

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14158 *Resolución de 26 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Valencia n.º 13, por la que suspende la práctica de la cancelación de determinada inscripción de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don A. D. P. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Valencia número 13, don Adrián Jareño González, por la que suspende la práctica de la cancelación de determinada inscripción de hipoteca.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Valencia el día 9 de julio de 2010 en los autos de incidente concursal número 63/2009, que dimanaban de los autos del concurso voluntario número 321/2008, siendo partes la administración concursal, como demandante, y la sociedad concursada «Construcciones Pasale, S.L.» y la sociedad «Pamo 2007, S.L.», como parte demandada, se declaró la nulidad, entre otras, de la formal compraventa habida entre dichas sociedades el día 18 de julio de 2007 de la finca registral número 20.952 del término municipal de Alboraya y se ordenó la cancelación del asiento registral causado por la inscripción de la transmisión de cuya nulidad se trataba y de los que de aquél se derivaban.

II

Presentado mandamiento de fecha 12 de marzo de 2018, expedido por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Valencia, en el Registro de la Propiedad de Valencia número 13 para que se llevara a cabo la cancelación de los asientos registrales causados por la compraventa cuya nulidad se declaraba, se practicó únicamente la cancelación de la inscripción de la escritura de compraventa declarada nula, quedando el dominio de la finca revertido a favor de la sociedad vendedora, pero no se practicó operación alguna en cuanto la cancelación de los asientos registrales derivados de la compraventa declarada nula por ser este extremo objeto de calificación negativa el día 16 de abril de 2018.

Presentado de nuevo el día 29 de mayo de 2018 en el Registro de la Propiedad de Valencia número 13 el referido mandamiento de fecha 12 de marzo de 2018, para que se llevara a cabo la cancelación de determinado asiento registral de hipoteca sobre la finca descrita, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente mandamiento en el día de hoy –duplicado del cual se encuentra archivado en el legajo correspondiente con el número 124–; presentado en esta Oficina, debidamente autoliquidado del impuesto correspondiente, el día veintinueve de Mayo del año dos mil dieciocho, causando el asiento 620 del Diario 74; el Registrador que suscribe, ha resuelto suspender la inscripción solicitada respecto de los asientos registrales derivados de la compraventa cuya nulidad se declara en la Sentencia y que motivó la cancelación que refiere la precedente nota registral de despacho en atención a la inscripción parcial solicitada por el presentante; por el defecto subsanable que seguidamente se indica, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos

Resulta del Registro, que la finca registral 20.952 de Alboraya aparece gravada con una hipoteca constituida por la Mercantil Pamo 2007, S.L., a favor de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, actualmente inscrita a favor de Formentera Debt Holding DAC, por cesión de crédito; respecto de la cual se ha iniciado el procedimiento de ejecución Hipotecaria en el Juzgado de 1.ª Instancia 2 de Moncada, autos 1014/2012.

No consta que el incidente concursal se haya desarrollado con intervención del citado acreedor hipotecario, en evitación de proscripción de la indefensión de los derechos a una tutela judicial efectiva, no bastando la mera notificación de la sentencia.

Fundamentos de Derecho

Artículos 24 de la Constitución Española; 18, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y 73 y 193 de la Ley Concursal.

No se toma anotación de suspensión por no solicitarse. Contra la presente nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Adrián Jareño González registrador/a de Registro Propiedad de Valencia 13 a día treinta de Mayo del año dos mil dieciocho.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. D. P. G. interpuso recurso el día 27 de junio de 2018 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos y fundamentos

En septiembre de año 2015 se denegó la anotación registral de mandamiento del Juzgado de lo mercantil 1 de Valencia en el que solicitaba la cancelación de la inscripción 9.ª de fecha 1 de octubre de 2007, hipoteca de Pamo 2007 a favor de Bankia y la cancelación de la anotación del embargo a favor de la Hacienda Tributaria contra Pamo 2007 por nulidad de la transmisión de la venta efectuada por Construcciones Pasale S.L en favor de Pamo 2007 S.L. causando el asiento 1015 del Diario 67, suspendiéndose la anotación ya que según reza la calificación negativa que recurrimos "No consta que el incidente concursal se haya desarrollado con intervención de dichos acreedores, en evitación de proscripción de la indefensión de los derechos a una tutela judicial efectiva".

Posteriormente el doce de marzo del dos mil dieciocho el Juzgado de lo mercantil 1 de Valencia vuelve a expedir mandamiento de cancelación y en el que se expresa que se ha notificado a Bankia S.A., Hacienda Pública y Formentera Debt Holdings DAC sin que hayan realizado manifestación alguna sobre la resolución.

El recurrente D. A. D. P. presentó de nuevo en el Registro de la Propiedad de Valencia numero 13 dicho mandamiento (...)

Dicho documento judicial presentado fue objeto de calificación negativa por defecto subsanable, con fundamento en que "Hecho uno. Del Registro resulta que la finca registral 20.952 de Alboraya, aparece gravada con una hipoteca constituida por la mercantil 'Pamo 2007 S.L.' inicialmente a favor de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante Bancaja actualmente inscrita a favor de Formentera Debt Holdings DAC, por cesión de crédito respecto a la cual se ha iniciado el procedimiento de ejecución hipotecaria en el juzgado de 1.ª instancia 2 de Moncada, autos 1014/2012.

