

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2148** *Resolución de 31 de enero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Zamora n.º 1 a la cancelación de determinadas inscripciones.*

En el recurso interpuesto por don O. C. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don Luis Francisco, doña María Encarnación, doña María Lourdes, don Rafael y doña María del Carmen G. J., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Zamora número 1, don Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol, a la cancelación de determinadas inscripciones.

#### Hechos

I

Se presenta en el Registro testimonio de sentencia firme en la que se ordena la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones inscritas sobre determinadas fincas a partir de una fecha, incluyendo las inscripciones de hipoteca a favor de don P. D. A. «y posteriores tenedores de las letras de cambio que en la misma se reseñan».

II

El registrador practica la cancelación de las inscripciones de dominio, suspendiendo las de hipoteca en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Zamora n.º uno Los precedentes documentos judiciales relativos al procedimiento ordinario seguido en con el número 34/2006, en el Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de los de Zamora, se presentaron a las 13,10 horas del día 27 de septiembre de 2012, asiento 1008 del Diario 168. Previo examen y calificación de dicho documento, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, con fecha de hoy respecto a las seis afincas a que se refiere el mandamiento de 6 de mayo de 2012, se ha procedido a la cancelación de la inscripción de dominio a favor de Fegarr Trading, S.L., la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo tomadas a favor de la mercantil Promoción y Construcción de Azulejos y Pavimentos, S.L., (Pycapa, S.L.) sobre las fincas 52003 y 52005, y a la cancelación de la anotación preventiva de Sentencia sobre las seis fincas, así como a la cancelación de las respectivas anotaciones prórrogas de todas ellas, mediante los asientos siguientes: 1) Finca número 52005, al folio 46 del Tomo 2289, Libro 982, inscripción 5ª. 2) Finca número 52003, al folio 30 del Tomo 2289, Libro 982, inscripción 5ª. 3) Finca número 51975, al folio 96 del Tomo 2060, Libro 723, inscripción 5ª. 4) Finca número 52023, al folio 10 del Tomo 2483, Libro 1146, inscripción 5ª. 5) Finca número 52025, al folio 100 del Tomo 2060, Libro 723, inscripción 5ª. 6) Finca número 52027, al folio 102 del Tomo 2060, Libro 723, inscripción 5ª. De conformidad con el artículo 333 del Reglamento Hipotecario se hace constar que los asientos practicados quedan bajo la protección de los Tribunales, conforme el artículo 1 de la Ley Hipotecaria y produce los efectos determinados en los artículos 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria. Conforme al artículo 44.1 del R. D. L 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se ha hecho constar por nota al margen de los asientos practicados la no aportación de la referencia catastral; la cual se podrá hacer constar por alguno de los medios establecidos en el artículo 41; advirtiendo a los interesados, conforme al artículo 43, de la obligación en que se encuentran de aportar dicha referencia catastral; su incumplimiento constituye infracción tributaria simple (art. 70, todos del mismo Texto Refundido). Se ha extendido seis notas de afección fiscal por el plazo de cinco años. A continuación se extiende la nota simple informativa prevista en el

artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, donde consta la situación de cargas. Respecto a la cancelación de la hipoteca que grava dichas seis fincas y que motivó la inscripción 4ª de las mismas, la calificación es la siguiente: Hechos: Primero.—Respecto a las fincas número 52003 y 52005 la hipoteca se constituyó en garantía del pago de letras de cambio, a favor de don P. D. A., y de los sucesivos tenedores de las letras de cambio constituida en escritura autorizada por el notario de Erandio don Francisco de Asís Triana Álvarez, el 24 de febrero de 1999, número 524 de protocolo, según resulta de la inscripción 4ª de tales fincas; al margen de la inscripción 4ª de la finca número 52005 se encuentra extendida con fecha 25 de abril de 2000 nota relativa a la expedición de certificación de cargas para el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de los de Zamora, con el número 99/2000; y al margen de la inscripción 4ª de la finca número 52203 se encuentra extendida nota el 8 de agosto de 2000 relativa a la expedición de certificación de cargas para el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Zamora, con el número 175/2000. Segundo.—En el caso de las fincas número 51975, 52023, 52025 y 52027, la referida hipoteca está constituida a favor de don R. D. P. y el tenedor o tenedores y presentes o futuros o endosatarios de las letras de cambio constituida en escritura autorizada por el notario de Madrid don José María Regido Cano, el diecisiete de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, número 4563 de protocolo. Fundamentos de Derecho: Primero.—La demanda debería haberse dirigido contra los actuales tenedores legítimos de las letras de cambio, porque el crédito hipotecario se entiende transferido con el título correspondiente (artículo 150 de la Ley Hipotecaria). La hipoteca que se pretende cancelar no aparece inscrita a favor de la entidad demandada y condenada, pues, se trata de una hipoteca en garantía de letras de cambio y está constituida a favor de sus tenedores presentes o futuros, que puede coincidir o no, con el primer tomador de las cambiales. Es por ello, que el artículo 211 del Reglamento Hipotecario determina que si la cancelación se verifica por decisión o por providencia ejecutoria dictada en procedimiento ordinario o especial se hará constar la recogida e inutilización de los títulos de que se trate por testimonio del Secretario que intervenga en el procedimiento respectivo (Cfr. Resolución de 25 de marzo de 1999), por cuanto son los mismos títulos cambiarios los que legitiman al acreedor. (Resolución de 15 de febrero de 2006). Calificación: En base a los Hechos y Fundamentos de Derecho expresados se suspende la cancelación de la hipoteca que motivó la inscripción 4ª de las fincas 52003, 52005, 51975, 52023, 52025 y 52027, y no se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa parcial provoca la prórroga del asiento de presentación por el plazo de sesenta días a contar desde la notificación de la presente calificación, conforme a lo previsto en el art. 323 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Contra esta calificación (...) Zamora, 3 de octubre de 2012 El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

## III

El recurrente impugna la calificación interponiendo el siguiente recurso: Alegaciones Primera.—Una vez resuelto el recurso de casación e infracción procesal número 1853/2008 del Tribunal Supremo, quedaba firme y definitiva la sentencia dictada, con fecha 13 de mayo de 2008, por la Audiencia Provincial de Zamora, en el rollo de apelación civil número 24/2008, dimanante de los autos de juicio ordinario número 34/2006, del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Zamora. En el fallo de referida sentencia se declaraba «la nulidad de todas las inscripciones y anotaciones practicadas en dichas fincas con posterioridad al 20 de octubre de 2002 (sic), incluyendo las inscripciones en las fincas registrales 52003 y 52005 de la hipoteca a favor de D. P. D. A. y posteriores tenedores de las letras de cambio que en la misma se reseñan y ordenamos librar mandamiento al Registro de la Propiedad para que se cancelen las inscripciones registrales contradictorias con base a los títulos antedichos, de forma que quede libre y expedita la vía registral para que los títulos de los actores puedan acceder al Registro de la Propiedad y se ordene el levantamiento y cancelación de todas las hipotecas, embargos y demás cargas que graven los inmuebles litigiosos y que hayan sido inscritos o anotados con posterioridad al 20 de octubre de 1992»; Segunda.—Se solicitó del Juzgado de Primera Instancia

