manda sobre la finca vendida, así como sobre las que la habían sustituido como consecuencia de la reparcelación producida. Acordada por el Juzgado la citada medida se presentó en el Registro de la Unión el mandamiento judicial pertinente, siendo realizada la anotación solicitada sobre las fincas adjudicadas a N. pero rechazándose la anotación sobre las fincas inscritas, como consecuencia de la reparcelación, a favor de los terceros propietarios minoritarios y del Ayuntamiento, que son las fincas números 46.636, 46.638, 46.640, 46.642, 46.644, 46.646, y 46.650 adjudicadas al Ayuntamiento y la 46.612 adjudicada a los señores minoritarios familia L. Y todo ello por entender el Registrador que al estar las fincas inscritas a nombre de personas que no se hallan en el pleito es aplicable lo dispuesto en el artículo 20 de la ley hipotecaria sobre el tracto sucesivo, reforzado por lo dispuesto en el artículo 24 de la Constitución sobre indefensión. Quinto.—Que solicitada calificación sustitutoria el registrador sustituto ratifico la tesis del registrador titular en términos similares a los de éste. Entendiendo que ni la calificación primera ni la sustitutoria se ajustan a derecho, se interpone este recurso frente a la calificación del registrador titular con base en los argumentos recogidos en los siguientes apartados. Sexto.—Lo que trata la anotación preventiva es proteger los efectos de la sentencia que se dicte en dicho juicio si ésta acoge, como así ha sido, la pretendida condición resolutoria pactada en la escritura de compraventa entre C. y N., y poner a cubierto a C. de la posible aparición de un tercero hipotecario protegido. Si el Registrador de la propiedad que inscribió la reparcelación hecha por el Ayuntamiento hubiera hecho constar en la inscripción de las fincas adjudicadas a los propietarios minoritarios y al propio Ayuntamiento que, por razón de su procedencia, estaban afectas a los resultados de la condición resolutoria pactada en la escritura de compraventa de la que tenían

causa, no existiría ese peligro ya que la existencia de la condición constaría en la inscripción de las mismas y serviría de advertencia a los posibles adquirentes futuros de las mismas. Pero incumplida por el Registrador su obligación al respecto el peligro es grande y puede causar un grave perjuicio a C. si, reconocido su derecho a resolver el contrato, pretendiera en ejecución de sentencia se declarase la ineficacia de la reparcelación llevada a cabo por el Ayuntamiento, que lesiona su derecho a que le sea devuelta la finca vendida y a que queden sin efecto los actos posteriores realizados tanto por N. como por terceros, entre los que, sin duda, se encuentra el Ayuntamiento. De aquí, la trascendencia que tiene el conseguir la anotación suspensiva incluso en las fincas en las que indebidamente no ha sido hecha constar por el Ayuntamiento ni por el Registro. Séptimo.—Alega el Sr. Registrador para denegar la ordenada anotación que no se ha cumplido el requisito del tracto sucesivo y que no se ha dado la oportunidad, tanto al Ayuntamiento como a los minoritarios, de alegar en el procedimiento lo que convenga a su derecho. Pero este argumento no es de recibo. El pleito, en el que se ha ordenado como medida cautelar la anotación preventiva discutida, tiene por objeto determinar exclusivamente si se dan los requisitos pactados para la eficacia de la condición resolutoria y no versa, en absoluto sobre los hipotéticos derechos que correspondan al Ayuntamiento y a los propietarios minoritarios sobre las parcelas que le han sido adjudicadas. En dicho procedimiento, por tanto, ni son parte ni pueden serlo los citados titulares ya que es una cuestión a dilucidar exclusivamente entre vendedor y comprador. Es más, dicho procedimiento y la sentencia que se dicte no afecta, en principio, a la titularidad de las fincas citadas. Sólo cuando se solicite la ejecución de la sentencia dictada podrán verse afectados los derechos de los indicados titulares de las fincas. E incluso cabe la posibilidad

