

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11859 *Resolución de 15 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Fuengirola n.º 1, por la que se suspende la inscripción del dominio de fincas registrales, ordenada en mandamiento dictado en procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por doña E. D. F., procuradora de los Tribunales, actuando en nombre y representación de doña C. R. R., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Fuengirola número 1, don Juan María Díaz Fraile, por la que se suspende la inscripción del dominio de fincas registrales, ordenada en mandamiento dictado en procedimiento ordinario.

Hechos

I

En mandamiento judicial dictado el 30 de abril de 2013 por doña P. J. L., secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Fuengirola, en sede de autos de Procedimiento Ordinario 1753/2012 seguidos por doña C. R. R. contra «Edificaciones Fuengirola S.A.», se ordena la inscripción de la sentencia firme dictada el 18 de marzo de 2013 por la jueza doña Nuria García Fuentes Fernández, en cuyo fallo dice: «Que estimando íntegramente la demanda presentada en nombre de C. R.R., declaro acreditado el dominio sobre las fincas registrales 19027 y 19029, las cuales componen una, en la realidad física, torreón planta alta y planta baja respectivamente, inscritas en el Registro de la Propiedad de Fuengirola num. 1 a nombre de la demandada, adquiridas mediante contrato privado de compraventa de fecha 14 de noviembre de 2002, a la entidad Control Europeo de Plagas S.L., y en consecuencia procédase a la inscripción de la citada finca a su favor, con cancelación de los asientos registrales contradictorios...».

II

Presentado el citado mandamiento el 11 de junio de 2013, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Fuengirola n.º 1 Entrada n.º: 2598 del año: 2.013 Asiento n.º: 729 Diario: 144 Presentado el 11/06/2013 a las 10:00 Presentante: Don F., M. E. Interesados: Edificaciones Fuengirola SA, doña C. R. R. Naturaleza: Mandamiento Judicial Objeto: declaración de dominio Juicio n.º: 1753/2012 de 30/04/2013 Juzgado: Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Fuengirola En relación al documento arriba reseñado, se han observado los siguientes defectos u omisiones, que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación acompañando la presente nota al documento subsanado. Documentos aportados: a) Carta de pago del Impuesto de Transmisiones y A. J. D. modelo 600. Hechos:— Los restos de cada una de las fincas registrales 19.027 y 19.029 (tras diversas segregaciones de ellas practicadas), se encuentran inscritos en favor de la entidad «Edificaciones Fuengirola, S.A.».—Ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Fuengirola (Antiguo Mixto 3) se promueve por doña C. R. R. demanda de juicio ordinario contra «Edificaciones Fuengirola, S.A.» (Como titular registral de las fincas y que se allanó a la demanda), en la que en síntesis se alegaba: «1. Que las fincas registrales, número 19027 y 19029, las cuales componen una en la realidad física, torreón planta alta y plata baja, respectivamente, se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad num. 1, a nombre de la demandada. 2. Dichas fincas fueron vendidas

