

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13018 *Resolución de 7 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Guadarrama-Alpedrete a inscribir un testimonio de una sentencia declarativa del dominio.*

En el recurso interpuesto por don A. V. G, abogado, en nombre y representación de doña P. F. C., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete, doña Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez, a inscribir un testimonio de una sentencia declarativa del dominio.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Collado Villalba se tramitó procedimiento ordinario número 216/2013 a instancias de doña P. F. C. contra don G. A. M. Con fecha 12 de septiembre de 2016, recayó sentencia estimatoria por la que se declaró que la demandante había adquirido por prescripción la finca registral número 576 del Registro de la Propiedad de Guadarrama.

II

Presentado mandamiento librado por doña L. D. D., letrada de la Administración de Justicia del indicado Juzgado, ordenando la inscripción de la citada sentencia, en el Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento –mandamiento de fecha 8 de marzo de 2017 en el que se inserta testimonio de sentencia dictada el 12 de septiembre de 2016 por D. Ricardo Ruiz Saenz, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 5 de Collado Villalba, en procedimiento ordinario 216/2013, junto con adición de mandamiento de fecha 09/01/2018, adición de fecha 31/01/2018 y adición de fecha 13/03/2018, que causó el asiento 1767 del libro Diario 80–, conforme a los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento he resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

Primero. Del testimonio de la sentencia presentada resulta que, en su parte dispositiva, estimando la demanda interpuesta por P. F. C. contra G. A. M., se declara la propiedad por prescripción adquisitiva de la demandante sobre la registral 576 de (...), que consta inscrita a favor de G. A. M.

Segundo. Según resulta del registro la registral 576 de (...) consta inscrita a favor de G. A. M., que compró la finca en estado de casado en virtud de escritura autorizada el 16/11/1913.

Tercero. No se acredita que se haya seguido el procedimiento contra la esposa o herederos de la esposa del titular registral. Según resulta del Registro el titular registral adquirió la finca en virtud de escritura autorizada el 16 de noviembre de 1913 por título de compraventa en estado de casado.

Fundamentos de Derecho

Primero. Conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, la calificación de los documentos judiciales se extiende, entre otros extremos, a la congruencia de la resolución con el procedimiento, a los obstáculos que resulten del Registro y a las formalidades extrínsecas del documento presentado.

Segundo. Conforme al principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, así como al principio de tutela judicial efectiva consagrado por el artículo 24 de la Constitución es preciso que se haya demandado a todos los titulares registrales.

La DGRN en resolución de 01/03/2016 ha manifestado que la inscripción de actuaciones que surten efectos frente al titular registral precisa que el procedimiento asegure que su posición jurídica es respetada así como la de aquellas personas en cuya esfera jurídica se van a desplegar.

Como ha afirmado de forma reiterada la DGRN, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo, que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial "los obstáculos que surjan del Registro", y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. 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 de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución.

Además, es doctrina de la DGRN que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2015).

Además, conforme al artículo 1396 del Código Civil en su redacción original vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura y de la práctica de la inscripción a favor del actual titular registral son bienes propios de cada uno de los cónyuges los que adquiera, durante el matrimonio, por título lucrativo y los comprados con dinero exclusivo de la mujer o del marido.

Del artículo 1407 del Código Civil en su redacción original vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura y de la práctica de la inscripción a favor del actual titular registral resulta que se reputan gananciales todos los bienes del matrimonio, mientras no se pruebe que pertenecen privativamente al marido o a la mujer.

Por todo lo anterior, resultando del Registro que el titular registral adquirió la finca por título de compra y en estado de casado en el año 1913, es preciso que se acredite que se ha seguido el procedimiento contra el cónyuge del titular registral o sus herederos o que se ha solicitado el nombramiento de un administrador de la herencia de dicho cónyuge con el que se ha seguido también el procedimiento.

De conformidad con todo lo expuesto, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender los asientos solicitados.

Contra la nota del Registrador (...)

En Guadarrama, a once de abril de dos mil dieciocho. La registradora (firma ilegible) Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez».

III

Solicitada calificación sustitutoria conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, correspondió según el cuadro de sustituciones al registrador de la Propiedad de Madrid número 25, don Juan Carlos Rubiales Moreno, quien, mediante resolución de fecha 10 de mayo de 2018, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don A. V. G, abogado, en nombre y representación de doña P. F. C., interpuso recurso el día 22 de junio de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones:

I. Antecedentes de hecho: (...)

1.6. Con carácter previo a entrar en el análisis de los fundamentos de derecho, son también antecedentes a tener en cuenta en el presente recurso, las actuaciones judiciales llevadas a cabo dentro del procedimiento que determinan la correcta configuración de la relación jurídico procesal entre la parte actora y la demandada, excluyendo cualquier tipo de indefensión:

– El 14.06.2011 se presenta una demanda de expediente de dominio para la rectificación registral de la mayor cabida y rectificación de linderos de la finca sita en (...) (finca registral 575) porque no coincide con la descripción de esta en el catastro donde figura como una sola finca que linda con vía pública por todos sus lados mientras que en el registro de la propiedad es colindante en un lindero con otra finca. Esta demanda es inadmitida por auto del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Collado Villalba de fecha 05.07.2011 (...), en el que se afirma que al existir dudas sobre la identidad de la finca no puede admitirse la demanda quedando expeditas las acciones oportunas.

– Como consecuencia de ello se insta un acta de notoriedad para la concordancia del Registro y la realidad autorizada por el notario de Guadarrama, D. Agustín de Diego Isasa, de fecha 05.10.2011, con el número 1.221 de su protocolo, que, al presentarla a inscripción, por el registrador de Guadarrama se suspende la calificación porque, entre otros motivos, hay dudas de la identidad de la finca, y que hay que iniciar un expediente de dominio indicando que no consta la citación de D. G. H. (quería decir A.) que figura como colindante. No se cita para nada a su cónyuge ni la necesidad de que éste tuviera que ser citado (...)