de que no les lleguen a afectar los citados efectos pues C. podría aceptar la reparcelación llevada a efecto por el Ayuntamiento y subrogarse en la posición que en la misma corresponde a N. en cuyo caso no se verían afectados los derechos de los citados titulares registrales. Es decir, que en el procedimiento ni son parte ni podían en absoluto serlo aquéllos y, por lo tanto, no hay posibilidad procesal de llamarlos al pleito. De pedirse la ejecución de la sentencia, si C. optara por impugnar la reparcelación efectuada, cuando debería, como sin duda así lo hará, pedir que se cite al Ayuntamiento y minoritarios para que expresen lo que consideren oportuno en defensa de su derecho. Lo que se pretende con la medida cautelar solicitada es exclusivamente advertir a los hipotéticos futuros adquirentes de las fincas afectadas, en cuya inscripción debería constar ya su existencia, que existe una condición resolutoria que puede afectar a su adquisición. En el fondo, con la anotación solicitada, se trata tan sólo de corregir un error sufrido por el registrador, más que hacer constar en el Registro la existencia de un derecho nuevo. La situación que se plantea es en cierto modo semejante a la contemplada en la reciente resolución de la Dirección General de fecha 3 de octubre de 2008. En un supuesto análogo al presente, en el que se había procedido a crear nuevas fincas registrales, parte de las cuales se habían adjudicado al Ayuntamiento, dicha resolución resuelve que «es perfectamente posible anotar preventivamente una demanda -o un embargo sobre determinadas fincas resultantes de reparcelación-, aunque el mandamiento que ordena la práctica de la anotación se refiera a determinadas fincas originarias cuyos folios registrales ya han sido cerrados por efecto de la compensación. Ciertamente, la cancelación de los folios registrales abiertos a las fincas originarias, determina su inexistencia jurídica actual; ahora bien, al establecerse por ministerio legis la subrogación con plena eficacia



real de las antiguas por las nuevas parcelas resultantes de la compensación, siempre que quede clara la correspondencia entre unas y otras (cfr. artículos 122.1, 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, artículos 167 texto refundido Ley del Suelo), es evidente que la anotación decretada sobre una parcela originaria debe extenderse sobre la nueva finca resultante de la compensación que ocupe su misma posición jurídica por efecto de esa subrogación, lo cual, además, viene facilitado por la necesaria coordinación registral entre los folios de las antiguas parcelas y los abiertos a las nuevas, cuando media entre unas y otras esa correspondencia (cfr artículos 114 y 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística). Una vez practicada la anotación de embargo, no habría obstáculo para proceder al despacho de la anotación de demanda de resolución y sentencia declarativa de la misma, posteriormente presentadas en el Registro». En el supuesto anterior no se accedió a la anotación por existir un embargo previo que debía despacharse con anterioridad, pero claramente determina la Dirección General que sin esa circunstancia, que no se da en el caso presente, se podría haber, sin dificultad alguna, procedido a la anotación solicitada sin exigir como requisito previo la notificación a los titulares actuales de las fincas procedentes de la finca cuya resolución se solicita. En fecha, todavía más reciente, el 6 de julio de este mismo año, se ha publicado en el BOE la resolución de la Dirección General, de fecha 29 de mayo anterior, que resuelve en el sentido solicitado en el presente escrito un asunto similar. Se trataba de un procedimiento en el que se declara la nulidad de una donación hecha por una madre a su hijo y posterior aportación de la finca por éste a su sociedad conyugal. Con posterioridad a la donación se constituyó una hipoteca sobre la finca donada. Iniciado el procedimiento se anotó la demanda en el Registro (obsérvese que en este supuesto el registrador no puso

obstáculo a dicha anotación aunque, como consta en el procedimiento, en ningún momento se notificó éste a la entidad concedente del préstamo garantizado con la hipoteca). Presentada la resolución judicial que decreta la nulidad el Registrador suspendió la inscripción por no habersele notificado al acreedor hipotecario y con base, como ocurre en nuestro supuesto, en el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de derechos e intereses legítimos y prescripción de la indefensión que proclama el artículo 24 de la Constitución. La Dirección General resuelve en un largo considerando que: «2. El primer defecto alegado por el registrador es que no consta la notificación del Procedimiento a C. A. G., titular del derecho real de hipoteca constituido por la inscripción 2.<sup>a</sup> de la finca, defecto que no puede ser confirmado». Sin poder entrar ahora a enjuiciar –dado el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales, ex artículo 1 de la Ley Hipotecaria– las razones por las que se practicó la anotación de demanda de nulidad de la inscripción de donación, estando ya inscrita la hipoteca, sin exigir la demanda al acreedor hipotecario que se verá afectado por la nulidad del título de adquisición del deudor, lo cierto es que, como ya señalara este Centro Directivo en su resolución de 14 de enero de 2003, sin prejuzgar ahora la posible nulidad de la hipoteca constituida, como consecuencia de la nulidad declarada del derecho del deudor hipotecario, aquí únicamente debe afirmarse que la cancelación del asiento de acreedor hipotecario no podrá realizarse, aún cuando procediese, sin su consentimiento o sin la oportuna resolución dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria). No se trata de poner en entredicho las resoluciones judiciales, sino de calificar el cumplimiento del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), manifestación del principio constitucional de

