

registral en la forma determinada por el asiento respectivo, y del más genérico principio constitucional de interdicción de la indefensión (Cfr. Artículo 24 de la Constitución Española).

4. Según doctrina reiterada de esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las Autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

5. No obstante, como también ha sostenido esta Dirección General en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así la salvaguarda de la autonomía privada (y, con ello, el propio tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de ella), impediría dar cabida en el Registro a una situación que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, aparte de a las formalidades extrínsecas del documento presentado.

En este supuesto mediante providencia de fecha de 29 de junio de 2005 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Puerto del Rosario, se ordena se proceda a notificar al señor Registrador que ya se ha notificado a la entidad titular registral el procedimiento.

7. Siendo eso así, la calificación del Registrador debería haberse limitado a apreciar el 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.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, y ordenar la práctica del asiento solicitado.

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, 27 de abril de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

10943

RESOLUCIÓN de 28 de abril de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Eustaquio González Carballo, frente a la negativa del registrador de la propiedad n.º 1, de Puerto del Rosario, a la inscripción de un Auto judicial recaída en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

En el recurso interpuesto por don Eustaquio González Carballo, frente a la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario, don José Manuel Muñoz Roncero a la inscripción de un Auto judicial recaída en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Presentado testimonio de un Auto Judicial recaída en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, en el Registro de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario, fue calificado con la siguiente nota de fecha 26 de Julio de dos mil cinco: Previo examen y calificación del precedente testimonio del auto firme expedido el día diecisiete de mayo de dos mil dos, por doña Ana Delia Betancor García, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número dos de Puerto del Rosario, expediente de dominio n.º 96/00, presentado bajo el asiento 487, Diario 62, el Registrador que suscribe suspende la inscripción por el defecto que consta al final de la presente nota. Hechos: 1) En el precedente testimonio se declara justificado el dominio a favor de don Eustaquio González Carballo, sobre un trozo de terreno en Corralejo de cincuenta y seis metros cincuenta decímetros cuadrados, y se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria; 2) Dicho testimonio fue pre-

sentado con anterioridad en este Registro, y suspendida la inscripción del mismo con fecha 29 de mayo de 2002, por el defecto subsanable de no determinarse de qué finca se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria; 3) Dicho testimonio se presentó nuevamente, y se acompañaron los siguientes documentos: a) Escritura de compraventa a don Eustaquio González Carballo, autorizada el 11 de Junio de 1.991, por el Notario que fue de Puerto del Rosario, don Emilio Romero Fernández, con el n.º 902 de su protocolo; b) Testimonio del auto de subsanación expedido el 20 de Julio de 2.004, por doña Ana Delia Betancor García, Secretaria del referido Juzgado, haciendo constar que se han practicado las notificaciones a que se refiere el párrafo 3º del artículo 202 de la Ley Hipotecaria; c) Testimonio del auto de subsanación expedido el 27 de Julio de 2.004, por doña Ana Delia Betancor García, Secretaria del referido Juzgado; d) Testimonio de fecha de 28 de Julio de 2004 de la providencia dictada el día 31 de Marzo de 2004 por el Juez, don José Gálvez Jiménez, y en la cual se dice que queda meritado que la finca de la que se ordena cancelar la inscripción contradictoria es la finca número 951; La inscripción fue suspendida nuevamente con fecha 9 de Agosto de 2.004, por los defectos de que dicha finca de la que se ordena la cancelación figura inscrita a favor de la Entidad Mercantil «Delval Internacional, S.A.», y no resultaba que la misma ha sido parte en el procedimiento, o que se le han practicado las notificaciones a que se refiere el párrafo 3º del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, así como que no se acompañaba la licencia de segregación o innecesariedad de la misma.; 4) A la nueva presentación del testimonio, se adjuntan los siguientes NUEVOS documentos: a) Notificación expedida el 24 de Enero de 2005 por don Ramón J. Rodríguez Andión, Secretario del Ayuntamiento de La Oliva, de la que resulta que en sesión ordinaria de fecha 20 de Enero de 2005, se ha declarado la innecesariedad de la licencia de segregación, para el solar sito en la calle La Milagrosa; b) fotocopia de la notificación expedida el 29 de Junio de 2.005, por la Secretaria del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Puerto del Rosario, habiéndose requerido al presentante el original, el cual tuvo entrada en este Registro el día de hoy, con el Registro de entrada n.º 114, y de la que resulta que el procedimiento ha sido notificado a Delval Internacional, con fecha 10/03/05; 5) A la fecha de la presentación del testimonio que se califica, la finca registral 951 de la cual se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria, aparece inscrita a favor de la Entidad Mercantil «Del Val internacional, S.A.» por el título de compra, al folio 23, del tomo 706, libro 221 del Término Municipal de La Oliva, inscripción 17a, de fecha once de Junio de dos mil uno; 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. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. Principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses, legítimos (artículo 24 de la Constitución Española), Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 28 de Noviembre de 2.002, así como los principio registrales de salvaguarda jurisdiccional de los asientos registrales (cfr. artículos 1 y AO de la Ley Hipotecaria), de legitimación (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria); y tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Artículo 202 de la Ley Hipotecaria:

Los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición. También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieron después de haber sido citados tres veces —una de ellas, al menos, personalmente—, se les tendrá por renunciante s a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible. en base a los referidos hechos y fundamentos de derecho se entienda subsanado el defecto número 2 de la anterior nota, y se suspende nuevamente la inscripción, por observarse el siguiente defecto subsanable: Dado que la finca de la cual se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria, registral número 951 de La Oliva, figura inscrita a favor de la Entidad Mercantil «Delval Internacional, S.A.» según la inscripción 17, de fecha once de Junio de dos mil uno, y se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria a favor del titular registral anterior Plalafusa, S.A., no resulta de los documentos aportados que la Entidad titular registral Delval Internacional, S.A., cuyo asiento contradictorio es menor de treinta años de antigüedad, haya sido oído en el expediente, ni que se le tenga por renunciante a los derechos que pudieran asistirles en el mismo, para la cual debe haber sido citado tres veces, una de ellas, al menos, personalmente, puesto que de dichos documentos únicamente resulta que ha sido notificado en una sola ocasión, concreta-

mente el 10/03/05, y una vez concluido el expediente. No se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, contra la anterior calificación, podrá recurrirse gubernativamente, dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha en que se haya recibido la notificación de esta calificación negativa, por medio de escrito/recurso ante la Dirección General del Registro y del Notariado. Este escrito de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 327 de la Ley Hipotecaria, podrá presentarse bien en el propio Registro Calificador, bien en los Registros y Oficinas previstas en el Artículo 38.4 de la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, bien en cualquier otro Registro de la Propiedad, debiendo acompañar e todos los casos el título objeto de la calificación, por original o testimonio y una copia de la nota de calificación efectuada. De conformidad con el artículo 19 bis y 275 de la Ley Hipotecaria se podrá instar en el plazo de quince días contados desde la recepción de esta nota, la calificación del título por el Registrador sustituto que corresponde según el cuadro de sustituciones establecido al efecto. Este cuadro le será facilitado por este Registro en caso de solicitar dicha calificación. Puerto del Rosario a 26 de Julio de 2004.» Firmado: El Registrador de la Propiedad: don José Manuel Muñoz Roncero.