– Tras estas actuaciones se inició una investigación sobre la situación registral y catastral de las fincas y se llegó a la conclusión de que lo que en el catastro es una sola finca de 1400 metros aprox. en el registro son dos fincas (576 y 575), aunque físicamente, era una sola finca construida por mi cliente y vallada por este. Por esta razón se decidió presentar una demanda declarativa de dominio.

– Para preparar la citada demanda, con fecha, 15.02.2012 se solicitó una certificación registral de la finca 576 que figuraba inscrita a nombre de D. G. A. M. y que nos facilita el Registro con fecha 16 de febrero de 2012, tachándose los datos personales del titular registral e indicándose que la referida finca consta inscrita a nombre exclusivo de D. G. A. M., por título de compraventa, "sin perjuicio de tercero y sin condición alguna especial ave merezca consignarse". No se hace constar la existencia de otros titulares ni tampoco el estado civil del titular registral (...)

– En noviembre de 2012 se presenta la demanda y es inadmitida, inicialmente, porque no constan los datos del demandado. Recurrimos ante la Audiencia provincial, porque ya se indicaba en la demanda que no se habían podido obtener y que debería hacerse por el Juzgado, y la Audiencia nos da la razón y estima el recurso. Tras eso se realizan infinidad de gestiones para tratar de localizar al demandado en todas las administraciones públicas. Así constan en las actuaciones procesales las siguientes: o Escrito de demanda de fecha 14/03/2011 en la que, expresamente, se solicitan de medidas de averiguación al amparo de lo previsto en el art. 156 LEC (...)

– Escrito de fecha 02/04/2013 contestando al requerimiento del Juzgado de ser imposible aportar el DNI y domicilio del demandado al no haberse facilitado por el Registro de la Propiedad (...)

– Escrito de fecha 01/04/2014, tras la resolución de la Audiencia estimando el recurso interpuesto contra la inadmisión de la demanda, reiterando la expedición de oficios par averiguación del paradero del demandado (...)

– Escrito de 14/05/2014, reiterando la solicitud de oficios para la identificación del demandado (...)

– Escrito de 11/07/2014 reiterando la solicitud de oficios para la identificación del demandado (...).

– Contestación oficio de la policía indicando que no constan datos de D. G. A. M. en la base de datos del DNI (...).

– Escrito de 19.09.2014 solicitando se reitere oficio al Ayuntamiento de los Molinos (...)

– Contestación oficio del Ministerio de Justicia, Dirección General de los Registros y del Notariado, confirmando que D. G. A. M. no consta en el fichero de defunciones (...)

– Contestación del Ayuntamiento de Madrid, indicando que carecen de datos sobre el DNI y domicilio del demandado (...)

– Diligencia de ordenación de 15.05.2015 en la que el Juzgado, a la vista de lo actuado y para tratar de averiguar las circunstancias personales del demandado, a fin de darle traslado de la demanda, a él o a sus herederos, se acuerda librar mandamientos al notario autorizante de la escritura de adquisición y al Registro de la Propiedad (...)

– Contestación al mandamiento por el Registro de la Propiedad de Guadarrama de fecha 15/06/2015, en cuya contestación se indica que D. G. A. M. consta como titular de la finca registral n.º 576, pero sin poder precisar ni su domicilio, ni su DNI, aunque sí se indica que estaba casado, pero no se dan más datos (...)

– Contestación al mandamiento por el Ilustre Colegio Notarial de Madrid, en cuya contestación, de fecha 7/06/2015, se afirma que en la escritura otorgada ante el notario D. Francisco Maourenza Montero con fecha 16/11/1913, por la que el demandado adquirió el inmueble en cuestión, consta que D. G. A. M., tenía su residencia en Madrid (...) y se indica que estaba casado sin más datos (...)

– D.O. de 04.05.2016 acordando el emplazamiento por edictos ante la imposibilidad de averiguar el domicilio del demandado (...)

– Escrito de 07.06.2016 dejando constancia del emplazamiento por edictos y solicitando declaración de rebeldía (...)

– D. O. de 10 de junio de 2016, teniendo por citado al demandado por edictos y declarándolo en rebeldía (...)

– Contestación al oficio remitido al Archivo General de Protocolos, aportando la copia de la escritura de adquisición del inmueble por el demandado (...)

Tras estas actuaciones el Juzgado dictó sentencia y libró el oportuno mandamiento que fue objeto de las subsanaciones anteriormente reseñadas, debiéndose precisar que dicha sentencia fue publicada en el B.O.C.M con fecha 28 de octubre de 2016 (...) por lo que pudo llegar a conocimiento de cuantos pudieran haberse visto afectados por el procedimiento y antes de la inscripción se esperó el plazo establecido legalmente para la interposición del recurso de revisión sin que fuera interpuesto por nadie.

Es evidente que el Juzgado llevó a cabo todas las actuaciones que estaban en su mano para el emplazamiento del demandado y de cualquier interesado y publicó igualmente la sentencia, por lo que pudo llegar a conocimiento de cualquier tercero afectado.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

II. Fundamentos de Derecho

II.1 (...)

II 2 Jurídico sustantivos.

II.2.1. Sobre las reglas de citación al demandado en el proceso civil.

Dispone el art. 156 de la LEC que: Artículo 156 Averiguaciones del tribunal sobre el domicilio.

1. En los casos en que el demandante manifestare que le es imposible designar un domicilio o residencia del demandado, a efectos de su personación, se utilizarán por el secretario judicial los medios oportunos para averiguar esas circunstancias, pudiendo dirigirse, en su caso, a los Registros, organismos, Colegios profesionales, entidades y empresas a que se refiere el apartado 3 del artículo 155.