tutela judicial efectiva. En este sentido, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario autoriza entre otros extremos al registrador a calificar la congruencia de la resolución judicial con el procedimiento seguido, así como la existencia de obstáculos según el Registro, siendo el tracto sucesivo -y por tanto el llamamiento del titular registral al proceso- aspecto fundamental de esa congruencia. 3. Por tanto la hipoteca subsistirá sin alterar sobre el mismo objeto hipotecado, mientras no se declare su nulidad en procedimiento dirigido contra el acreedor hipotecario, teniendo en cuenta además que no tiene por qué verse necesariamente afectada por la declaración de nulidad del título adquisitivo del deudor, en la medida que está protegido por la fe pública registral, principio proclamado en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y que se extiende –según el Tribunal Supremo– no sólo al subadquirente sino al propio primer adquirente, en este caso, el acreedor hipotecario, frente a las causas de nulidad del título del transferente no proclamadas por el Registro (véase Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2007). 4. Ahora bien, el hecho de que no se pueda cancelar registralmente la hipoteca, por no haber sido parte en el procedimiento judicial el acreedor hipotecario titular registral de aquella, según la inscripción segunda, no tiene como consecuencia necesariamente que no pueda inscribirse la ejecutoria ordenando la cancelación de la inscripción de dominio producida por la donación y aportación a gananciales declaradas nulas por las sentencias y la inscripción del dominio sobre el inmueble a favor de doña Á. G. V. y Don C. C. R., padres del actor ahora recurrente. En efecto, ningún obstáculo registral se opone a la constatación registral de la declaración de dominio contenida en la sentencia, y la consiguiente cancelación de la inscripción primera de dominio a favor de los demandados, dada la declaración de nulidad de su título de adquisición. Con ello se facilitará el cumpli-

miento del tracto sucesivo y que continúe sin interrupción la cadena de titulares registrales. El mismo criterio sostuvo este Centro directivo en materia de inscripción de tercerías de dominio (cfr. Resolución de 1 de marzo de 2001 entre otras). Y, en consecuencia, estima el recurso respecto este primer defecto». La situación en el presente recurso entendemos que es prácticamente la misma. En el procedimiento en el que se ha solicitado la anotación preventiva no ha sido ni han podido ser parte más que el vendedor y comprador de la finca, pero los terceros adquirentes de derechos no se verán afectados por la sentencia dictada más que cuando, en ejecución de sentencia o en otro juicio en el que sean citados y en el que podrán alegar lo que proceda a su derecho, se acuerde por la autoridad judicial algo que afecte a su derecho. Octavo.–Tampoco creemos pueda impedir la anotación solicitada el segundo argumento esgrimido por el Registrador. Alega este que el artículo 24 de la Constitución «para evitar indefensión exige que el que figure como titular registral sea parte en el procedimiento, enlazando así con el principio de tracto sucesivo y de salvaguarda judicial de los asientos tal y como ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros». Creemos que el artículo 24 de la Constitución no dice en absoluto lo alegado por el Registrador. No dice nada, en efecto, relativo al tracto sucesivo ni a la salvaguarda judicial de los asientos registrales, temas ajenos a la Constitución y regulados, como es sabido, en la Ley Hipotecaria. Tampoco conocemos ninguna resolución de la Dirección General, ni es citada ninguna en la calificación, de la que se pueda extraer la tesis defendida por el Registrador. Al contrario, hemos visto como varias resoluciones abonan la tesis de la posibilidad de realizar la anotación preventiva solicitada. Lo que dice el artículo 24 de la Constitución es que «1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y

tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión». Es indudable que en presente supuesto no se ha producido indefensión alguna ni del Ayuntamiento ni de los propietarios minoritarios porque ni les afecta, en principio, el pleito que versa sólo sobre la procedencia de resolver un contrato entre personas distintas de los mismos ni, como hemos señalado, pueden intervenir en el proceso seguido. Será en la fase de ejecución de sentencia cuando deberán, como también hemos indicado, ser citados en defensa de derecho y aplicación, en tal momento sí, del derecho que deriva del artículo 24 de la Constitución. Noveno.—En virtud de los argumentos anteriores creemos que es procedente realizar la anotación preventiva ordenada por el Juzgado en las inscripciones de las fincas que se señalan al principio de este escrito».