por la demandada, mediante contrato privado de compraventa, al Sr. B. en fecha 17 de marzo de 1986. A su vez éste vendió... dichas fincas a la entidad Control Europeo de Plagas en fecha de 10 de febrero de 1997. 3. A su vez dicha entidad vendió a la actora las citadas fincas, en fecha 14 de noviembre de 2002, mediante contrato privado de compraventa, quien desde entonces la ha poseído, pública pacífica e ininterrumpidamente y con justo título. Por todo lo expuesto se solicita que «se dicte sentencia por la que se declare acreditado el dominio de la actora sobre las citados inmuebles, y en consecuencia se ordene la inscripción en el Registro de la Propiedad con cancelación de los asientos contradictorios.»«. En dicha demanda recayó sentencia firme n.º 13, de fecha 18 de marzo de 2013, estimando íntegramente la demanda presentada en nombre de Doña C. R. R., declarando acreditado el dominio sobre las fincas registrales con los demás pronunciamientos que constan en la misma.—Tanto en el antecedente de hecho Segundo como en el fundamento Segundo de la citada sentencia se señala que la entidad demandada (titular registral) se ha allanado a la demanda, sin que conste haber sido parte en el procedimiento calificado el Sr. B. (cuyo título adquisitivo deriva de la entidad demandada) ni la entidad «Control Europeo de Plagas, S.L.» (de quien deriva el título adquisitivo de la parte actora).—Por mandamiento del mismo juzgado de fecha 30 de abril de 2013, se recoge la indicada sentencia número 13, de 18 de marzo de 2013, en cuyo fallo se expresa «Que estimando íntegramente la demanda presentada en nombre de doña C. R. R., declaro acreditado el dominio sobre las fincas registrales números 19027 y 19029, las cuales componen una, en la realidad física, torreón planta alta y planta baja, respectivamente, inscritas en el Registro de la Propiedad de Fuengirola num. 1, a nombre de la demandada, adquiridas mediante contrato privado de compraventa de fecha 14 de noviembre de 2002, a la entidad Control Europeo de Plagas S.L, y en consecuencia procédase a la inscripción de la citada finca a su favor, con cancelación de los asientos registrales contradictorios, sin imposición de costas a la parte demandada.» Esta declaración se tiene por formulada sin perjuicio de la forma y documentación que las leyes civiles y mercantiles puedan exigir para dicho negocio jurídicote todo lo anterior resultan los siguientes defectos que impiden la inscripción solicitada: a.—No consta el estado civil y demás circunstancias personales de la demandante en el momento de la adquisición de las fincas objeto del procedimiento así como tampoco el estado arrendaticio de la misma. b.—Para que a través de una sentencia declarativa de dominio pueda llevarse a cabo la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, ya que la demandante no ha adquirido del titular registral es preciso que sean demandados no sólo la entidad titular registral, sino también además quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad de la demandante, y que se pida la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios. c) A efectos del cierre registral previsto en el apartado 5 del art. 254 de la L.H., deberá acreditarse haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto sobre el Incremento de Valor de los «Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Fundamentos de Derecho: a.—Artículos 9, 18, de la Ley Hipotecaria, 51.9.a y 100 de su Reglamento «Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar al acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten...»; y art. 25 de la Ley de arrendamientos urbanos, que establece como requisito para inscribir en el Registro los títulos de adquisición de fincas urbanas, se declare si la finca está o no arrendada. En las adjudicaciones la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 19-11 y 20-11-1987 y otras posteriores permite que dicha declaración de arrendamiento pueda hacerla el adjudicatario en el juicio ejecutivo. b.—Artículos 20, 40, 201 y 202 de la

Ley Hipotecaria, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7/4/2.003 (confirmada por, la Sentencia de 27-1-2004 del Juzgado de Primera Instancia n.º 72 de Madrid), 8/4/2.003, 5/10/2.007 y 11/7/2.008, entre otras. De ésta última resolución citada, entre otros extremos resulta: «Por eso ha declarado reiteradamente este Centro Directivo –véase las Resoluciones citadas en los vistos, en particular la Resolución de 22 de enero de 2002– que el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada, y ello por una triple razón: a) Porque, contra la regla básica de nuestro sistema, que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado –cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria–, dicho auto puede provocar la 9 cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque, contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral –cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria–, se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios; c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro –cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria–, se hace posible la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado, y que tal auto recae en un procedimiento en el que no queda asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores –cfr. artículos 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 201 reglas 3. a y 4 a de la Ley Hipotecaria–. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del Registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidos, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros –al permitir una disminución de las formalidades que en aquellos supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquéllos, como por ejemplo, la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral, o para la elusión de obligaciones fiscales–; se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación de tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concorra esta hipótesis, ... 4. Esta excepcionalidad no se da en el caso de un juicio verbal, con posibilidad de contradicción, pero para ello es preciso sean demandados no sólo los titulares registrales, sino quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios. 5. La Resolución de 7 de abril de 2003 ya se planteó el problema de si mediante una Sentencia firme dictada en procedimiento declarativo es posible reanudar el tracto sucesivo interrumpido. Y llegó a la conclusión contraria, porque no habían sido demandados los transmitentes intermedios. «La cuestión no es fácil decía esta resolución pues, a favor de una conclusión afirmativa podría alegarse que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en sus párrafos 1.º a) 3.º y 6.º permiten la rectificación del Registro por resolución judicial. Ahora bien, los argumentos a favor de la tesis negativa han de prevalecer, puesto que: a) la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene en dicho artículo 40 un tratamiento específico; b) que, por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad se hace exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas –cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–; c) conforme a la legislación hipotecaria, para la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral –de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que no baste que el titular del asiento contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros trámites –cfr. artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento–. Aunque la demanda se haya dirigido

contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios; mas, en este caso, como puede advertirse, lo que se estaría haciendo al inscribir la sentencia sería inscribir todos los títulos intermedios, con lo que el supuesto no sería propiamente reanudación de un tracto interrumpido».c) Apartado 5 del art. 254 de la Ley Hipotecaria modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, con entrada en vigor el día 1 de enero de 2013, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica «5. El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación.a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo.». En su virtud acuerdo: Suspender la anotación del mandamiento, por la concurrencia de los defectos indicados. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante, el plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria; pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente (...). Fuengirola, a veintiuno de Junio del año dos mil trece. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo: Juan María Díaz Fraile.