Al recibir estas comunicaciones, los Registros y organismos públicos procederán conforme a las disposiciones que regulen su actividad.

2. En ningún caso se considerará imposible la designación de domicilio a efectos de actos de comunicación si dicho domicilio constara en archivos o registros públicos, a los que pudiere tenerse acceso.

3. Si de las averiguaciones a que se refiere el apartado 1 resultare el conocimiento de un domicilio o lugar de residencia, se practicará la comunicación de la segunda forma establecida en el apartado 2 del artículo 152, siendo de aplicación, en su caso, lo previsto en el artículo 158.

4. Si estas averiguaciones resultaren infructuosas, el secretario judicial ordenará que la comunicación se lleve a cabo mediante edictos.

Y añade el art. 164 LEC que:

“Artículo 164 Comunicación edictal.

Cuando, practicadas en su caso las averiguaciones a que se refiere el artículo 156, no pudiere conocerse el domicilio del destinatario de la comunicación, o cuando no pudiere hallársele ni efectuarse la comunicación con todos sus efectos, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, o cuando así se acuerde en el caso a que se refiere el apartado 2 del artículo 157, el secretario judicial, consignadas estas circunstancias, mandará que se haga la comunicación fijando la copia de la resolución o la cédula en el tablón de anuncios de la oficina judicial de conformidad con la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia, salvaguardando en todo caso los derechos e intereses de menores, así como otros derechos y libertades que pudieran verse afectados por la publicidad de los mismos. Tal publicidad podrá ser sustituida, en los términos que reglamentariamente se determinen, por la utilización de otros medios telemáticos, informáticos o electrónicos”.

Tal y como tiene declarada la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, el emplazamiento edictal tiene el carácter de supletorio, es cierto, de modo que sólo puede

acudirse a él cuando no ha sido posible y consta acreditado en el procedimiento, emplazar al demandado.

En el supuesto objeto del presente, esta parte agotó todos los medios habidos y por haber para tratar de localizar tanto al demandado como para averiguar sus otras circunstancias personales.

Del resultado de dichas averiguaciones no se pudo conocer:

1. El DNI del demandado.
2. Su domicilio.
3. Los datos de su supuesto matrimonio (sólo expresado por él en una escritura).
4. Los datos de su supuesto cónyuge.
5. Si estaba vivo o había fallecido.

Consecuentemente con ello, el emplazamiento sólo pudo producirse por edictos y respecto de la única persona cuyos datos eran conocidos y así constaban en el Registro. Cumpliéndose con ello con todas las garantías procesales y sin que pueda entenderse producido ningún tipo de indefensión.

II.2.2 Sobre el concepto de titular registral y su identificación. En especial en el régimen económico matrimonial vigente en 1913.

A. En el orden jurídico civil, se entiende por titularidad la cualidad predicable de cada una de las personas vinculadas a una relación jurídica como consecuencia de la atribución de las diversas situaciones de poder o deber que nacen de aquélla.

En el orden registral, el concepto de titularidad no difiere sustancialmente del anterior, y así, dice Lacruz, titularidad registral es la cualidad predicable del sujeto de derecho que aparece designado en el Registro como portador de un derecho, facultad o expectativa sobre un inmueble inmatriculado.

Su naturaleza queda definida por los siguientes caracteres:

– Se trata de una titularidad formal, independiente de la titularidad material con la que puede o no coincidir, pero que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y prevalece sobre la material en tanto no se cancele el asiento o el Registro publique una titularidad contradictoria (art. 1.º LH).

– Además, se presume “iuris tantum” que el titular registral es también titular material del derecho inscrito, aunque puede ser despojado de esta condición por el verdadero dueño mediante el ejercicio de las acciones de que se crea asistido y solicitando al mismo tiempo la rectificación del asiento registral (art. 38 LH).

– La titularidad registral atribuye la legitimación exclusiva para otorgar actos inscribibles o anotables y cierra el Registro a los otorgados por quien no ostenta aquella titularidad incluso al titular material (art. 20 LH).

– Por último, la inscripción de un acto dispositivo otorgado por el titular registral con las condiciones del art. 34 LH permitirá reconocer en el adquirente la doble condición de titular registral y material, con una posición inatacable incluso frente al verdadero dueño.

La asignación de titularidad registral a un sujeto exige un doble requisito:

– Personalidad jurídica, pues, cfr. 11 RH, “No serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica.”

– Adecuada designación, como lo impone el 9, 4 LH al disponer que “Toda inscripción que se haga en el Registro expresará -entre otras circunstancias- la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción.”

– La titularidad registral exige necesariamente la identificación de la persona natural o jurídica en quien encarna, de forma que no pueda confundirse con ninguna otra. Así lo exige el art. 9.4 L.H., en cuyo desarrollo señala el art. 51.9 RH lo siguiente, respecto a las personas físicas:

“La persona a cuyo favor se practique la inscripción... se determinará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando se trate de personas físicas, se expresarán:

- El nombre y los apellidos.
- El documento nacional de identidad, o NIF (art. 254 LH).
- Si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tenga, precisando, caso de estar emancipado, la causa.
- Si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado; y, caso de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, se indicará:
 - El régimen económico matrimonial.
 - Y el nombre, apellidos y domicilio del otro cónyuge.
 - También se indicarán la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto, si se acreditan o manifiestan.
 - Y el domicilio, con las circunstancias que lo concreten”.

B. Íntimamente ligado con lo anterior y a los efectos de determinar la protección de todos los que pudieran estar interesados en el procedimiento a fin de ser debidamente emplazados y no sufrir indefensión, es preciso tener en cuenta cuál era el régimen económico matrimonial que existía al tiempo en que se produjo la adquisición del inmueble, el 16 de noviembre de 1913.

