



## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009897

**RESOLUCIÓN de 20 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 14, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de dos inmuebles vendidos en pública subasta como consecuencia de una disolución de comunidad.**

(BOE de 10 de diciembre de 2019)

### SUMARIO:

**Registro de la Propiedad. Extinción de proindiviso. Sentencia declarativa dictada sin intervención procesal de todos los titulares registrales. Transmisión de participaciones sin constancia registral.**

El título, consistente en una disolución de comunidad por venta en subasta, deriva de un procedimiento judicial de división de cosa común en el que **dos de los titulares registrales no han sido parte en el pleito**, argumentando el recurrente que dichas participaciones fueron transmitidas en virtud de títulos que no accedieron al Registro de la Propiedad.

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, lo que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales, que deriva a su vez de la legitimación registral, pues si la inscripción implica una presunción *juris tantum* de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales, la consecuencia es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, circunstancia que debe tener en cuenta el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales. El registrador tiene, sobre tales resoluciones, la **obligación de calificar determinados extremos**, entre los cuales no está el fondo de las mismas, 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.

Así, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora, ni la legitimación pasiva apreciada por el juzgador, ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido **emplazado de forma legal en el procedimiento**. Es por ello indispensable controlar por el registrador, bien que el título que se presenta a inscripción se apoya en la titularidad registral del dominio o del derecho que se modifica, altera, transmite o cancela porque de manera voluntaria su titular ha otorgado el documento en que se opera la mutación jurídico-real, bien porque se reconoce la misma en una resolución judicial o administrativa seguida contra dicho titular registral o sus causahabientes.

En el caso analizado, no es suficiente, a efectos de un eventual cumplimiento del principio de tracto sucesivo, que el interesado declare o mencione que los títulos intermedios de adquisición existen y que justificarían el cumplimiento del mismo, sino que, como transmisiones o alteraciones independientes, deberán ser justificado y constatado que el procedimiento se ha seguido contra causahabientes de los titulares registrales, toda vez que debe señalarse que **las resoluciones judiciales producen efectos entre las partes procesales, pero no frente a terceros**.

### PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 24.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 3, 20, 38, 40, 82 y 322.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 496 y ss.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 33 y 100.



En el recurso interpuesto por don M. P. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 14, don José Ramón Fraguas Soler, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de dos inmuebles vendidos en pública subasta como consecuencia de una disolución de comunidad.

### Hechos

#### I

Mediante testimonio expedido por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 50 de Madrid, en unión de la sentencia por la que se declaraba la disolución del proindiviso, se solicitaba la inscripción de dos inmuebles sitios en el Registro de la Propiedad de Madrid número 14, existiendo dudas sobre la intervención de todos los titulares registrales o sus causahabientes en el procedimiento judicial de división de cosa común.

#### II

Presentado dicho testimonio del decreto de adjudicación, en unión de la sentencia dictada en procedimiento declarativo, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 14, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Madrid número catorce.

Calificado el precedente documento de conformidad con lo dispuesto en el Art. 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento y los antecedentes obrantes en el Registro de la Propiedad, en base a los siguientes hechos:

Primero. El testimonio del Decreto de adjudicación ha siso [sic] nuevamente presentado en fecha 31 de julio de 2019 bajo el asiento 1.745 del Diario 75. Ya había sido presentado con anterioridad y suspendida su inscripción por los motivos que constan en las notas de calificación de fechas 29 de octubre de 2018, y 28 de enero de 2019, que preceden y se dan aquí por reproducidas.-

Se acompañan al testimonio del Decreto: a) el testimonio judicial de la Sentencia 270/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 50 de Madrid; y b) un testimonio judicial de la demanda interpuesta en dicho Juzgado por la parte actora en la que se alega que Doña T. L. T. es causahabiente del titular registral Don M. L. T. “en virtud de contrato privado de compraventa”, y que Don J. M. L. I. A. es causahabiente de la titular registral Doña T. F. C. por título de herencia aunque no queda claro en virtud de qué; y en uno y otro caso sin acreditarlo documentalmente.-

Ahora se ha presentado nuevamente el mismo documento junto con unas fotocopias de lo que se dice un Edicto anunciando la subasta de las fincas.-

Segundo. En el Decreto, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales n.º 24/2018, en ejecución de la Sentencia dictada en procedimiento ordinario n.º 474/2017, sobre división de la cosa común, seguidos a instancias de D. F. C., D. M. C. L., D. F. C. L. y Doña T. L. T., contra Doña M. R. Q. R., Doña A. R. P., Don J. M. L. I. A., y Doña P. Q. R.; tras la subasta celebrada electrónicamente en el portal de subastas los días 19 de junio y 10 de julio de 2018, se adjudican dos fincas urbanas sitas en calle (...) Local comercial n.º Uno y n.º Dos, registrales 12.461 y 12.462, a la sociedad “Consfri, S.A.” como mejor postor.-