## V

El Registrador emitió informe el día 2 de septiembre de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

---

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.504 del Código Civil; 18, 20, 57 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 14, 18 y 19 de mayo de 2001, 20 de junio de 2001 y 14 de febrero de 2008.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) Se pretende la anotación preventiva de demanda sobre varias fincas en un procedimiento en el que los titulares registrales de las mismas no han sido de-

mandados ni han tenido intervención en forma alguna.

b) En virtud de dicha demanda se pretende la obtención de un pronunciamiento judicial favorable al cumplimiento de la condición resolutoria pactada en un contrato de compraventa, en que la contraprestación del comprador consistía en el pago de un precio parte del cual se fijó en dinero, y otra parte en especie, en concreto en la construcción de cierta obra, en determinado plazo y condiciones que el actor considera incumplidas.

c) La finca objeto de la compraventa (registral n.º 47425) fue posteriormente objeto de aportación a un expediente de reparcelación urbanística, trasladándose la carga de la condición resolutoria sobre las fincas adjudicadas en correspondencia a la parte demandada (compradora), pero no a las restantes fincas respecto de las que se solicita la anotación preventiva, las cuales fueron adjudicadas en el proyecto de reparcelación, como fincas de resultado, al Ayuntamiento y a otros propietarios minoritarios.

d) El Registrador practicó la anotación preventiva sobre las fincas de resultado adjudicadas a la compradora, denegándola en cuanto a las demás fincas por falta de tracto sucesivo al no haberse dirigido la demanda contra los titulares registrales de estas últimas.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y el principio del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) no permiten extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él. De modo que, no habiendo sido dirigido el procedimiento, en el presente caso, contra los titulares registrales de las fincas a que se refiere el recurso, y sin mediar su consentimiento, no puede practicarse un asiento que pueda perjudicar sus derechos.

Frente a ello no puede alegarse la limitación del ámbito calificador respecto de los documentos judiciales, pues, si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria), si no consta que el respectivo titular haya otorgado el título en cuya virtud se solicita tal asiento, o haya sido parte en el procedimiento del que dimana (vid., entre otras muchas, la Resolución de 12 de febrero de 1998).

En efecto, según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero, 28 de mayo y 15 de octubre de 2007, y 19 de octubre de 2007 y 17 de marzo de 2009), 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 consentimiento 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 cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya tenido la intervención legalmente prevista en el procedimiento; de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

3. Tampoco es óbice a la conclusión anterior la alegación del recurrente relativa a la no afectación a los titulares registrales de la anotación preventiva de demanda sobre sus respectivas fincas, sino que tal afectación se producirá exclusivamente en caso de que el actor solicite la ejecución de la eventual Sentencia estimatoria recaída en el procedimiento principal y su extensión sobre las fincas que en el expediente de reparcelación al que fue aportada la finca vendida fueron adjudicadas a personas distintas del comprador, extremo este último, se alega en el recurso, que no es seguro pues pudiera darse el caso de que el actor acepte el resultado de la reparcelación en este extremo.

No puede aceptarse tal razonamiento, pues quienes adquieren el dominio -o cualquier otro derecho real- sobre un bien sujeto a la restricción resolutoria del artículo 1.504 del Código Civil, oportunamente publicada en el Registro, conocen -o pueden conocer- la situación claudicante a que queda sujeta su adquisición, por lo que producida la resolución del contrato de compraventa al amparo de dicho precepto, quedan extinguidos de pleno derecho, no sólo el derecho del comprador, sino también el de todos los adquirentes posteriores que de él traigan causa. Así resulta de los artículos 9-2.º, 23, 34, 37, 82, párrafo 2, y 107 n.º 10 de la Ley Hipotecaria, y 59, 174 párrafo 1, 175 n.º 6 del Reglamento Hipotecario. El mero hecho de que estos efectos, incompatibles con el mantenimiento de la titularidad registral de los citados causahabientes, se puedan producir en este caso por la ejecución de la Sentencia que se dicte, es más que suficiente para acreditar un interés directo en el procedimiento judicial en que se acordó la anotación preventiva de demanda y, por lo tanto, el derecho a ser llamado al mismo a fin de evitar una situación de indefensión procesal de tales titulares.