Si bien, es cierto que, en aquél entonces había una especie de régimen de gananciales, no era un régimen equiparable al que regula hoy en día el Código Civil. Si analizamos la evolución histórica del régimen económico matrimonial en el derecho español observamos como Las Partidas, obra jurídica por excelencia y piedra angular del derecho de Castilla implantan en sus textos la debilidad del sexo estableciendo que el varón debe gobernar a la mujer (Partida III, 2, 5) por su mejor condición (Partida IV, 23, 2), el régimen dotal y la licencia marital para la mayoría de los actos de la vida.

Todo el ordenamiento jurídico relativo a la mujer dentro del matrimonio se sustentará sobre estos cimientos. En concreto las Leyes de Toro 54 a 61 regularán instituciones como la licencia marital para todos los actos de disposición de la mujer casada (Ley 56), la ratificación marital (Ley 58) y la licencia judicial (Ley 57 y 58) como instrumentos jurídicos que permiten suplir la autorización del marido; la contratación y comparecencia en juicio (ley 55), que prohíbe hacer contrato alguno sin licencia; la aceptación y repudiación de la herencia (Ley 54); renuncia a los gananciales (Ley 60); y fianza y obligación mancomunada (Ley 61). El contenido de estos preceptos se mantendría en líneas generales hasta el periodo preconstitucional.

En la época en que se produce la inscripción, el año 1913, la unidad que se crea del matrimonio hace que el marido asuma el mando y ejerza la jefatura familiar ejerciendo poder sobre la esposa a través de la licencia marital. Esto supone un cambio en el estatus jurídico del hombre mediante la aportación de derechos y de la mujer, restringiendo su capacidad y esfera de actuación personal y patrimonial. Esto supone que el marido actúa en el interés superior de la familia recayendo sobre su persona la responsabilidad de la autoridad marital, que se cimenta, precisamente, sobre la unidad de dirección que se articula como una auténtica potestad familiar. Así el art. 1412 Cc recogía que sólo el marido tiene el derecho de administrar los bienes matrimoniales en el régimen económico de la sociedad de gananciales. De la administración se derivan facultades de disposición por lo que el marido puede disponer, enajenar y obligar a título oneroso sin necesidad de que la mujer lo apruebe. No se admite pacto que permita eliminar estas facultades, porque la disposición y administración le vienen dadas por su condición y su supremacía como marido. En otras palabras, la capacidad para disponer es el elemento irreductible en el papel del marido.

Ello supone que la organización económica matrimonial descansa sobre un pilar básico que es que las leyes otorgan y reconocen al marido las principales iniciativas patrimoniales y, en particular, que cuando adquiere bienes, lo hace con plenas facultades de disposición unilateral y representación del patrimonio familiar, sin que la mujer participe de dichas adquisiciones.

En esta línea, el art. 60 Cc instaura la representación de la mujer por el marido y le impide comparecer en juicio sin la licencia marital. Y el art. 61 C.c. prohíbe a la mujer casada adquirir a título oneroso o lucrativo, enajenar sus bienes u obligarse sin licencia marital.

Esa es la verdadera razón por la que ni en la escritura ni en el registro se indican los datos del cónyuge por cuanto que no tiene incidencia respecto a los derechos presentes y futuros del inmueble adquirido para la sociedad conyugal.

Sentado lo anterior, y a la vista de los datos que constan en el Registro de la Propiedad, no puede decirse que exista ningún otro titular registral del inmueble objeto de la acción judicial, distinto del demandado. Pues, no consta acreditado que éste estuviera casado, sino únicamente que manifestó tal circunstancia en la escritura de adquisición (...) pero sin acreditar tal extremo al notario y, además, la existencia del matrimonio no afectaba a la titularidad del inmueble razón por la que luego cuando se inscribió el inmueble solo se trasladó esa circunstancia al Registro pero sin hacer constar dato alguno del cónyuge al no tener influencia el estado matrimonial sobre la titularidad de los bienes.

Esta situación lo que propició es que en el Registro no se pudiera hacer constar como titular registral a la supuesta esposa del demandado al carecer de datos sobre la misma y no afectar su existencia a la titularidad de los bienes. Por ello, el procedimiento judicial se habría seguido correctamente con quien figura como titular registral y único afectado por las vicisitudes del inmueble, respetándose el principio de tutela judicial efectiva recogido por el art. 24 CE.

II.2.3. Sobre la exigencia de emplazamiento al ignorado cónyuge o herederos.

A. Toda vez que el objeto del procedimiento judicial fue la tramitación de una acción declarativa de dominio, el mismo debe ser dirigido contra el titular registral, como legitimado pasivamente. Para ello, se solicitó por esta parte, con carácter previo a la interposición de la demanda que, por el Registro de la Propiedad de Guadarrama, se librara una certificación de los asientos del registro para la identificación del titular registral de manera que la demanda fuera dirigida contra el/los que figuraran en aquella. De este modo, con fecha 16 de febrero de 2012, se libró por el citado Registro de la Propiedad (hoy de Guadarrama-Alpedrete), la certificación que se aporta como (...) donde consta el nombre y apellidos del titular registral, D. G. A. M., tachándose expresamente como puede observarse en la misma y por razones que esta parte desconoce, los restantes datos identificativos.

A la vista de lo anterior y sirviéndose esta parte del contenido de la citada certificación, la demanda se interpuso contra el citado Sr. A. Dentro de la tramitación del procedimiento se agotaron todas las actuaciones para averiguar su paradero o cualquier otro dato acerca de su filiación, estado civil o fecha de fallecimiento, siendo declarado en rebeldía, al no figurar inscrito en ninguno de los registros oficiales consultados por el Juzgado a instancias de esta parte.