Tercero. Sin embargo dichas fincas registrales 12.461 y 12.462 se hallan inscritas a favor de: a) Don M. L. T. en cuanto a una octava parte indivisa en pleno dominio, por su título de segregación y obra nueva, según la inscripciones la de las fincas n.ºs 31.939 y 31.941 de la sección 2.ª del Registro n.º Seis, de las que éstas son continuación; b) D.ª M. T. F. C. en cuanto a un 37,50% de una octava parte indivisa, por su título de herencia “con libertad para vender y de los que no disponga pasará a su fallecimiento al hermano del testador J. L. T.”, según las inscripciones las de las fincas registrales 12.461 y 12.462; c) Doña A. R. P. en cuanto al usufructo vitalicio, y Doña M. R. Q. R. y Doña M. P. Q. R. en cuanto a la nuda propiedad por mitades indivisas entre ellas, todas de una mitad indivisa de estas fincas, por su título de herencia, según sus respectivas inscripciones 3.ªs; d) Don F. C. L. y Don M. C. L., en cuanto a una octava parte [sic] indivisa de esta finca por mitades indivisas entre ellos, por su título de donación, según las respectivas inscripciones 4.ªs de cada una de las fincas; y e) Don J. M. L. I. A. en cuanto 10/64 avas partes indivisas de la finca por sus títulos de herencia según las inscripciones 5.ª y 6.ª de ambas fincas

El procedimiento no se ha seguido por y contra todos los titulares registrales, dado que según resulta del testimonio del Decreto ni Don M. L. T. ni D.ª M. T. F. C., han sido demandados o han sido parte en él.



En base a los anteriores hechos y vistos el Art. 24 de la Constitución Española, los arts. 1, 17, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, y artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 11 de mayo de 2015 (BOE de 9 de junio y 19 de octubre de 2018 (BOE de 3 de diciembre), se suspende nuevamente la inscripción de la adjudicación de ambas fincas por los siguientes motivos o fundamentos de derecho:

Uno. Por hallarse las fincas adjudicadas inscritas también en favor de dos personas que no han sido parte en el procedimiento: Don M. L. T. y D.<sup>a</sup> M. T. F. C., por exigencias del principio registral de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que establece que para inscribir los títulos por los que se constituyan o transmitan el dominio o los derechos reales sobre inmuebles, es preciso que previamente conste inscrito el derecho de la persona que lo otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, lo que no se da en el presente caso en que dos de los titulares registrales no han sido tenidos en cuenta -en cualquiera de las partes, sea actora o demandada- ni participado en el procedimiento.-

El Art. 24 de la Constitución Española que proscribe la indefensión y consagra la salvaguarda jurisdiccional de derechos e intereses legítimos, y los principios registrales de salvaguarda jurisdiccional de los asientos registrales -Art. 1 L.H.-, de legitimación -Art. 38 L.H.- y de tracto sucesivo -Art. 20 L.H.-, impiden la inscripción de la adjudicación de las fincas cuando los titulares registrales, todos los titulares registrales, no han sido parte en el procedimiento,

Si como se manifiesta en la demanda, que no se ha acreditado en este Registro, los actores y demandados son en una u otra forma causahabientes por dos títulos diferentes compra y herencia ¿?? [sic] de los titulares registrales Don M. L. T. y D.<sup>a</sup> M. T. F. C., lo que procede es presentar a inscripción dichos títulos materiales -compra y herencia y formales -escrituras públicas para reanudar el tracto y que todos los titulares hayan sido parte en el procedimiento, sea como actores o como demandados.-

Tal y como resume la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 14 de mayo de 2015 (BOE de 9 de junio), entre otras muchas: “Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General (cfr. ‘Vistos’), 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 si 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, proscriba 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 Sentencias relacionadas en ‘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. 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 salvaguarda 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.”.-

Y la Resolución de fecha 19 de octubre de 2018 establece en su fundamento 3: “Respecto de la cuestión sustantiva objeto de controversia en el recurso, debe recordarse que como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid, por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguarda judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguarda de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). La presunción ‘iuris tantum’ de



exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del comunero otorgante de la escritura, no cabe acceder a la inscripción de la adjudicación por extinción de comunidad toda vez que esta requiere el unánime consentimiento de todos los que según el Registro son cotitulares del bien cuando afecte al pleno dominio de los mismos. Debe confirmarse por tanto la calificación emitida por la registradora al entender imprescindible la previa inscripción de la cuota de titularidad dominical a favor del compareciente para poder inscribir la escritura de extinción de comunidad calificada”.-

Dos. Porque las fotocopias no constituyen ninguna documentación autentica que pueda ser tenida en cuenta para calificar ni para inscribir ningún título en el Registro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento de ejecución.