número 4 de Zamora que se librara el correspondiente mandamiento judicial al Registro de la Propiedad de Zamora. La providencia del referido juzgado de 17 de abril de 2012 ordenó librar mandamiento al Registro de la Propiedad de Zamora a los efectos interesados. Al mandamiento se dio respuesta, respecto a la cancelación de las hipotecas que gravan las fincas registrales números 51.975, 52.003, 52.005, 52.023, 52.025 y 52.027, suspendiendo la misma mediante la nota de calificación objeto del presente recurso; Tercera.—El registrador de la Propiedad de Zamora suspende la cancelación de la hipoteca que motivó la inscripción 4ª de las fincas registrales números 51.975, 52.003, 52.005, 52.023, 52.025 y 52.027 en base a un único fundamento de Derecho, que expresa: «Primero.—La demanda debería haberse dirigido contra los actuales tenedores legítimos de las letras de cambio, porque el crédito hipotecario se entiende transferido con el título correspondiente (...)». Incurriría así esta fundamentación tanto en errores de hecho como en vulneración de normas procesales, sustantivas, e hipotecarias, así como garantías procesales que se analizan en las alegaciones siguientes; Cuarta.—Debe entenderse pues la somera y unívoca fundamentación del registrador «tampoco compadece la obligación de motivación de las resoluciones, minorándose así el derecho de defensa de los recurrentes, que se imputa como defecto para la cancelación de la inscripción de las hipotecas mandada judicialmente», la ausencia del trámite previsto en el artículo 211 del Reglamento Hipotecario, consistente en «la recogida e inutilización de los títulos de que se trate por testimonio del Secretario que intervenga en el procedimiento respectivo». «Ninguna otra circunstancia puede ser pues opuesta para oponerse a la cancelación» mandada por el juzgado, más que la explicitada por el Registro y por la concreta fundamentación antes referida. Ha de tenerse en cuenta que de conformidad al artículo 521.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución». En este mismo sentido, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria reza que las inscripciones hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación. Y el artículo 79 de la Ley Hipotecaria añade que deberá ordenarse la cancelación de las inscripciones «(...) 3. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho». Se infringirían, pues, estos preceptos por el registrador de la Propiedad al dar prevalencia al contenido del artículo 211 del Reglamento Hipotecario, que no sería aplicable al caso presente. «No nos encontramos ante una providencia ejecutoria ya que no es necesario el despacho de ejecución» para la eficacia de la sentencia, de fecha 13 de mayo de 2008, de la Audiencia Provincial de Zamora, según el 521.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Al tiempo, la cancelación registral ordenada por el juzgado, no viene dada por el devenir de los efectos cambiales en un procedimiento hipotecario (artículo 155 de la Ley Hipotecaria) o porque en un procedimiento ordinario tenga por objeto el cumplimiento de los créditos contenidos en los títulos endosables (artículo 156) garantizados por dicha hipoteca. La cancelación no tiene su causa en los efectos del negocio jurídico que se regulan en los artículos 155, 156 y correlativos de la Ley Hipotecaria. En el presente caso, «la cancelación registral viene obligada por la propia declaración de nulidad de la inscripción de la hipoteca que motivó la inscripción 4ª» de las fincas registrales números 51.975, 52.003, 52.005, 52.023, 52.025 y 52.027. Es una sentencia judicial la que declara la nulidad de la inscripción de la hipoteca (inscripción 4ª) y, ante la inexistencia de la hipoteca, «pues ésta sólo nace al tráfico jurídico si está inscrita, no se puede oponer» el registrador pretendiendo condicionar la nulidad declarada judicialmente a la recogida e inutilización de los títulos endosables. Declarada judicialmente esta nulidad de las inscripciones 4ª de las fincas, y de conformidad al artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, «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». Consecuentemente, el registrador de la Propiedad «debe acatar y atenerse a la declaración de nulidad de la inscripción 4ª de las fincas que incorpora las hipotecas cuya cancelación se ordenó por este Juzgado mediante mandamiento ad hoc». El registrador de la Propiedad «no puede dotar de apariencia de validez a la hipoteca que consta en la inscripción 4ª cuando ha sido declarada nula judicialmente, y consecuentemente ordena su cancelación», estando «obligado