4. Finalmente, la conclusión anterior no queda desvirtuada tampoco por el

hecho de que eventualmente, como afirma que sucedió el recurrente, se padeciera un error en el Registro en la inscripción del proyecto de reparcelación urbanística, al no haber trasladado el Registrador a las fincas de resultado, a que se refiere este recurso, la carga de la condición resolutoria que pesaba sobre la finca registral n.º 47425 aportada al proyecto de equidistribución. En primer lugar porque, además de no existir datos en las actuaciones que permitan pre-juzgar en modo alguno tal extremo, no cabe desconocer que la regla de la subrogación real «ope legis» de las cargas y gravámenes existentes sobre las fincas de origen y su traslado a las correlativas fincas de resultado, además de no operar sobre las fincas de cesión obligatoria al municipio correspondiente (cfr. artículo 124 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto), está sujeto a diversas excepciones (por su carácter incompatible con el planeamiento, por la falta de correspondencia entre las fincas de origen y de resultado, etc.) que no cabe excluir «ab initio» en el presente caso (cfr. artículos 11 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y 122 y 123 del Reglamento de Gestión Urbanística). Y en segundo lugar, porque es un principio básico en nuestro Derecho hipotecario (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006 y 19 de junio de 2010) que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud -habiéndose inscrito en este caso las fincas sobre la que se ha denegado la anotación de demanda libres del gravamen resolutorio-, y la rectificación de los asientos erróneos exige bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra los mismos, lo que incluye el supuesto en que se haya

omitido la consignación tabular de un derecho o gravamen cuando ha aparecido un tercero inscrito distinto de las partes que lo constituyeron antes de solicitarse la subsanación, pues en ningún caso la rectificación del Registro puede perjudicar los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto (cfr. artículos 40, párrafo final, y 220 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación del Registrador, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 16 de agosto de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Angeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 19 de agosto 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 de n.º 27 de Madrid, por la que se deniega la inscripción de un auto de adjudicación en procedimiento ejecutivo. («BOE» núm. 234 de 27 de septiembre de 2010.)**

En el recurso interpuesto por doña M. A. H. M. contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, por la que se deniega la inscripción de un Auto de adjudicación en procedimiento ejecutivo.

---

## HECHOS

### I

El día 27 de noviembre de 2002 se dicta, por el Juzgado de Primera Instancia número 36 de Madrid, auto aprobando el remate de finca a favor de la recurrente. Dicho auto fue objeto de rectificación de errores por otro de 29 de enero de 2003, al amparo del artículo 267 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

### II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número veintisiete de Madrid. Previo examen y calificación del precedente documento, se suspende la inscripción del mismo, por el defecto de no haberse dirigido la demanda contra los herederos de don A. D. G. y doña C. G. A. Hechos: 1.º El precedente documento consiste en testimonios del auto firme dictado el día 27 de Noviembre de 2.002, y de otro de aclaración de 29 de enero de 2003, de adjudicación de la finca 12.543 de este Registro a doña M.–A. H. M., en el procedimiento de reclamación de cuotas a morosos 522/1.999 seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número 36 de Madrid, expedidos los días 15 y 29 de enero de 2.003, por el Secretario don Miguel Anaya del Olmo y presentados en este Registro en unión del correspondiente mandamiento de cancelación –en el que consta la firmeza–, el día cuatro de los corrientes, motivando los asientos 701 y 702 del tomo 30 del Diario, acompañados dichos testimonios de certificación de matrimonio de la adjudicataria con nota de inscripción de sus capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil; de un instancia suscrita por ella relativa a sus circunstancias personales y a la situación