Y tampoco se entiende que es lo que puede aportar un Edicto judicial -aunque fuera el testimonio judicial del mismo- de convocatoria de subasta pública, cuando de lo que se trata es que el procedimiento se haya seguido [sic] con todos los titulares registrales.-

No se toma Anotación Preventiva de Suspensión por defectos subsanables, que tampoco se ha solicitado.-

Ante esta Nota de calificación (...)

En Madrid a 20 de agosto de 2019 El registrador (firma ilegible) Fdo.: José Ramón Fraguas Solé.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. P. S. interpuso recurso el día 22 de agosto del año 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Primero. (...)

Tercero. Es bien conocida la jurisprudencia al efecto que proclama que es el órgano jurisdiccional quien debe velar por el cumplimiento de todos los requisitos necesarios de cada procedimiento, en particular, el que viene al caso, esto es, la protección contra la indefensión de partes interesadas que no hayan sido tomadas en cuenta a la hora de dictarse una Sentencia.

Todo el mundo se puede equivocar, incluso los Tribunales, de ahí que no esté de más el contro [sic] que los Registradores realizan sobre las formalidades externas de los títulos judiciales que se presentan a inscripción en cumplimiento de la Ley y Reglamento hipotecario, ahora bien, esto no es lo mismo que entrar en el fondo del asunto que compete únicamente al Tribunal que dicta la resolución.

Así lo entiende nuestro Alto Tribunal, así como la DGRN, a la que tengo el honor de dirigirme, por ejemplo entre otras muchas, en resolución de fecha 20 de julio de 2018, en la que se dice, citando al TS:

“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 el 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 registra, 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.

De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), 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 citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 (cfr. artículo 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil)."

Volvemos a repetir un párrafo de la Sentencia del TS que entendemos muy importante, para que quede claro:

"- 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."

Cuarto. En el presente caso hay que tener en cuenta dos consideraciones importante, primera:

El principio de justicia rogada indica que para que un Tribunal se pronuncie se le debe solicitar expresamente el pronunciamiento que se requiere de él.

En el presente caso, el registrador notifica su calificación negativa tanto al Tribunal como al presentante (tres veces ya), pero si lo que se necesita es la confirmación del Tribunal de que no se ha equivocado y ha dictado una resolución inconstitucional (porque no olvidemos que eso es lo que sugiere el señor registrador) no basta con esa notificación, sino que debe requerir expresamente al Tribunal a que le solvete su duda en los términos que estime convenientes.

El adjudicatario es un tercero de buena fe que nada tiene que ver con todo esto, ha presentado una resolución firme de un Tribunal español que le ordena al señor registrador hacer una inscripción y, no obstante, no se lleva a cabo, entendemos que el señor registrador debe, con la máxima diligencia, poner sus dudas en conocimiento del Tribunal si, pero no sólo eso, sino requerirle una acción, que le conteste y le solvete su duda. Creemos que es muy importante, en aras de no perjudicar más a terceros de buena fe, como es aquí el caso, que la DGRN dicte claramente el procedimiento a seguir en estos casos para que no se cree un círculo vicioso, una imposibilidad de inscribir un título judicial, cosa como vemos proscrita por nuestro TS. Consideramos que es el registrador el que debe pedir la aclaración concreta al Tribunal que considere necesaria, pues es el registrador quien incumple el mandato judicial de inscribir.

Dicho esto, el registrador ha notificado ya tres veces al Tribunal su "aviso" de que en el procedimiento han podido vulnerarse derechos fundamentales, no obstante, el Tribunal no ha procedido a declarar nulidad de actuaciones, cosa que realiza de oficio cuando constata que una resolución vulnera el artículo 24 CE, por tanto, es evidente que el Tribunal no comparte la opinión del señor registrador.

Y la segunda consideración a tener en cuenta, es la siguiente:

Se le ha presentado al señor registrador una copia de la demanda (Testimonio judicial de la misma) en ella le ha quedado acreditado que se demandó a todos los titulares registrales, salvo a dos, cuyos derechos de propiedad habían sido transmitidos, siendo demandados sus causahabientes, cosa que se acreditó en la demanda con los documentos y pruebas necesarios que, sin duda, el Tribunal valoró antes de dictar Sentencia.

Por tanto, el control que el registrador está haciendo en este caso no se trata de un control externo, sino de un control interno del procedimiento, solicitando al adquirente que presente a inscripción una serie de títulos que le prueben el tracto, pero tal control ya fue realizado por el Tribunal antes de dictar Sentencia.