a adecuar esta inexactitud registral a la realidad jurídica así constituida» en las sentencias recaídas en el procedimiento judicial. Esta declaración de nulidad por efectos de la llamada cosa juzgada negativa, afectaría a unos «hipotéticos» potenciales terceros tenedores de las letras como causahabientes de las personas que las libraron; así, el artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dispone que la cosa juzgada afectará no sólo a las partes del proceso, sino también a sus herederos y causahabientes, incluso a los sujetos no litigantes titulares de los derechos en los que fundamenten la legitimación de las partes. El registrador, pese a la nulidad del negocio jurídico declarada judicialmente, da validez registral a dicho negocio. El artículo 40 Ley Hipotecaria dispone que, cuando la inexactitud registral proceda de la nulidad del título que hubiere motivado el asiento, se precisa de resolución judicial; no refiere requisito alguno a mayores para proceder a la cancelación declarada judicialmente. «Es decir, que pese a ser consciente que la realidad registral es contraria a la realidad física por la nulidad declarada judicialmente de la inscripción de la hipoteca, y pese a ser conocedor a que las Sentencias de la Audiencia Provincial de Zamora y del Tribunal Supremo eliminaron y negaron la condición de terceros hipotecarios a los tenedores presentes de las cambiales, condiciona la eficacia de la declaración judicial a un mero voluntarismo reflejado en la posibilidad de obtener o no materialmente unas letras de cambio para su inutilización»; Quinta.—La fundamentación de la calificación expone que «La demanda debería haberse dirigido contra los actuales tenedores legítimos de las letras de cambio (...)». En primer lugar, «hay que dejar claro que la correcta relación jurídico procesal corresponde examinarla y calificarla, y así se verificó, a los Juzgados y Tribunales, incluido el Tribunal Supremo de Justicia, que han conocido de esta Litis; el Registrador se inmiscuye de forma injusta en funciones jurisdiccionales que corresponden en exclusiva a dichos Órganos Judiciales, al afirmar alegremente que «La demanda debería haberse dirigido contra los actuales tenedores legítimos de las letras de cambio.» Pero por si fuera poco, resulta que en virtud de Auto de 3 de febrero de 2006 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Zamora se acordó la anotación preventiva de la demanda iniciadora del procedimiento ordinario 34/2006 de dicho Juzgado. Y así se procedió a anotarse en el Registro. La mera lectura de la demanda que fue anotada preventivamente en el Registro de la Propiedad por este mismo Titular, sería suficiente para darse cuenta que la demanda se dirigió tanto contra los titulares de las letras de cambio a cuyo favor se constituyeron las hipotecas sobre las fincas (nominando expresamente a D P. D. A. y a D R. D. P.) como contra los presentes y actuales tenedores de dichas letras de cambio (nominando expresamente a Pycapa SL, Banco Guipuzcoano), así como contra los demás «interesados y/o titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad sobre los bienes inmuebles objeto de la presente demanda». Y como quiera que la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zamora de 13 de mayo de 2008 estimó íntegramente dicha demanda, lo hizo con efectos frente a todos los litis consortes antes circunstanciados». La anotación preventiva de la demanda tenía como efectos, entre otros, dar publicidad frente a terceros de las pretensiones contenidas al suplico, incluida la nulidad de la hipoteca que garantizaba las cambiales, «frente a los titulares de las letras de cambio a cuyo favor se constituyeron las hipotecas sobre las fincas, frente a los presentes tenedores de dichas letras de cambio, incluso frente a los futuros tenedores, si hubiere sido el caso, de dichas letras de cambio. Consecuentemente, en modo alguno se ha producido ni se puede producir la indefensión que arbitrariamente insinúa el Titular del Registro»; Sexta.—Se alega por el registrador de la Propiedad que «la hipoteca que se pretende cancelar no aparece inscrita a favor de la entidad demandada y condenada (...)». La hipoteca cuya cancelación ordenó el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Zamora, en base al pronunciamiento de la sentencia de la Audiencia Provincial de Zamora, avalada por el Tribunal Supremo de Justicia, aparece inscrita a favor de quienes han sido demandados y condenados en la sentencia de 11 de junio de 2007, del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Zamora, y sentencia de 13 de mayo de 2008, de la Audiencia Provincial de Zamora: don P. D. A. y don R. D. C.; Séptima.—Se alega por el registrador de la Propiedad que «la hipoteca en garantía de letras de cambio está constituida a favor de sus tenedores presentes o futuros que puede coincidir o no con el primer tomador de las cambiales (...)». La hipoteca cuya inscripción ha ordenado cancelar el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Zamora está constituida a favor de los tenedores actuales de las cambiales que han sido demandados y condenados en esta litis: «Banco Guipuzcoano, S.A.» y