arrendaticia de la finca y de la Sentencia mencionada en tal instancia. 2.º En el citado documento se hace constar que los demandados en tal procedimiento, son G. L. G. e ignorados herederos de don A. D. y doña C. G. 3.º Según los libros del Registro, la titular registral de la finca es dicha doña C. G. A., en cuanto a una mitad indivisa de la finca, por adjudicación en pago de gananciales y en cuanto a la mitad restante por herencia, todo ello al fallecimiento de su esposo don A. D. G., si bien, sujeta esta última mitad al fideicomiso de residuo impuesto por dicho señor en su testamento, que literalmente copiado del Registro dice: «si al fallecimiento de su esposa quedasen bienes procedentes de la herencia, los que existan, pasarán a los hermanos del testador o a los hijos de los mismos en su representación por partes iguales, heredando los sobrinos por stirpes». Fundamentos de Derecho: I. La exigencia legal de que el procedimiento de ejecución para el cobro de las deudas de una persona fallecida, en caso de ignorarse quienes sean sus herederos, debe entablarse contra la representación legal de su herencia, (artículos 6.4, 7.5, 540 y 790, 791, n.º 2, 792, n.º 2, 795 y 798 de la L. E. C.), exigencia esta última que cobra ahora mayor significación, pues dada la fecha de fallecimiento de la deudora doña C. G. A., –24 de octubre de 1987–, parece evidente que: a) Esta no pudo llegar a ser efectivamente la deudora de las cantidades reclamadas, pues difícilmente viviría al tiempo de su devengo, (procedimiento año 1999), y por ello no tiene sentido la ficción de que sea demandada su herencia por tales deudas. b) Si esa titular registral tuvo efectivos herederos, –así como los fideicomisarios nombrados por su esposo en su testamento en cuanto a la mitad de la finca adjudicada por herencia–, serían estos los verdaderos deudores, en su propio nombre y no como herederos de aquella, (tales herederos ya eran dueños en el momento de devengarse las deudas), y, por

tanto, han de ser demandados nominalmente, sin serles de aplicación el artículo 166 del Reglamento Hipotecario. c) Si, por el contrario, la titular registral falleció sin testar y sin parientes llamados por Ley a su sucesión intestada, –y ninguno de los fideicomisarios dichos hubiera llegado a heredar en cuanto a la referida mitad–, habrá entrado en juego la cláusula de cierre del artículo 956 del Código Civil, y el verdadero heredero sería el Estado. Y aunque éste no tenga conocimiento de tal circunstancia, como heredero de la titular registral y propietario efectivo en el año 1999, es contra quien se debió dirigir la demanda para el pago de las cantidades reclamadas. Por los referidos hechos y fundamento de Derecho, se suspende la inscripción solicitada, por el defecto señalado al principio de esta nota, no tomándose anotación preventiva de suspensión por no haberlo solicitado. Queda prorrogado el asiento de presentación en la forma y efectos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Madrid, 10 de diciembre de 2008. La Registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos de la Registradora).»

### III

Posteriormente el documento se vuelve a presentar en unión de sentencia de 3 de septiembre de 2003 que declara no haber lugar a retracto de arrendatarias de la finca. La Registradora, estimando que no se han subsanado los defectos, reitera la nota anterior por otra de 5 de junio de 2009. Las mismas fechas de las dos anteriores llevan las notas denegando la inscripción del mandamiento de cancelación de cargas por falta de previa inscripción de Auto de adjudicación.

### IV

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. H. M. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 18 de junio

de 2009, en base entre otros a los siguientes argumentos: en cuanto a la falta de intervención de los herederos ignorados del titular registral, se alega el paso de los plazos fijados en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la competencia para conocer de la procedencia o no de designar administración de la herencia de los Jueces y Tribunales.

## V

La Registradora emitió informe el día 24 de junio de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1, 3, 18, 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria; 100 de su Reglamento; 6, 7, 502, 540, 790, 791, 792, 795 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 240 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de octubre de 2003 (confirmada por Sentencia firme de 22 de junio de 2004 del Juzgado de Primera Instancia número 51 de Madrid), 21 de enero de 2005, 6 y 15 de octubre y 20 de noviembre de 2007, y 17 de marzo de 2009; así como las Sentencias del Tribunal Supremo Sala Primera de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de inscribir auto recaído en procedimiento ejecutivo seguido contra los herederos ignorados de la titular registral y su cónyuge, sin que conste que haya tenido lugar el nombramiento del administrador judicial de la herencia. Al respecto, por los recurrentes se alega la competencia del Juez que dictó la sentencia para apreciar los defectos de forma en su caso concurrentes en la resolución y si estos causan o no indefensión, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 240 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

2. Es cierto que este centro directivo en ocasiones (véase Resoluciones de 6 y 15 de octubre de 2007, y demás señaladas en los Vistos) ha exigido el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente, en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 del Reglamento Hipotecario por analogía). En efecto, la Registradora debe señalar como defecto que impide la inscripción la falta de intervención en el procedimiento del titular registral, ya que lo contrario le originaría indefensión, con vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución).