Dicha calificación fue notificada con fecha 2 de julio de 2013.

III

Contra la anterior calificación, doña E. D. F., procuradora de los Tribunales, actuando en nombre y representación de doña C. R. R., interpuso recurso mediante escrito de fecha 31 de julio de 2013, únicamente en cuanto al defecto observado en el apartado b) de la nota de calificación, en el que resumidamente expone: Que existe un error en la calificación por estar ante una declaración declarativa del dominio fundamentada únicamente en la usucapión contra tabulas, conculcando el principio de tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución Española), en relación con el artículo 100 de la Ley Hipotecaria sobre limitación de facultades calificadoras del registrador; Que se equivoca el registrador al señalar que nos encontramos ante una reanudación de tracto pues no obstante haber una serie de transmisiones intermedias, el fundamento final del título de dominio es la usucapión contra tabulas; Que nos encontramos por tanto ante un supuesto del artículo 36 de la Ley Hipotecaria y en este caso el título es la posesión pacífica e ininterrumpida que produce efectos contra todos, titular y terceros, sin necesidad de demanda a estos últimos y no es exigible imponer a la recurrente la obligación de seguir un expediente de reanudación de tracto, señala que esta distinción quedó clara en la Resolución de esta Dirección General de 11 de mayo de 2012 y apoya su tesis la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2003; y, Termina argumentando que el registrador se excede en su calificación examinando las citaciones y la legitimación pasiva y que el derecho a la tutela efectiva corresponden no solo al titular registral sino también al real. Apoya su tesis en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 29 de octubre de 2012. Acompaña copia de la demanda.

IV

El registrador emite su informe el 14 de agosto de 2013, en el que destaca que el defecto debatido responde a una reiterada doctrina de esta Dirección General, que dicha doctrina no se niega por la recurrente si bien entiende que no es aplicable al caso y para apoyar esta argumentación acompaña el texto de la demanda presentada en el procedimiento que concluyó con la sentencia, documentación ésta no se aportó ni se pudo tener en cuenta para calificar y por lo tanto tampoco para resolver este expediente, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria y reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y que incluso en el caso de que se hubiese presentado oportunamente, la sentencia se limita a declarar el dominio sin señalar ninguna de las causas alegadas por la recurrente por lo que sería aplicable la doctrina de la Resolución de 11 de mayo de 2012. Defiende la extensión de la calificación de los documentos judiciales a aquellos supuestos en los que se pretende reanudar el tracto sucesivo interrumpido mediante sentencia judicial declarativa recaída en procedimiento seguido contra el titular registral pero no contra titulares intermedios. Mantiene su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 609, 1274 a 1277, 1930, 1940 y 1957 del Código Civil; 3, 9, 18, 20, 36, 40, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100, 286 y 295 de su Reglamento; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de, 21 de enero y 30 de abril de 2005, 27 de julio de 2010, 9 de mayo, 9 de julio y 2 de septiembre de 2011, 1 de agosto de 2012 entre otras muchas relativas a la calificación de documentos judiciales, y 19 de enero de 1993, 8 de febrero de 1996, 31 de julio de 1998, 11 de septiembre de 2001, 20 de abril de 2002, 7 de abril y 12 de noviembre de 2003, 28 de abril de 2005, 11 de julio de 2008, 6 de mayo de 2009, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 28 de septiembre de 2011 y 11 de mayo de 2012, referentes a reanudación de tracto mediante sentencia recaída en procedimiento declarativo.

1. Como cuestión procedimental previa, el escrito de demanda aportado en el recurso relativo no fue presentado al tiempo de la calificación por lo que conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no puede ser tenido en cuenta para la resolución del recurso planteado.