Dicha circunstancia fue puesta de manifiesto al Registro de la Propiedad, pues se solicita que el procedimiento se tramite contra el cónyuge y en su caso, posibles herederos del titular registral, cuando tal actuación resulta imposible por las siguientes razones:

1.º Respecto del demandado titular registral, D. G. A. M., tras llevarse a efecto por el Juzgado, todas las actuaciones encaminadas a averiguar su paradero, estado civil o en su caso, fecha y lugar de fallecimiento, las mismas han resultado infructuosas, pues el citado Sr. no figura en ninguno de los registros consultados. Es decir, “no existe” ni

para la Policía Nacional, ni para el Colegio Notarial de Madrid, ni para el Ayuntamiento también de Madrid, ni precisamente para esa propia Dirección General, habiendo resultado imposible el emplazamiento en el único domicilio conocido. Todo ello según se desprende de la adición de mandamiento expedida por el Juzgado ante el que se tramita el procedimiento, de fecha 9 de enero de 2018.

2.º Consecuencia de lo anterior, es que al no haber sido posible obtener ni un solo dato adicional al del nombre y los dos apellidos del demandado, resulta de todo punto imposible localizar al cónyuge y por tanto a posibles herederos, al desconocer esta parte la filiación de estos y si ha fallecido. Todo lo anterior teniendo en cuenta que, en la escritura de adquisición de la parcela por el demandado, cuya copia obtuvo esta parte del Archivo General de Protocolos a instancias del Juzgado, el único dato que consta del demandado es su manifestación al tiempo del otorgamiento de la escritura, de su estado civil, sin información alguna acerca del régimen económico matrimonial y sin identificar el nombre y apellidos del cónyuge ni acreditar en forma alguna el matrimonio.

B. Respecto a la supuesta falta de litisconsorcio pasivo necesario que aduce la registradora por no haberse emplazado al cónyuge del demandado o a sus herederos se han de hacer las siguientes reflexiones:

1. Esta es una excepción procesal que debe ser apreciada de oficio por el Tribunal si considera que puede producirse. Los Tribunales han de cuidar que en el litigio intervengan todas aquellas personas que puedan resultar afectadas por el fallo, de ahí que la excepción de litisconsorcio pasivo necesario revista cuestión de orden público, que queda fuera del ámbito de rogación de partes, por lo que puede ser apreciada de oficio, aunque no haya sido alegada (Sentencias de 1-7-1993 y de 5-XI-1991, que cita la de 22-10-1988, 8-5 y 24-7-1989, 17-3 y 27-11-1990 y 7-2-1991). Consecuentemente, si el juez estimó que en el presente caso no se daban los requisitos para poder apreciar dicha excepción, lógicamente, ante la falta de acreditación del matrimonio del demandado y de identificación del supuesto consorte, considerando que el emplazamiento por edicto cumplía los requisitos legalmente exigidos para salvaguardar los intereses de todos cuantos pudieran verse afectados, no puede el registrador, sin conocimiento de las actuaciones procesales llevadas a cabo, alegar un supuesto litisconsorcio para negarse a inscribir la sentencia.

2. La acción declarativa de dominio ha de dirigirse contra quien aparece como titular registral y, conforme a las averiguaciones realizadas por el Juzgado el único titular registral que resultó identificado fue el demandado como consecuencia de que la adquisición del inmueble se produce en el año 1913 y del régimen jurídico que regía entonces en que se otorgaba una posición de prevalencia al marido sobre la mujer con plenas facultades de administración y disposición sobre los bienes adquiridos, ostentando la representación de la mujer.

3. De conformidad con lo previsto en el referido art. 16 LEC, en su apartado 3, cuando el litigante fallecido sea el demandado y las demás partes no conocieren a los sucesores o éstos no pudieran ser localizados o no quisieran comparecer, el proceso seguirá adelante, declarándose por el letrado de la Administración de Justicia la rebeldía de la parte demandada. Igualmente, dicho artículo, establece la necesidad de acreditar el fallecimiento para llamar a los herederos al proceso, lo que no ha sido posible en este procedimiento porque al no tener DNI el demandado no ha podido localizarse, constando expresamente, que el demandado no figuraba como fallecido y mucho menos podría serlo su supuesto cónyuge, cuyos datos se ignoran.

4. Además, el Juez tampoco apreció vicio de nulidad del procedimiento por posible indefensión del cónyuge o supuestos herederos no llamados al procedimiento, pese a que constaba el estado de casado, sin más datos, en la escritura y en la contestación dada por el Registro de la Propiedad a los oficios librados durante el procedimiento. Es evidente que al no haberse acreditado dicho estado civil ni constar los datos personales del cónyuge ni en el registro ni en la escritura, y ostentar al tiempo de la adquisición el marido la representación de la mujer, no afectaba a la validez del procedimiento.

5. Por último, se estaría incumpliendo lo dispuesto en el art. 53 RH porque el asiento actual ha sido declarado nulo por la sentencia lo que no se ha acatado por la registradora.

6. Por último, no se indica en la escritura de adquisición el régimen económico matrimonial que bien podría haber sido el de separación de bienes, presumiéndose el régimen ganancial sin datos que permitan alcanzar esa conclusión.

C. En consecuencia, no ha habido una defectuosa constitución de la litis al haber sido llamados al procedimiento todas aquellas personas susceptibles de ser identificadas relacionadas con el objeto del procedimiento.

Pero no sólo se ha construido correctamente la relación jurídico procesal, sino que se han cumplido igualmente todas las garantías respecto de los hipotéticos o potenciales demandados al haberse publicado en el BOCM (...) la sentencia dictada en el procedimiento.

Por otro lado, resulta insólito que el Registro de la Propiedad expida una certificación literal, en la que en cuanto a la identificación del titular registral sólo se hace constar el nombre y los apellidos del mismo, ocultando de forma expresa los datos relativos al estado civil, por lo que el procedimiento judicial sólo puede dirigirse contra dicha persona, y, sin embargo, posteriormente, utiliza ese dato correspondiente a la filiación matrimonial, para impedir la inscripción, pues se exige la tramitación del procedimiento contra el cónyuge y/o los herederos, cuando se impide de forma previa acceder a dicho dato.