«Pycapa, S.L.». Las cambiales de las que son tenedores actuales los demandados y condenados «Banco Guipuzcoano, S.A.» y «Pycapa, S.L.» obran en los procedimientos judiciales siguientes, que fueron referidos expresamente en el auto adopción de medidas cautelares y en el fallo de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 4, de 11 de junio de 2007: - Procedimiento hipotecario 175/2000 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Zamora, promovido por «Pycapa, S.L.», donde se grava y embarga la finca registral número 52.003; - Procedimiento ejecutivo (cambiario) 254/1999 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Zamora, promovido por «Pycapa, S.L.», donde se gravan y embargan la finca registrales números 52.003 y 52.005; - Procedimiento ejecutivo cambiario 113/2000 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Zamora, promovido por «Pycapa, S.L.», donde se gravan y embargan las fincas registrales números 52.003 y 52005; -Procedimiento ejecutivo cambiario 99/2000 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Zamora, promovido por «Pycapa, S.L.», donde se gravan y embargan las fincas registrales números 52.003, 52.005 y 52.017; - Procedimiento hipotecario (artículo 131 de la Ley Hipotecaria) 99/2000 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Zamora, promovido por «Pycapa, S.L.», donde se gravan y embargan las fincas registrales números 52.003, 52.005 y 52.017; - Procedimiento 586/1999 del Juzgado de Primera Instancia número 61 de Madrid, promovido por «Banco Guipuzcoano, S.A.», donde se gravan y embargan las fincas registrales números 52.003, 52.005 y 52.023; y, - Procedimiento 502/1999 del Juzgado Instancia número 36 de Madrid, promovido por «Banco Guipuzcoano, S.A.» donde se gravan y embargan las fincas registrales números 52.003, 52005 y 52023; y, Octava.—El registrador invoca las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de marzo de 1999 y 15 de febrero de 2006, «que tampoco son aplicables al caso que nos ocupa». Estas Resoluciones analizan supuestos en los que se demandó exclusivamente al primer tomador, es decir, únicamente a quién aparecía en el Registro como titular de las cambiales garantizadas por la hipoteca. De acuerdo a estas Resoluciones, si se pretende la cancelación de una hipoteca cambiaria mediante resolución judicial firme en un procedimiento seguido única y exclusivamente contra el primer acreedor, ha de aplicarse la inutilización de los títulos cambiarios para que no produzca indefensión a los posteriores tenedores si los hubiere. «Pero si, como es el caso que nos ocupa, la demanda se dirigió y por tanto la Sentencia que resuelve definitivamente la presente litis, afecta y condena tanto a los titulares de las letras de cambio a cuyo favor se constituyeron las hipotecas sobre las fincas (D P. D. A. y a D R. D. P.) como a los presentes y actuales tenedores de dichas letras de cambio (Pycapa SL y Banco Guipuzcoano SA), para la cancelación de la hipoteca que obra en la inscripción 4ª de las fincas no cabe exigir la recogida e inutilización de dichos títulos que reclama la calificación del Registrador. Por otra parte, recordamos que al anotarse preventivamente la querella, al anotarse preventivamente la demanda, al anotarse preventivamente la Sentencia que declara la nulidad de dicha hipoteca,...etc se dio y da publicidad a todos los interesados en los derechos registrales que pudieren haber sido afectado por este procedimiento, de tal forma que se agotó la intervención prevista en la Ley, incluida la publicación de las Resoluciones en los Boletines Oficiales. Por último y reiteramos, ninguna indefensión se puede causar a esos supuestos endosatarios futuros con la cancelación de la inscripción 4ª, que es lo que parece quiere preservar el 211 del Reglamento Hipotecario, cuando las cambiales obran en los procedimientos judiciales reseñados y sus tenedores actuales Pycapa y Banco Guipuzcoano SA, han sido demandados y condenados en este procedimiento que nos ocupa, junto con los titulares P. D. A. y R. D. P. Y por si fuera poco habiendo declarado el Tribunal Supremo de Justicia, confirmando el pronunciamiento de la Audiencia Provincial de Zamora, que los endosatarios del presente procedimiento no están amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, por lo que no gozan de la protección de la fe pública registral que el Registrador pretende mantener injustificadamente mediante esta suspensión de la cancelación de las hipotecas».