II

Don Eustaquio González Carballo por escrito de fecha 5 de Septiembre de 2005 interpuso recurso contra la calificación del señor Registrador de la Propiedad de fecha de 26 de Julio de 2005, con base en los siguientes hechos: Mediante Auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Puerto del Rosario, en el procedimiento de expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo de fecha de 5 de Abril de 2002 se declaró justificado el dominio a favor de don Eustaquio González Carballo sobre un trozo de terreno en Corralejo, término municipal de La Oliva, procediendo a la reanudación del tracto interrumpido y a la cancelación de la inscripción contradictoria obrante en el Registro de la Propiedad; dicho auto fue presentado varias veces en el Registro de la Propiedad número 1 de Puerta del Rosario, siendo objeto de diversas notas de calificación, siendo la última de las cuales la que se recurre. Como datos relevantes de dichos asientos deben destacarse los siguientes: 1) El primer asiento de presentación se practicó el día 21 de mayo de 2002. En esta nota de calificación de fecha de 29 de mayo de 2002 se suspendió la inscripción por no haberse determinado expresamente de qué finca se ordena cancelar la inscripción contradictoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario; 2) El segundo asiento de presentación se practicó el día 26 de julio de 2004. Junto con el título se aportaron los documentos subsanatorios de los anteriores defectos, si bien se expide una nueva nota de calificación, en el que se añade como defecto que la finca registral número 951 aparece inscrita a nombre de la entidad «Delval Internacional SA», según inscripción 173 de fecha de 11 de Junio de 2001, debiéndose acreditar que dicha sociedad ha sido parte en el procedimiento o se le han practicado las notificaciones a que se refiere el párrafo 33 del artículo 202 de la Ley Hipotecaria; 3) El tercer asiento de presentación se practicó el día 24 de Junio de 2005 y para subsanar el defecto de la anterior nota de calificación se aportó una providencia de fecha de 29 de Junio de 2005 dictada en el procedimiento 506/1999 que literalmente dice: «Procedase a notificar al Registrador de la Propiedad que el presente procedimiento ya ha sido notificado a la entidad «Delval Internacional S.A.» con fecha de 10 de Marzo de 2005 y se acompañó copia de la notificación de fecha de 10 de Marzo de 2005 practicada personalmente a don José Manuel Jiménez del Valle, como representante legal de la entidad «Delval Internacional SA». En la nota de calificación que se recurre se dice literalmente: «no resulta de los documentos aportados que la Entidad titular registral Delval Internacional, S.A. cuyo asiento contradictorio es menor de treinta años de antigüedad, haya sido oído en el expediente, ni que se le tenga por renunciante a los derechos que pudieran asistirles en el mismo, para la cual debe haber sido citado tres veces, una de ellas, al menos, personalmente, puesto que de dichos documentos únicamente resulta que ha sido notificado en una sola ocasión, concretamente el 10/03/05, y una vez concluido el expediente» Por tanto, el objeto del recurso es el acreditar que la entidad «Delval Internacional SA» ha sido notificada del expediente de dominio pudiendo ejercer dentro del mismo las acciones que haya considerado oportunas y por tanto no ha habido indefensión alguna, debiendo ordenarse la inscripción del auto judicial que ordena la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

En primer lugar alega el recurrente la naturaleza del expediente de dominio para la reanudación del tracto, que es un expediente de jurisdicción voluntaria, que si hubiera oposición de alguna parte se pasaría a la jurisdicción contenciosa, teniendo como finalidad no declarar el dominio a favor de una persona, ya que esto no se discute, y en su caso se solventaría por la acción declarativa de dominio, sino dotar de un título supletorio

rio a quien pretende la inscripción para poder cumplir con el principio de tracto sucesivo, ya que su titulación formal conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria no deriva del titular registral. Al estar en sede de jurisdicción voluntaria le corresponde al Juez y al Ministerio Fiscal velar por la corrección del procedimiento y por el cumplimiento de todos los requisitos legales dictando el auto y dotándolo de firmeza cuando cumplidos dichas requisitos no se haya mostrado ninguna oposición al mismo. La finalidad de las notificaciones derivadas de este expediente tienen por objeto evitar la indefensión de quien aparece como titular registral distinguiendo la legislación hipotecaria entre expedientes de dominio y actas de notoriedad y entre inscripciones contradictorias de más o menos de treinta años de antigüedad, pero una vez que se practica la notificación de manera personal al titular registral, el ejercicio de las posibles acciones por parte de éste quedan al margen del control registral y será el juez quien debe decidir si dicta o no el acto aprobatorio, o, en este caso concreto si lo revoca o no.

En cuanto al control registral de las notificaciones judiciales ha de partirse del restringido ámbito de la calificación registral respecto de los documentos judiciales, que debe limitarse a los aspectos señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a fin de garantizar que el titular de un derecho inscrito haya tenido en el procedimiento seguido la intervención que la ley le confiere evitando así que sufra en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas de 2 de Octubre de 2001 y 13 de Febrero de 2003 han dado la razón al Registrador en cuanto que puede exigir que se le acredite la forma en que se han practicado las notificaciones, cuando la inscripción registral tenga menos de treinta años de antigüedad, no bastando la afirmación genérica de haberse practicado las mismas, pero solo a los efectos de controlar que se le ha notificado al menor una vez personalmente el procedimiento y no solo por edictos para evitar su posible indefensión, pero una vez efectuado este control el Registrador no puede enjuiciar lo acertado o no del auto aprobatorio.