Resulta igualmente insólito que, en una certificación expedida por un Registro de la Propiedad, se omita el dato relativo al estado civil, cuando dicho dato incluyendo el nombre del cónyuge lo viene obteniendo quien suscribe cuando solicita una nota simple en los registros de los que requiere información de un inmueble, sin siquiera solicitar tales datos de detalle.

En definitiva, la negativa de la registradora a practicar la inscripción del mandamiento solicitado constituye una vulneración de lo dispuesto en el art. 38 de la Ley Hipotecaria pues se presume frente a todos que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y en el momento en que el titular actual adquirió la finca en cuestión, el Registro publicaba a favor de su transmitente una titularidad dominical única no sujeta a la restricción alguna y sin indicación de los datos de otros posibles titulares registrales a los que ahora se quiere hacer valer para denegar la inscripción.

Así, afirma la resolución de 27 de febrero de 2006 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 el cumplimiento de los trámites seguidos en el procedimiento judicial (a diferencia del control que sí le compete, en cambio, sobre los trámites e incidencias esenciales de un procedimiento o expediente administrativo, si se compara el tenor del artículo 99 frente al artículo 100 del Reglamento Hipotecario), su calificación de actuaciones judiciales sí deba alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al juez.

Todo ello no es sino consecuencia del principio registral de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular; del más genérico principio constitucional de interdicción de la indefensión, consagrado en el artículo 24 de la Constitución y del principio de relatividad de la cosa juzgada (Cfr. artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Pues bien, en el presente caso, quien figura como titular registral fue debidamente emplazado en el procedimiento no existiendo otros titulares registrales que hayan podido ser identificados siguiera de forma mediata, lo que determina que haya de revocarse la calificación de la registradora y procederse a la inscripción solicitada.

II.2.4. Sobre el alcance de la calificación registral.

Si las circunstancias anteriores ponen de manifiesto un deficiente funcionamiento del registro, que ocasiona de forma deliberada un evidente perjuicio para esta parte, no es menos importante el fondo del asunto, en cuanto a la colisión entre el contenido del mandamiento y la calificación de este por parte del titular del Registro.

De este modo, el presente procedimiento ha sido tramitado partiendo de la información registral, siguiendo los cauces legales y con todas las garantías procesales, hasta obtener una sentencia estimativa a día de hoy firme. Y se manifiesta lo anterior, porque por parte del juez que ha conocido del procedimiento, se ha observado durante toda la tramitación de este, el cumplimiento de los requisitos legales aplicables y una evidente legitimación pasiva acreditada.

En el presente caso, se trata de una prescripción adquisitiva por la posesión continuada a título de dueño y durante los plazos contemplados en la normativa civil. Y el contenido de la sentencia es claro por cuanto que, en ejecución de esta, se ordena la rectificación de los asientos del Registro y la inscripción de la finca a favor de la demandante. No existe por tanto una translación del dominio por el/los titulares registrales, ordenada judicialmente y por ello, basada en un derecho del anterior titular, sino que el adquirente se convierte en titular del derecho por haberse comportado como propietario durante los períodos legales exigidos.

En este sentido, la existencia de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara que las demandantes han adquirido por prescripción una finca que consta inmatriculada, es título suficiente para la inscripción del dominio usucapido. La prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad, pues no se basa en derecho anterior alguno, al convertirse en propietario por haber venido comportándose como tal. Por tanto, entiende esta parte que el mandamiento dictado en ejecución de la Sentencia, con las modificaciones posteriores, debe ser inscrito y cancelándose de este modo, las inscripciones contradictorias con el mismo.

En relación con lo anterior, conviene traer a colación el contenido del Art. 100 del Reglamento hipotecario que, en cuanto a la calificación registral de los documentos judiciales, dispone lo siguiente:

“Artículo 100. 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.”.

Precepto que habrá de ponerse en relación con el art. 18 de la LH en cuya virtud:

“los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

La registradora considera que el contenido de la resolución judicial vulneraría lo dispuesto en el art. 20 de la Ley Hipotecaria que consagra el principio de tracto sucesivo, por cuanto que el adquirente no adquiriría de quien figura en el Registro.

Nada más lejos de la realidad. Como ya hemos explicado, el único titular registral identificado es D. G. A. M. que ha sido debidamente emplazado en el procedimiento. Por lo tanto, no existe obstáculo alguno del Registro que impida la inscripción y ello porque en el Registro no consta ni acreditado el estado civil ni identificado el supuesto cónyuge y, tampoco consta acreditado el fallecimiento del titular registral.

Todas estas circunstancias puestas de manifiesto no responden sino a un exceso de celo de la Registradora en su función calificadora que se extralimita del ámbito de esta para entrar en la correcta construcción de la litis, competencia que sólo corresponde valorar al juez.

En este sentido, esta parte entiende que no puede ser considerado obstáculo el contenido del asiento del registro porque, en primer lugar, el mismo no ha sido trasladado de forma previa al demandante al tiempo de la interposición de la demanda.

Por otra parte, el estado civil del titular registral fue conocido en la tramitación del Procedimiento por el defecto apreciado en la primera calificación. Para intentar averiguar la identificación del cónyuge, se libró oficio al Archivo general de Protocolos, para consultar el contenido íntegro de la escritura de adquisición de la parcela, sin que se pudiera obtener mayor información pues lo único que contenía la misma, era la manifestación del compareciente que puede o no corresponderse con la realidad, pues ni se identifica al cónyuge ni tampoco el régimen económico matrimonial ni la fecha o el lugar de celebración del matrimonio. Todo lo anterior, fue apreciado por la Autoridad judicial, considerando perfectamente acreditada y suficiente la legitimación pasiva del demandado y su emplazamiento a través de edictos que, a diferencia del emplazamiento personal, alcanza no sólo al sujeto destinatario sino a cualquier otro que pudiera estar interesado en el procedimiento. De lo contrario, entiende esta parte, que se hubiera iniciado el correspondiente incidente de nulidad de actuaciones, retrotrayendo el procedimiento para emplazar al "ignorado cónyuge y los posibles descendientes" del titular registral, lo que no fue considerado por el Juez instructor, al no constar acreditado ni el matrimonio ni la identidad del cónyuge ni el fallecimiento del demandado.