## IV

El registrador se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo, el día 5 de diciembre de 2012, con el correspondiente informe.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 22.3, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 20, 38, 40, 150 y 154 de la Ley Hipotecaria; 93 a 96, 100 y 211 del Reglamento Hipotecario; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de marzo de 1999, 15 de febrero de 2006, 20 de noviembre de 2007, 5 de abril de 2008 y 27 de abril y 1 de agosto de 2012.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

– Se presenta en el Registro sentencia firme en el que se ordena la cancelación de determinadas inscripciones y anotaciones, incluidas unas inscripciones de hipoteca tomadas a favor de los tenedores presentes y futuros de ciertas letras de cambio.

– El registrador practica las cancelaciones ordenadas, excepto las de hipoteca por no haberse dirigido la demanda contra los tenedores presentes y futuros de los títulos, sino contra el primer tenedor de las cambiales, no constando tampoco la recogida e inutilización de los títulos.

– Los interesados recurren alegando la obligación del registrador de acatar las sentencias firmes.

2. Se plantea, una vez más, en el presente recurso la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «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 tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, 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. Así se explica 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 la cumplimentación 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 debe 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.

Pues bien, en el presente supuesto, el principio constitucional de la tutela judicial efectiva consagrado por la Constitución Española («todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión») tiene su traslación en el ámbito hipotecario a través el artículo 40, apartado d), de la Ley Hipotecaria, que no permite la cancelación de los asientos registrales, a menos que presten su consentimiento aquellos a quienes el asiento a cancelar conceda algún derecho o, en su defecto, exista resolución judicial firme en procedimiento entablado contra los mismos, para de este modo poder desplegar todos los medios de defensa de «los intereses» a que se refiere el artículo 24 de la Constitución Española.

3. Como ha dicho anteriormente esta Dirección General (vid. Resolución de 15 de febrero de 2006) tiene razón el registrador cuando manifiesta en su nota de calificación que la hipoteca que se pretende cancelar no aparece inscrita sólo a favor de la entidad demandada y condenada, pues se trata de una hipoteca en garantía de letras de cambio y está constituida a favor de sus tenedores presentes o futuros, que puede coincidir o no, con el primer tomador de las cambiales. Por ello, el artículo 211 del Reglamento Hipotecario determina que si la cancelación se verifica por decisión o por providencia ejecutoria dictada en procedimiento ordinario o especial, se hará constar la recogida e inutilización de los títulos de que se trate por testimonio del secretario que intervenga en el procedimiento respectivo (cfr. Resolución de 25 de marzo de 1999), por cuanto son los mismos títulos cambiarios los que legitiman al acreedor. Ninguna de las formas previstas para la cancelación se da en el presente supuesto. No se han presentado la totalidad de los títulos y no existe certeza de que los mismos no hayan sido endosados a posteriores tenedores, a los que perjudicaría la cancelación del gravamen hipotecario constituido en garantía de los mismos. Consecuentemente, el defecto debe ser confirmado, pues el registrador ha limitado su calificación sobre la resolución judicial de que se trata al exclusivo fin de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si el procedimiento objeto de la resolución no ha tenido la intervención prevista por la Ley en las condiciones mínimas exigidas, para evitar que aquél sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal y, en este sentido, como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva, debe ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20, 38 y 40, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria. En el presente caso, al haberse constituido la hipoteca a favor de los tenedores presentes o futuros de las cambiales, de suerte que el derecho hipotecario se entiende transferido con la obligación garantizada, sin necesidad de hacer constar la transferencia en el Registro (artículos 150 y 154 de la Ley Hipotecaria), no resulta suficientemente acreditado que la demanda haya sido dirigida contra el legítimo tenedor de las obligaciones garantizadas en la forma establecida en la Ley de Enjuiciamiento Civil. A la misma conclusión lleva el principio de relatividad de la cosa juzgada (cfr. artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 31 de enero de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.