Efectivamente, el procedimiento se dirigió contra todos los titulares registrales o sus causahabientes (como no puede ser de otra manera en una disolución de proindiviso) y el Tribunal ya realizó la valoración oportuna de todos los derechos de propiedad de las fincas, de resultas que dictó Sentencia disolviendo el proindiviso.

La Sentencia recayó firme, y posteriormente se ejecutó, lo que conlleva un nuevo control jurisdiccional.

Entendemos que lo que pretende el señor registrador en este caso es ponerse en lugar del juzgador y "rejuzgar" el caso, de suerte que tenga que probarse ante el nuevamente lo que ya se probó antes ante el



Tribunal, con el grave añadido de que a quien se lo solicita es a un tercero de buena fe que nada tiene que ver con las partes del proceso en el que recayó la Sentencia, y que luego se ejecutó.

No se trata aquí de un control externo, sino de una verdadera invasión de las competencias del Tribunal.

Solicito, por tanto, se estime el presente recurso y se proceda a la inscripción del Decreto sobre las dos fincas presentadas a inscripción.»

#### IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 10 de septiembre de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 3, 20, 38, 40, 82 y 322 de la Ley Hipotecaria; 496 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 33 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 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 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017 y 15 de febrero y 14 de marzo de 2018.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad un decreto de adjudicación, en ejecución de una sentencia declarativa dictada en procedimiento ordinario de extinción de un proindiviso, en el que concurren las siguientes circunstancias determinantes:

- El procedimiento se ha dirigido contra algunos de los titulares registrales, pero no contra todos ellos de manera directa y efectiva, tal y como considera el registrador en su nota de calificación. El propio recurrente reconoce que en verdad dichos dos titulares no han sido demandados, puesto que sus participaciones fueron transmitidas en virtud de varios títulos adquisitivos en favor de quienes ahora han instado el proceso judicial y solicitantes de la inscripción.

2. Con carácter previo, y a los efectos de disipar ciertas dudas ostentadas por el recurrente en el escrito de recurso, es preciso aclarar cuál es la finalidad de la notificación de la calificación negativa efectuada por el registrador al organismo juzgador y que suscita ciertas cautelas en el interesado.

Es la propia legislación hipotecaria la que regula y recoge, dentro de la normativa dedicada el recurso contra la calificación, las debidas notificaciones a efectuar por el registrador en su labor calificadora. Así establece el artículo 322 de la ley indicada: «La calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido. Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente».

No es, por tanto, ninguna intención contraria a la debida legalidad y seguridad jurídica la que persiguen dichas comunicaciones, sino que, obedecen a un deber legalmente establecido, que precisamente asegure la debida intervención de todos los eventuales o posibles interesados en el procedimiento registral, en caso de calificación negativa del título presentado.

3. Entrando a analizar el motivo esencial de recurso expuesto por el interesado, han de estudiarse los defectos que, según la calificación emitida por el registrador, impiden la inscripción del documento presentado. El título, consistente en una disolución de comunidad instrumentalizada por medio de su venta en subasta y adjudicación a un licitador extraño, deriva de un procedimiento judicial de división de cosa común en el que dos de los titulares registrales -como condóminos en cuota de los inmuebles en cuestión- no han sido parte en el pleito,



argumentando el recurrente que dichas participaciones fueron transmitidas, en virtud de títulos que tampoco accedieron a los libros del Registro de la Propiedad.

Ha de partirse, una vez más, del principio de tracto sucesivo como garante de los intereses y derechos que ostentan los titulares registrales. 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, la consecuencia 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.

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, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», 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, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), 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.

En este sentido 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”».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios» (Resolución de 14 de marzo de 2018).

Esta es la 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 o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su



calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento (Resolución de 11 de noviembre de 2014).

Es por ello indispensable controlar por parte del registrador, bien que el título que se presenta a inscripción se apoya en la titularidad registral del dominio o del derecho que se modifica, altera, transmite o cancela porque de manera voluntaria su titular ha otorgado el documento en que se opera la mutación jurídico-real, bien porque se reconoce la misma en una resolución judicial o administrativa seguida contra dicho titular registral o sus causahabientes.

En un caso como el ahora analizado, el control de la calificación registral ha puesto de manifiesto que dicha intervención no se ha producido, por lo que el defecto debe ser mantenido, en los términos apreciados por el registrador en su nota. Es de reseñar que no es suficiente, a los efectos de un eventual cumplimiento del principio de tracto sucesivo que el interesado declare o mencione que los títulos intermedios de adquisición existen y que justificarían el cumplimiento del mismo, sino que como transmisiones o alteraciones independientes deberán ser justificadas y constatadas que el procedimiento se ha seguido contra causahabientes de los titulares registrales, toda vez que debe señalarse que las resoluciones judiciales producen efectos entre las partes procesales, pero no frente a terceros (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 20 de noviembre de 2019. El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.