Por tanto, resulta evidente que debe entenderse por la propia naturaleza del procedimiento y por las actuaciones llevadas a cabo durante su tramitación, que el Juez considera suficiente la legitimación pasiva de la parte demandada, continuando hasta el final y con posterioridad al dictado de la sentencia, sin llevar a cabo actuación alguna por entender la posible falta de tal legitimación. En definitiva, la calificación negativa del registrador de la propiedad constituye una injerencia en la función jurisdiccional del Juzgado que ordena la inscripción de la sentencia y rectificación de la titularidad del inmueble en cuestión.

En definitiva, la calificación de la registradora parece basada en una discrepancia con la valoración judicial respecto a la construcción de la relación jurídica procesal, lo que excede el ámbito de la calificación de este tipo de documentos judiciales.

La Resolución de la DGRN de 24 de febrero de 2006 destaca la competencia del registrador en la calificación de resoluciones judiciales que comprende la adecuación o congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, estando protegido por el Registro quien hubiera sido parte en el proceso o haya tenido legalmente la posibilidad de intervención en el mismo.

Es por ello que sería de aplicación analógica al caso lo dispuesto en el art. 144.2 en relación con los embargos de bienes gananciales en los que basta para practicar la anotación que la demanda se haya dirigido contra el cónyuge a cuyo favor aparezcan inscritos los bienes, aunque no sea el deudor. En línea con lo anterior, la resolución de la DGRN de 25 de mayo de 1938 declaró que:

"Limitadas las facultades del Registrador, tratándose de documentos judiciales, a comprobar la competencia del Tribunal, la congruencia del mandato con la naturaleza del juicio y las formalidades extrínsecas del documento, siendo todo lo demás ajeno a su función calificador y de la exclusiva competencia del Juez o Tribunal de quien emane el mandato, no está facultado para examinar el fundamento de las resoluciones judiciales, ni si se ha guardado el orden riguroso del procedimiento siempre que sea el adecuado."

Y en la misma línea la resolución de 12 de diciembre de 1994 que afirma:

"Aunque las resoluciones judiciales han de pasar por el tamiz de la calificación registral, el registrador debe respetar el ámbito de la función judicial a la que la Constitución atribuye en exclusiva juzgar y ejecutar lo juzgado, por lo que no puede enjuiciar si estaba o no ajustado a Derecho determinado trámite de la ejecución hipotecaria como es el de considerar tercera poseedora a quien al expedirse la certificación de cargas ordenada por la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria,

aparecía en el Registro como compradora de la finca hipotecada y subrogada en la obligación personal garantizada.”

O la resolución de 25 de mayo de 1948 que declara que:

“Las facultades calificadoras del Registrador respecto de los documentos judiciales no le autorizan para examinar el fondo de los asuntos ni los fundamentos de las resoluciones, porque con ello invadiría las atribuciones judiciales y realizaría una revisión de los expedientes, cuya decisión es de la privativa incumbencia y responsabilidad del Juez. En consecuencia, es inscribible el auto que declara el dominio del promotor de un expediente de reanudación del tracto y ordena la cancelación de la inscripción contradictoria, de más de treinta años de antigüedad, habiéndose citado al titular y a todas las personas que podrían ser perjudicadas, personalmente o por edictos.”

Igualmente, la resolución de 12 de febrero de 1996 declara que:

“Partiendo la Dirección del deber de respeto a las decisiones judiciales firmes, que afecta a todas las Autoridades y funcionarios públicos, incluidos los Registradores de la Propiedad, decisiones entre las que hay que incluir las recaídas en procedimientos de jurisdicción voluntaria, y de la idea de que no es al Registrador sino a los interesados a quienes incumbe la defensa de los derechos que entiendan hayan sido violados por la resolución judicial la calificación debe limitarse a los extremos que indica el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, entre los cuales se encuentra la congruencia del mandato con, el procedimiento, entendiéndose por tal la idoneidad para obtener el tipo de resolución cuya inscripción se pretende.”

Más clara es la resolución de 24 de abril de 1998 que, en relación con la citación de los interesados en un procedimiento judicial, declara que:

“Si bien es obligatoria en el expediente de dominio la citación de la persona de quien provengan los bienes o la de sus causahabientes y, en su caso, la de los restantes cotitulares del inmueble, la inobservancia de tales requisitos en el expediente no es un defecto que pueda invocar el Registrador, pues tratándose de documentos judiciales su calificación no se extiende a los trámites esenciales del procedimiento sino cuando éstos se configuran como garantías establecidas en favor de derechos inscritos que pueden verse afectados por el resultado del procedimiento, lo que listándose de expedientes de dominio para inmatriculación de fincas, obviamente no puede invocarse.” (...).»

V

La registradora de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete, doña Ángela Luisa Fernández-Cavada Vieitez, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1375 a 1378 del Código Civil; 1.3.º, 18, 20, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 522 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 25 de febrero de 2011, 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de mayo de 2012, 6 de marzo de 2013 y 1 de febrero y 9 de mayo de 2017.

1. Tiene este expediente por objeto la posibilidad de inscribir una sentencia dictada en un juicio declarativo por la que se declara que la demandante ha adquirido por prescripción el dominio de una finca.