Sin embargo, no debe esto convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico y obviarse cuando de los documentos presentados resulte que el Juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. No cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los Vistos), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial.

No ocurre esto en el caso presente, pues la demanda se ha dirigido contra herederos del titular registral y su cónyuge, lo cual determina la innecesariedad de exigir el nombramiento de un administrador de la herencia yacente, por imperativo del artículo 795 de la Ley de



Enjuiciamiento Civil y la doctrina referida del Tribunal Supremo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 19 de agosto de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 20 de agosto de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Álora, por la que se deniega la inscripción de sentencia declarativa de dominio. («BOE» núm. 234 de 27 de septiembre de 2010.)**

En el recurso interpuesto por don A. M. M. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Álora, don Antonio Gallardo Piqueras, por la que se deniega la inscripción de sentencia declarativa de dominio.

---

**HECHOS**

I

El día 3 de octubre de 2008 se dicta por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Málaga sentencia por la que se declara el dominio de una finca a favor de los cónyuges don A. M. M. y doña I. T. C.

II

Presentada copia autorizada de dicha acta en el Registro de la Propiedad de Álora, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Álora. Visto por el Registrador de la Propiedad de Álora y su distrito hipotecario, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 21.873/2009, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, por don A. M. M., de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud declarativa del dominio, reanudación del tracto y rectificación del Registro. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes Hechos. Primero.–El documento objeto de la presente calificación, solicitud de inscripción de una sentencia, mediante un mandamiento, en el que se sigue procedimiento ordinario, bajo el número 390/2006, sobre acción declarativa de dominio, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Málaga, fue presentado por el citado don A. M. M., a las nueve horas y tres minutos, del día siete de los corrientes, asiento número 137, del Diario de Presentación número 124. Segundo.–En el documento presentado no consta la firmeza de la resolución judicial contenida en el mismo título. Tercero.–El promotor del procedimiento alega en el mismo haber adquirido directamente, mediante contrato privado de compraventa, del titular registral de la finca, ya fallecido, sin constar el nombramiento del administrador del caudal hereditario y habiéndose dirigido la demanda contra los herederos desconocidos de aquél. Cuarto.–En el documento presentado, se declararon en rebeldía a los herederos o causahabientes de don A. C. V. y doña D. C. R. y otras personas legitimadas o interesadas, no acreditándose el transcurso del plazo legal para el ejercicio de la acción de la

rescisión de la sentencia dictada en dicho estado. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho. I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, están sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, resuelve acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. Los efectos derivados de la inscripción registral, en la medida en que los mismos se producen de forma permanente, durante todo el tiempo de vigencia del asiento correspondiente, no sólo respecto de las partes en el acto o contrato inscrito, sino, además, en relación con cualesquiera terceros, hacen que no pueda accederse a la constatación tabular de situaciones carentes de firmeza o que puedan ser revocadas, dentro del proceso en que el acto inscribible haya sido dictado, como consecuencia del juego de los recursos procesales establecidos por la leyes. Razón por la cual, los artículos 3 de la Ley hipotecaria y 33 de su Reglamento establecen el principio general de necesidad de resolución definitivamente ejecutoria para la práctica del asiento correspondiente (principio que igualmente se recoge en otros preceptos del sistema –vid., a tal fin, artículos 82 y 83 de la Ley hipotecaria y 137, 165, 174, 186 y 198 del Reglamento para su ejecución–). III. Como afirma la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 2009, «la falta de nombramiento del defensor judicial, este Centro Directivo ha sostenido reiteradamente (cfr. Resolución de 24 de febrero de 2006, 6 y 15 de octubre de 2007, y 5 de noviembre de 2007 entre otras), que 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, si no se adoptan las oportunas medidas de administración y garantía de ese patrimonio de titular transitoriamente indeterminado». Y ello, puesto que, dice la resolución, «no cabe entender 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, ni siquiera el emplazamiento a uno de los hijos de la titular registral (sin justificación de que sea el único heredero) 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». IV. Conforme al artículo 502 («plazos de caducidad de la acción de rescisión») de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil: «1. La rescisión de sentencia firme a instancia del demandado rebelde solo procederá si se solicita dentro de los plazos siguientes: 1.º De veinte días, a partir de la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiere practicado personalmente. 2.º De cuatro meses, a partir de la publicación del edicto de no-