2. En el presente expediente, doña C. R. R., demanda judicialmente a la sociedad titular de dos fincas registrales, solicitando que se declare el dominio de las mismas a su favor. El titular registral se allana a la demanda. El mandamiento presentado en el registro ordena la inscripción de la sentencia firme dictada el 18 de marzo de 2013 por la juez doña Nuria García Fuentes Fernández. En el antecedente de hecho primero de la citada sentencia se recoge la cadena de transmisiones intermedias efectuadas mediante contratos privados desde el titular registral hasta la demandante, y en sus fundamentos de Derecho después de hacer mención de diversas sentencias del Tribunal Supremo de las que resulta admitido el ejercicio de la acción declarativa para establecer la existencia de una determinada relación de derecho puesta en duda o discutida, señala que lo que pretende la actora es que se declare acreditado su dominio sobre las fincas, finalmente estima la demanda. El contenido del fallo es el siguiente: «Que estimando íntegramente la demanda presentada en nombre de C. R. R, declaro acreditado el dominio sobre las fincas registrales 19027 y 19029, las cuales componen una, en la realidad física, torreón planta alta y planta baja respectivamente, inscritas en el Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1 a nombre de la demandada, adquiridas mediante contrato privado de compraventa de fecha 14 de noviembre de 2002, a la entidad Control Europeo de Plagas S.L., y en consecuencia procédase a la inscripción de la citada finca a su favor, con cancelación de los asientos registrales contradictorios....».

Presentado a inscripción el citado mandamiento, el registrador, aparte de señalar otros defectos subsanables que no son recurridos, deniega la inscripción por considerar que para que a través de una sentencia declarativa de dominio pueda llevarse a cabo la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, ya que la demandante no ha adquirido del titular registral, es preciso que sean demandados no sólo la entidad titular registral, sino también además quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad de la demandante, y que se pida la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios, la recurrente alega que la declaración que se solicitó en la demanda es la de adquisición de dominio por usucapión, al concurrir justo título y posesión ininterrumpida en concepto de dueño, ocurriendo que la usucapión no exige la reanudación del tracto sucesivo por serle de aplicación lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria en relación con su artículo 40,a).

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, ver Resoluciones citadas en «Vistos», que la reanudación del tracto sucesivo interrumpido exige el cumplimiento de unos requisitos especiales en garantía de los transmitentes intermedios (citaciones, publicación de edictos, intervención del Ministerio Fiscal, aprobación del juez, cfr. artículos 200, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria). El supuesto de hecho es similar al resuelto por la Resolución de 12 de mayo de 2012, así también en el presente expediente, se presenta sentencia declarativa dictada en procedimiento entablado exclusivamente contra el titular registral; y en el que se han admitido como prueba documentos privados en los que se formalizaron las transmisiones de la finca que enlazarían al demandante con aquel. Sin embargo, no han sido demandados los sucesivos transmitentes, ni se ha convocado por medio de edictos a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos, ni ha intervenido el Ministerio Fiscal. Como ya estableció la citada Resolución, «por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad que contiene la sentencia surte efectos exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Sin embargo, como ha quedado expuesto, conforme a la legislación hipotecaria, para la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral, de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que el consentimiento del titular del asiento contradictorio para la reanudación no excluye la necesidad de otros trámites (cfr. artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento). En consecuencia, la sentencia declarativa del dominio que motiva el presente expediente, no es título hábil para reanudar el tracto conforme a la legislación hipotecaria (cfr. artículos 40.a), 200 y 201 de la Ley Hipotecaria).»

4. En el presente expediente así como en el que dio lugar a la citada Resolución, como señala la recurrente en su escrito, la interesada fundó la demanda por la que instaba la declaración de propiedad, no sólo en la existencia de una cadena o sucesión de títulos privados de transmisión de dominio con sus sucesivos modos –fundamento al que sería de aplicación lo precedentemente expuesto–, sino también por prescripción ordinaria del dominio a su favor, debiendo considerarse las pretensiones planteadas por la actora como alternativas y no conjuntivas, por cuanto del artículo 609 del Código Civil se infiere que no es posible la adquisición de la propiedad por dos títulos diferentes.

5. En el caso actual, la sentencia se limita a declarar el dominio mencionando expresamente como causa de la adquisición el contrato de compraventa privado firmado por la actora el 14 de noviembre de 2002. Como se ha expuesto anteriormente el escrito de demanda no fue presentado oportunamente, pero aun habiéndolo sido en plazo el recurso tampoco podría prosperar, ya que si bien dicho escrito recoge como causa de la adquisición cuya declaración se pretende la usucapión, nada dice al respecto la sentencia, por lo que sería imprescindible una aclaración de esta que especifique expresamente que la declaración de dominio se realiza por razón de usucapión contra el titular registral. Todo ello sin perjuicio, en su caso, de que quepa también la elevación a público de los documentos privados acreditativos de las sucesivas transmisiones desde el titular registral hasta el solicitante de la inscripción.

6. Por último, se plantea, una vez más, en el presente recurso la cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), 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 toda actuación 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, criterio que esta Dirección General ha extendido a los casos en que se pretende reanudar el tracto interrumpido mediante sentencia judicial declarativa recaída en procedimiento seguido contra el titular registral pero no contra los titulares intermedios.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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 octubre de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.