Según resulta del Registro, la finca 576 de Los Molinos consta inscrita a favor de don G. A. M., que la adquirió por compra en estado de casado en virtud de escritura autorizada el 16 de noviembre de 1913. El proceso se ha tramitado exclusivamente contra don G. A. M., del que se desconocían su domicilio y datos personales, y que fue declarado en rebeldía procesal.

La registradora se opone a la inscripción por considerar necesario que se acredite que se ha seguido también el procedimiento contra la esposa del titular registral o sus herederos.

2. Como cuestión previa, y en relación con el conjunto de documentos que la recurrente aporta con su escrito de recurso, ha de recordarse, como muy acertadamente señala la registradora en su informe, que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la resolución del recurso no puede basarse en documentos que el registrador no pudo tener en consideración al realizar la calificación impugnada.

3. Una de las objeciones que plantea el escrito de recurso es la referente a que la registradora ha vulnerado los límites que para la calificación de los documentos judiciales establece el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

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

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

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

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular,(...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

4. En el caso objeto de este expediente la finca sobre la que versa el procedimiento judicial aparece inscrita en el Registro a favor de don G. A. M., que la adquirió por compra en estado de casado en virtud de escritura autorizada el 16 de noviembre de 1913. El procedimiento se ha seguido exclusivamente contra don G. A. M., del que se desconocían su domicilio y datos personales, y que fue declarado en rebeldía procesal.

De lo establecido en los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, 1375 a 1378 del Código Civil y 93 y 94 del Reglamento Hipotecario, se puede concluir que, sobre una finca inscrita en el Registro de la Propiedad como ganancial o presuntivamente ganancial, solo podrán inscribirse resoluciones judiciales dictadas en procedimientos dirigidos contra ambos cónyuges o sus respectivos herederos. Hasta tal punto es esto así, que las recientes Resoluciones de este Centro Directivo de 1 de febrero y 9 de mayo de 2017, siguiendo el criterio sentado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 2011, en un caso de procedimiento judicial de división de condominio instado por uno de los cónyuges titular con carácter ganancial de una cuota de dicho proindiviso, se sostuvo que: «con arreglo a los artículos 1377 y 1378 del Código Civil, para que pueda ser inscrito el decreto de adjudicación derivado de la ejecución de una sentencia dictada en un procedimiento de división de comunidad será imprescindible que se dé alguna de las siguientes circunstancias: a) que la demanda por la que se ejercita la «actio communi dividundo» haya sido interpuesta por los dos cónyuges; b) que, habiendo sido presentada dicha demanda sólo por uno de los esposos, el otro figure entre los demandados, o, c) que el cónyuge que no ha intervenido en el procedimiento

preste su consentimiento en documento público al acto por el que se materialice la división de la cosa común».

5. La finca, según se ha expuesto, aparece inscrita a nombre de don G. A. M. por título de compra, en virtud de escritura otorgada el día 16 de noviembre de 1913. Atendiendo a la redacción del Código Civil vigente en dicha fecha, se pueden establecer las siguientes conclusiones:

– De lo dispuesto en los artículos 1394 («la renuncia a esta sociedad no puede hacerse durante el matrimonio sino en el caso de separación judicial») y 1432 («a falta de declaración expresa en las capitulaciones matrimoniales, la separación de bienes entre los cónyuges durante el matrimonio no tendrá lugar sino en virtud de providencia judicial, salvo el caso previsto en el artículo 50»), se deduce que el régimen de gananciales actuaba como régimen legal supletorio, en defecto de pacto en capitulaciones matrimoniales, que solo cabía otorgar antes de celebrar el matrimonio (artículos 1321: «Las capitulaciones matrimoniales y las modificaciones que se hagan en ellas habrán de constar por escritura pública, otorgada antes de la celebración del matrimonio» y 1320: «Después de celebrado el matrimonio no se podrán alterar las capitulaciones otorgadas antes, ya se trate de bienes presentes, ya de bienes futuros»). Consecuentemente el matrimonio del titular registral, don G. A. M., se presumía sometido al régimen de gananciales.

– El artículo 1401 establecía: «Son bienes gananciales: 1.º Los adquiridos por título oneroso durante el matrimonio a costa del caudal común, bien se haga la adquisición para la comunidad, bien para uno solo de los esposos». Y el 1407: «Se reputan gananciales todos los bienes del matrimonio, mientras no se pruebe que pertenecen privativamente al marido o a la mujer». Por tanto, la finca 576 se presumía ganancial de don G. A. M. y su esposa.

6. A la vista de lo expuesto, procede confirmar el defecto señalado en la nota de calificación, puesto que, como se ha aclarado, la finca inscrita se presume ganancial y la esposa del titular, que ostenta derechos sobre la misma, no ha sido llamada al proceso.

Debe reconocerse que concurren en este caso dificultades objetivas para conseguir identificar a dicha señora, más aun cuando tampoco consta que se ha conseguido localizar al esposo que aparece como titular registral. Pero no puede olvidarse que, dado el número de años transcurrido desde la fecha de otorgamiento de la escritura de compra, lo más probable es que esté ya fallecida. Y, para esos casos en los que el titular de derechos inscritos ha muerto y se desconoce quiénes son sus herederos, este Centro Directivo ha consolidado una doctrina en los últimos años según la cual puede suplirse el llamamiento ad personam de esos herederos ignorados, por su genérica citación por edictos y por la garantía añadida del nombramiento de un administrador judicial que represente y defienda los intereses de la herencia yacente, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Lo que no cabe en ningún caso, porque se vulnerarían las exigencias derivadas de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, y se generaría una evidente situación de indefensión, es inscribir una sentencia que se ha dictado en un procedimiento en el que no se ha demandado ni a la esposa del titular registral ni a sus herederos, siendo la finca de carácter ganancial.

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

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, 7 de septiembre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.