tificación de la sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente. 2. Los plazos a que se refiere el apartado anterior podrán prolongarse, conforme al apartado segundo del artículo 134, si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia». De este modo, como afirma la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 2009, antes citada, «es doctrina reiterada de esta Dirección General (véase por todas Resolución de 2 de Marzo de 2006) que si bien el artículo 524.2 de la ley de Enjuiciamiento Civil establece que la ejecución provisional de las sentencias de condena que son sean firmes, se despachará y llevará a cabo, del mismo modo que la ejecución ordinaria, ese mismo precepto legal en su párrafo 4.º establece que «mientras no sean firmes o aún siéndolo, no hayan transcurridos los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción de la cancelación de asientos en Registro públicos», es decir que la propia norma, establece el efecto de la ejecución provisional en aquellos casos en que la resolución ha acordado la modificación de los asientos registrales, optando por una medida preventiva, como es la anotación de la sentencia, y no unos asientos definitivos como la inscripción o cancelación del asiento registral, los cuales de ser ulteriormente revocada la sentencia, habrían ya causado al condenado un perjuicio irreparable». En su virtud, resuelvo suspender la anotación solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados, y sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, a pesar del carácter subsanable de todos los defectos indicados, al no haber sido expresamente

solicitada. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizando del título calificado en el plazo máximo de diez días. Álora, a veintiocho de abril de dos mil nueve.–(firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del Registrador) La presente nota (...).»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. M. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 25 de mayo de 2009, en base entre otros a los siguientes argumentos: en primer lugar, admiten que deben subsanar el defecto relativo a la falta de firmeza y señalan que el defecto relativo a la falta de paso del tiempo para el ejercicio de la acción de rescisión, por tratarse de Sentencia dictada en rebeldía, se subsanará por el transcurso del mismo. Respecto a la existencia o no de un representante de la herencia yacente, alegan que dicho representante debe intervenir cuando el titular no hubiere dado su consentimiento, y en este caso afirman lo dio en forma auténtica por el contrato de compraventa, lo cual excluye el bien del caudal hereditario.

### IV

El Registrador emitió informe el día 26 de junio de 2009 y elevó el expediente a este centro directivo.

---

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1, 3, 18, 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria; 100 de su Reglamento; 6, 7, 502, 540, 790, 791, 792, 795 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 240 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y las Resoluciones de este Centro Directivo

de 27 de octubre de 2003 (confirmada por Sentencia firme de 22 de junio de 2004 del Juzgado de Primera Instancia número 51 de Madrid), 21 de enero de 2005, 6 y 15 de octubre y 20 de noviembre de 2007, y 17 de marzo de 2009; así como las Sentencias del Tribunal Supremo Sala Primera de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008.

1. Se debate en este recurso la procedencia o no de inscribir una Sentencia declarativa de dominio dictada en procedimiento seguido contra los herederos ciertos de la titular registral y otras personas interesadas, algunos de los cuales se allanan y otros son declarados en rebeldía.

2. Es cierto que este Centro Directivo en ocasiones (véase Resoluciones de 6 y 15 de octubre de 2007 y demás señaladas en los Vistos) ha exigido el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente, en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 del Reglamento Hipotecario por analogía). En efecto, el Registrador debe señalar como defecto que impide la inscripción la falta de intervención en el procedimiento del titular registral, ya que lo contrario le originaría indefensión, con vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución).

Sin embargo, no debe esto convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que debe limitarse a aquéllos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico y obviarse cuando de los documentos presentados resulte que el Juez ha considerado suficiente la legiti-

mación pasiva de la herencia yacente. No cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los Vistos), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial.

No ocurre esto en el caso presente, pues la demanda se ha dirigido contra herederos determinados del titular registral, existiendo incluso allanamiento de alguno de ellos, lo cual –aunque no prueba la aceptación– determina la innecesariedad de exigir el nombramiento de un administrador de la herencia yacente, por imperativo del artículo 795 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la referida doctrina del Tribunal Supremo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador 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, 20 de agosto de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz*.