

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**23009** *Resolución de 10 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santoña, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa del dominio a favor de una comunidad de propietarios.*

En el recurso interpuesto por doña B. G. U., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios (...) de Santoña, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santoña, don Ricardo Mantecón Trueba, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa del dominio a favor de una comunidad de propietarios.

#### Hechos

I

Mediante sentencia firme dictada el día 22 de marzo de 2023 por el juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Santoña, don Carlos Miguel Arcay García, en el procedimiento ordinario número 553/2022 seguido contra doña J., doña C. y doña P. A. R. (declaradas en rebeldía procesal), se declaró a la parte actora –una comunidad de propietarios de Santoña– propietaria de la finca registral número 4.293 de Santoña, por haberse cumplido los requisitos para la prescripción ordinaria.

Del Registro resultaba que la finca figuraba inscrita como solar a favor de don A. A. G. y doña J. R. D. con carácter ganancial.

II

Presentado el día 25 de abril de 2024 testimonio de la indicada sentencia en el Registro de la Propiedad de Santoña, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del mandamiento expedido el 23/06/2023 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Santoña, autos número 553/2022, que motivó el asiento 1194 del Diario 153, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador ha decidido suspender la inscripción solicitada por los siguientes motivos:

Hechos: El documento ya fue objeto de una calificación negativa con motivo de una presentación previa, asiento 649 del diari [sic] 151, en la que los hechos fueron los siguientes: “Se presenta para su despacho Mandamiento ordenando inscribir el dominio de la finca registral número 4.293 del Ayuntamiento de Santoña, a favor de la C.P. (...), como consecuencia de estimar la demanda de dicha Comunidad de Propietarios frente a doña J., Doña C. y Doña P. A. R. Dicha finca figura inscrita a favor de Don A. A. G. y doña J. R. D., personas distinta de la demandadas.

Además de lo anterior, la sentencia ha sido dictada en rebeldía de las demandadas, y no consta ni la firmeza de la sentencia ni que han transcurrido los plazos de la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía”.

Ahora se presenta de nuevo el documento en unión de una diligencia ampliatoria del Juzgado en la que consta que han transcurrido los plazos de la acción de rescisión de la

sentencia dictada en rebeldía, pero sigue sin subsanarse lo relativo a que la demanda se ha dirigido contra personas distintas de los titulares de la finca.

Acuerdo: Suspender la práctica de dicha inscripción de dominio, al figurar la finca inscrita a nombre de personas distintas de las demandadas.

Fundamentos de Derecho: Artículo 20 de la Ley Hipotecaria: “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”. Esto se completa con el primer inciso del último párrafo, que establece lo siguiente: “No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento”.

La presente calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ricardo Mantecón Trueba registrador/a titular de Registro de Santoña a día quince de mayo del dos mil veinticuatro».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña B. G. U., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Santoña, interpuso recurso el día 14 de junio de 2024 alegando lo siguiente:

«Alegaciones:

Primera: Que con fecha 22 de marzo de 2023, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 2 de Santoña, en el seno del Procedimiento Ordinario 533/2022, dictó la Sentencia 58/2023 en cuyo se dispone lo siguiente:

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que me confiere la Constitución, este Juez ha decidido estimar la demanda de CP (...) frente a J. A. R., C. A. R. y P. A. R., y, por tanto,

– Declaro A CP (...) propietaria de la finca número 4293, inscrita al tomo 898 del Archivo, Libro 39, Folio 66, del Registro de la Propiedad de Santoña, ubicada en Calle (...) Santoña.

– Se ordena la restitución de la inscripción de la finca citada, y la inscripción del dominio de la finca a favor de los demandantes.

– Se condena a J. A. R., C. A. R. y P. A. R. a estar y pasar por estas declaraciones, sin realizar acto de perturbación alguno respecto al dominio de los demandantes sobre la finca objeto de este procedimiento.

– Condeno a J. A. R., C. A. R. y P. A. R. al pago de las costas procesales.

Sirva la presente resolución como título suficiente, a los fines registrales oportunos. La Sentencia descrita es firme.

Segunda: Por parte de los interesados se ha presentado ante el Registro de la Propiedad de Santoña una copia testimoniada de la Sentencia 58/2023, de 22 de marzo dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 2 de Santoña, en el seno del Procedimiento Ordinario 533/2022 a fin de proceder a la inscripción del dominio declarado en virtud de Sentencia firme.

Tercera: Por parte del Sr, Registrador de la Propiedad de Santoña se ha acordado la suspensión de la inscripción sobre el argumento de que

“Acuerdo: Suspender la práctica de dicha inscripción del dominio, al figurar la finca inscrita a nombre de personas distintas de las demandadas”.

Cuarta: Que, el abajo firmante discrepa de Calificación realizada toda vez que, con todo respeto, el Señor Registrador de la Propiedad de Santoña no tiene competencia para denegar una inscripción registral expresamente ordenada por la autoridad judicial en virtud de una sentencia judicial firme.

En este sentido consideramos que, existiendo una resolución judicial firme, el Señor Registrador de la propiedad carecería de atribuciones para alegar la falta de acreditación (ante el Registro, porque el Juzgado sí que lo dio por acreditado) del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución.

Es evidente que él único órgano competente para dar por cumplidos o no dichos requisitos es el órgano judicial que ha dictado la resolución cuya inscripción se pretende.