Trasladando esta argumentación al caso que nos ocupa resulta que la finca registral 951 del Ayuntamiento de la Oliva, aspecto conocido por el Registrador de la Propiedad, respecto de la cual se han dictado once sentencias en primera instancia y siete sentencias en vía de recurso contra las anteriores por las tres secciones de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria. Dando la razón a los particulares que han ejercitado acciones declarativas de dominio contra «Delval Internacional SA» para parcelas segregadas de la citada finca 951; es decir, cuando «Delval Internacional SA» ha creído ostentar algún derecho ha ejercitado todas las acciones oportunas y todos los juzgados conocen dicha finca perfectamente. Hay que tener en cuenta que el día 19 de Septiembre de 2001 compareció don Pedro Eduardo Carreras Domínguez, como representante legal de la entidad «Plalafusa SA» manifestando lo siguiente: Que no se opone al expediente de dominio y tener conocimiento ya de la existencia de su tramitación, toda vez que la vivienda antigua de la casa que se habla ocupa el solar donde está enclavada como se ha podido comprobar y que está en casco antiguo de Corralejo y cuya existencia de la misma al señor González ya se le conocía antes de adquirir Plalafusa SA, y así como después de haber adquirido dicha Sociedad en 1961 y por lo tanto ya se habrá prescrito el dominio con respecto a dicha porción con respecto al expediente de dominio, entre otras edificaciones. Resulta sorprendente que la sociedad Plalafusa SA (Sociedad que le vendió a Delval Internacional SA, un resto de finca que el propio Registrador le indicó que no se conoce los linderos actuales) 40 años más tarde de haber comprado una finca en el casco viejo de Corralejo (1961-2001) reconozca que las casas del pueblo no eran suyas.

El Registrador de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario, en la nota de calificación de fecha de 9 de Agosto de 2004 señala que: se debe acreditar que la entidad titular registral de la finca 951 «Delval Internacional, S.A.», ha sido parte en el procedimiento o que se le han practicado las notificaciones a que se refiere el párrafo 3 o del artículo 202 de la Ley Hipotecaria». De esta nota de calificación se dio traslado al Juzgado de Primera Instancia número 2 de Puerto del Rosario, que para solventar dicho problema notificó personalmente a don José Manuel Jiménez del Valle, representante legal de la entidad «Delval Internacional, S.A.», el procedimiento expediente de dominio 506/99 de fecha de 10 de Marzo de 2005: Posteriormente, el día 29 de Junio de 2005, es decir, pasados tres meses desde la notificación personal, la Juez dicta una providencia que ya ha sido literalmente transcrita en los antecedentes y de la que resulta que el Juez ha subsanado el defecto alegado en la nota de 9 de Agosto de 2004, que considera que puede practicar nuevas notificaciones dentro del procedimiento 506/1999 y que puede seguir manteniendo el auto primitivo.

Por todo lo expuesto se solicita de la Dirección General de los Registros y del Notariado que revoque la nota de fecha de 26 de Julio de 2005 por considerar que se ha subsanado adecuadamente el defecto señalado en la nota de fecha de 9 de Agosto de 2004 y por entender que el control registral de la notificación judicial solo se extiende a comprobar que ésta se ha producido personalmente y no por edictos para evitar una posible

indefensión (que en este supuesto se acredita que no ha existido) pero no entra dentro de la calificación registral (conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario) lo acertado o no del procedimiento judicial, por lo que si la juez mantiene al auto aprobatorio después de las notas de calificación anteriores y de las subsanaciones practicadas por la Juez, el Registrador debe limitarse a inscribir el auto sin prejuzgar el fondo del asunto, una vez acreditado que no ha existido indefensión alguna.

III

Dado traslado de la interposición del recurso conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria al Juzgado de Primera Instancia número 2 de Puerto del Rosario se recibieron alegaciones por doña Patricia Rubio Sánchez, Juez del Juzgado de Primera Instancia número dos de Puerto del Rosario, de cuyo informe resulta que la entidad titular registral se personó en el expediente, teniendo por tanto pleno conocimiento de su existencia, pudiendo oponerse al mismo, y en vez de ello presenta incidente de nulidad de actuaciones, que no le fue admitido al tratarse de resolución recurrible en virtud del artículo 240 de la LOPJ, por lo que la juzgadora interesa la estimación del recurso al entender que no se ha producido indefensión al haber tenido ocasión la entidad titular registral de ser oída en el expediente. Dicho informe fue presentado fuera del plazo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria y remitido posteriormente por el Registrador a este Centro Directivo.

IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe con fecha de 30 de Septiembre de 2005, elevando el expediente a este Centro Directivo para su Resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 18, 20, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, 99, 100 y 286 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2001, 2 de octubre de 2001, 13 de febrero de 2003, 9 de marzo de 2004 y 8 de enero de 2005, entre otras:

1. La cuestión que se discute en el presente recurso es si presentado un auto recaído en expediente de reanudación de tracto y denegada su inscripción por el Registro de la Propiedad por aparecer la finca inscrita a favor de un titular de menos de treinta años de antigüedad sin haber sido citado tres veces, una de ellas personalmente, y acreditado que ha tenido lugar la notificación con posterioridad, cabe la inscripción del mismo o bien procede, como entiende el Registrador, denegar la inscripción al haber sido notificada la entidad titular registral una sola vez y una vez concluido el expediente.

2. Debe señalarse al respecto que en los expedientes de reanudación de tracto sucesivo interrumpido, por cuanto constituyen excepción al principio de tracto sucesivo (Cfr. Art. 20 de la Ley Hipotecaria), adquiere especial importancia el estricto cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que regula los diversos supuestos de citación y participación del titular registral en los indicados expedientes, como norma protectora de sus derechos, atendiendo al efecto cancelatorio que implican de las inscripciones contradictorias (Cfr. Artículo 286 del Reglamento Hipotecario).

3. Ello no es sino consecuencia del principio de legitimación registral, conforme al cual, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular registral en la forma determinada por el asiento respectivo, y del más genérico principio constitucional de interdicción de la indefensión (Cfr. Artículo 24 de la Constitución Española).

4. Según doctrina reiterada de esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las Autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

5. No obstante, como también ha sostenido esta Dirección General en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así la salvaguarda de la autonomía privada (y, con ello, el propio tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de ella), impediría dar cabida en el Registro a una situación que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a

actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, aparte de a las formalidades extrínsecas del documento presentado.

6. Ese principio de tutela de la autonomía privada e interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento.

En este supuesto mediante providencia de fecha de 29 de Junio de 2005 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Puerto del Rosario, se ordena se proceda a notificar al señor Registrador que ya se ha notificado a la entidad titular registral el procedimiento.

7. Siendo eso así, la calificación del Registrador debería haberse limitado a apreciar el 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.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, y ordenar la práctica del asiento solicitado.

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, 28 de abril de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

10944

RESOLUCIÓN de 29 de abril de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Mazarrón don Eduardo José Delgado Terrón contra la negativa del Registrador de la propiedad de Mazarrón, a inscribir una escritura de actualización de finca con constancia de exceso de cabida.

En el recurso interpuesto por el Notario de Mazarrón Don Eduardo José Delgado Terrón contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mazarrón don Eduardo Cotillas Sánchez a inscribir una escritura de actualización de finca con constancia de exceso de cabida.

Hechos

I

1. En escritura autorizada por el Notario de Mazarrón Don Eduardo José Delgado Terrón con fecha 26 de julio de 2.005, los cónyuges Don José Vivancos Lorente y Doña Concepción García Sánchez, proceden a actualizar la descripción de una finca rústica de su propiedad, constatando una mayor superficie que la que parece inscrita en el Registro de la Propiedad. En la escritura se hace constar que la finca se corresponde con dos parcelas catastrales diferentes, de las que se reseñan sus respectivas referencias catastrales, incorporando al título, certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de ambas fincas y un certificado expedido por dos Ingenieros Técnicos Agrícolas sobre medición de la superficie de la finca.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, fue calificada negativamente, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos.-1.º Tras actualizar la descripción de la finca ésta queda con una superficie de dos hectáreas, sesenta y cinco áreas y sesenta y cuatro centiáreas resultando, como se dijo en la anterior nota de calificación de esta oficina puesta con fecha 17 de septiembre de 2.005, un exceso de cabida de 7.111 metros cuadrados, muy superior a la quinta parte de la superficie inscrita, por lo que no se puede acreditar mediante certificado del técnico, certificado, que, por lo demás, tampoco describe la finca objeto del exceso de cabida con linderos por lo que no la identifica suficientemente. Además no coincidiendo el lindero Norte de la finca según el Castro con el Registro, en cuanto al colindante Mateo Ballesta Román; ni el Sur, que según el Registro lo hace con Ginés Carvajal Sánchez; ni el Este, que según el Catastro lo hace con una carretera cuando según el Registro lo hace con una rambla; ni el Oeste, en cuanto al colindante Juan Ballesta Román; y, en definitiva, atendiendo a la entidad