En este sentido debemos manifestar que el respeto a la función jurisdiccional impone a los Registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Y si bien es cierto que el Registrador de la propiedad tiene, sobre tales resoluciones judiciales, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales podría estar el examen de 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 prohibida por el artículo 24 de la Constitución Española y, en el ámbito registral, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En este sentido la Resolución de la DGRN de 15 de junio de 2012 según la cual:

“Es doctrina reiterada de este Centro Directivo 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 partes 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.”

No obstante, entendemos que este criterio debe matizarse conforme a la Doctrina Jurisprudencial de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (Sentencia de 16 de abril de 2013), según la cual:

“Esta doctrina sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción.

Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en

el marco constitucional y legal antes descrito es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. Sólo, pues, en tal situación –esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto– podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 de la LRJCA, pues se trata, esta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto”.

Por ello en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la trascrita Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013.

Quinta: Al hilo de lo anteriormente expuesto, resulta que en el expediente judicial objeto de la calificación que hoy se impugna (autos de Procedimiento ordinario el 533/2022 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 2 de Santoña, en el seno del Procedimiento Ordinario) se ha hecho constar expresamente que los titulares registrales del inmueble (Don A. A. G. y Doña J. R. D.) han fallecido, habiéndose notificado la demanda a sus herederas:

Doña J. A. R., con DNI número (...)

Doña C. A. R., con DNI (...)

P.A. R., con DNI (...)

Estas tres personas constan perfectamente identificadas en el expediente judicial dándose la circunstancia de que el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 2 de Santoña les notificó y les emplazó personalmente (no por edictos) para contestar a la demanda y para personarse en el procedimiento judicial.

No obstante, por los motivos que fuera (aunque imaginamos que es porque estaban de acuerdo con el dominio reivindicado por mi mandante) los tres herederos de los titulares registrales no quisieron comparecer en el expediente judicial, asumiendo voluntariamente las consecuencias de dicha falta de comparecencia.

Por tanto, consta claramente en el expediente judicial que los herederos de los titulares registrales han tenido oportunidad de intervenir en el procedimiento judicial y de ejercer su derecho de defensa y contradicción.

Y debido a esa notificación expresa y fehaciente practicada por el órgano judicial a los herederos de los titulares registrales ni siquiera procedería que el Señor Registrador de la Propiedad exigiera a mi mandante que solicite del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 2 de Santoña, en ejecución de Sentencia (artículo 522-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil,) que soliciten de este las actuaciones precisas para la eficacia de la sentencia, garantizando la contradicción procesal a los titulares registrales a fin de que la Sentencia pueda resultar oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas.

Sexta: Por todo lo expuesto solicitamos a la Dirección General de Registros y Notariado que, tenga a bien proceder a la inscripción del título objeto del presente expediente por haberse cumplido con todos los requisitos exigidos para ello y especialmente con la preceptiva aprobación judicial de la herencia, que es el requisito que la Señora Registradora de la Propiedad de Laredo, manifiesta no existir».

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 28 de junio de 2024 ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 9, 18, 20, 34, 36, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de abril y 21 de octubre de 2013, 21 de noviembre de 2017 y 21 de septiembre de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 1975, 17 de febrero de 1993, 3 de enero de 2005, 12 de febrero de 2016 y 26 de julio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de mayo de 2021, 25 de octubre de 2023 y 13 de marzo y 12 de junio de 2024.

1. El presente recurso tiene por objeto una sentencia judicial que ordena la inscripción de una finca a favor de una comunidad de propietarios dictada en procedimiento seguido contra personas distintas de los titulares registrales.

El registrador suspende la inscripción por falta de tracto sucesivo.

La recurrente considera que el registrador carece de competencia para denegar una inscripción ordenada por la autoridad judicial, pues solo ésta debe apreciar en cada caso concreto si es suficiente la intervención de los titulares registrales. También sostiene que en el expediente judicial se ha hecho constar expresamente que los titulares registrales del inmueble han fallecido, habiéndose notificado la demanda a sus herederas.

2. Como cuestión preliminar, de carácter formal, debe señalarse que no puede tenerse en consideración para la resolución de este recurso la afirmación de la recurrente de que en el expediente judicial consta el fallecimiento de los titulares registrales y la notificación personal a sus herederas, pues tales circunstancias no constan en el testimonio de la sentencia presentado a inscripción –ni siquiera en la documentación aportada a este expediente–, por lo que el registrador no los ha podido valorar a la hora de efectuar su calificación.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador, sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso; sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso a fin de obtener una nueva calificación.

3. En cuanto al fondo del asunto, el recurso no puede prosperar.

El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, e implica que los títulos inscribibles deben ser otorgados por los titulares registrales, así como que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, circunstancia que debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento).

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

En materia de calificación de documentos judiciales, conviene traer a colación la doctrina consolidada del Tribunal Supremo, en particular la reciente Sentencia número 1283/2023, de 21 de septiembre, que establece que «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, es decir, 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». En particular, que las acciones se hayan entablado contra los titulares de derechos inscritos cuyas inscripciones se pretenden rectificar o se puedan ver afectados como exigencia innegociable de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, lo cual no se cumple en este caso.

En efecto, en el caso que nos ocupa la finca consta inscrita en el Registro con carácter ganancial a favor de don A. A. G. y doña J. R. D., personas distintas de aquéllas contra las que se ha seguido el procedimiento.

No puede tenerse en consideración la alegación de la recurrente de haber fallecido los titulares registrales y haberse dirigido el procedimiento frente a las herederas de éstos, por no resultar dichas circunstancias de los documentos presentados a inscripción –tal y como ha quedado expuesto en el fundamento segundo–; sin perjuicio del derecho del interesado de volver a presentar el título con los documentos que acrediten dichos extremos a fin de lograr una nueva calificación registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de septiembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.