No consta que en el incidente concursal se haya desarrollado con intervención del citado acreedor desarrollado con intervención del citado acreedor hipotecario, con evitación de proscripción de la indefensión de los derechos de tutela judicial efectiva", resolución que recurrimos con este escrito de nuevo. Posteriormente D. A. presentó de

nuevo el mandamiento del Juzgado mercantil para su inscripción parcial, lo que realizó el Registro al que me dirijo en el sentido de anotar la sentencia recaída en el incidente de oposición.

Continuando con la calificación negativa del Registrador en cuanto a la anulación de la anotación de la entidad Formentera. El registrador basa su negativa en la proscripción de los hipotecantes, en primer lugar Bancaja y posteriormente La entidad Formentera.

Que aporto Certificado del Juzgado de lo mercantil número 1 de Valencia en el que se declara que la entidad Bancaja (actual Bankia) está personada en el concurso ordinario 321/08 del cual dimana el incidente que origina la solicitud de practicar la inscripción derivada de mandamiento de la Letrada de la administración de justicia del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Valencia de fecha doce de marzo de dos mil dieciocho en el que solicita la inscripción de Sentencia 237 dictada en el Incidente concursal 63/2009 que dimana de los autos de concurso voluntario 321/2008 dictada por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Valencia (...)

Lo que comunicamos a los efectos de entender por notificada la entidad Bankia del incidente y su voluntad de no personarse en el mismo por lo que no existe proscripción.

La resolución de 19 de febrero de 2018 de la DGRyN en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de valencia n.º 16 por la que suspende la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca publicada en el BOE, 7 de marzo de 2018, en aplicación de la analogía, (uno es cesión del crédito y otro es de nulidad de la transmisión, las dos sin anotar en el registro aunque son anteriores a la anotación por la entidad de la carga hipotecaria) señala "Por lo que resulta del expediente, con fecha 3 de julio de 2009 se formalizó escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca por el inicial acreedor, habiéndose Ciertamente [sic] el artículo 1537 del Código civil determina que lo dispuesto en este título se entiende con sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determine en la Ley hipotecaria.

En este sentido, quiere especial relevancia lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley Hipotecaria cuando determina que si en los casos en deba hacerse se omite dar conocimiento al deudor de la cesión del crédito".

El abuso del derecho no cabe en este asunto y ello por varios motivos:

1. En primer lugar la entidad Bancaja fue parte del procedimiento concursal y voluntariamente no se personó en el incidente que provocó la nulidad de la transmisión del bien y la sentencia que se pretende anotar.

2. El incidente concursal fue promovido por terceros por lo que la conducta del actual propietario del inmueble es una conducta que entra dentro de las leyes de la buena fe y con la no inscripción de la sentencia se le priva de sus derechos

3. En tercer lugar el procedimiento de ejecución que se inició por parte de Bancaja, autos 1014/12 del Juzgado de primera instancia 2 de Moncada se resolvió mediante el archivo de la misma por motivo de la sentencia recaída en el incidente concursal 63/2010 (...)

4. La entidad Bancaja es concedora por dos veces, por estar personada en el concurso y por habersele sobreesido el procedimiento de ejecución. Y a sabiendas de la anulación y por tanto de la vacuidad del negocio jurídico, cede el crédito a la entidad Formentera. Debe negarse protección registral a quien incurre en abuso de derecho.

5. Posteriormente la entidad Formentera volvió a presentar ejecución hipotecaria, a la que esta entidad mercantil se opuso, señalando el Juzgado para Noviembre de este año la vista del incidente de oposición.

6. En aplicación del artículo 79 y siguientes de la Ley hipotecaria y habiendo con la legalidad vigente, no existiendo proscripción solicitamos la revocación de la resolución recurrida.»

IV

Mediante escrito, de fecha 12 de julio de 2018, el registrador informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 42, 82, 96 y 326 de la Ley Hipotecaria; 73 y 193 de la Ley Concursal; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 16 de abril de 2013, y de la Sala Primera, de 21 de octubre de 2013 y 7 de julio y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 24 de febrero de 2001, 30 de septiembre y 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 16 de enero, 8 de junio y 19 de febrero de 2007, 15 de junio y 16 de julio de 2010, 3 de marzo, 1 de abril, 21 de julio y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 21 de mayo, 16 de julio y 21 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 4 de julio, 2 de agosto y 2 de diciembre de 2014, 29 de enero y 14 de mayo de 2015, 11 de enero, 24 de mayo, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 3 de noviembre de 2017 y 4 de abril, 31 de mayo, 26 de julio y 14 de septiembre de 2018.

1. En el caso al que se refiere este expediente, habiéndose cancelado la inscripción de una compraventa como consecuencia de sentencia dictada el día 9 de julio de 2010, en autos de incidente concursal en procedimiento de concurso voluntario, por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Valencia, por la que se declaró la nulidad de aquella compraventa y se ordenó proceder a la cancelación del asiento registral causado por la inscripción de la transmisión de cuya nulidad se trata y de los que de aquél se deriven, se presenta en el Registro de la Propiedad mandamiento de la letrada de la Administración de Justicia de dicho Juzgado de lo Mercantil, para que se llevara a cabo la cancelación de los asientos registrales causados por la compraventa cuya nulidad se declara, y se solicita la cancelación de la inscripción de hipoteca practicada a favor de la sociedad «Formentera Debt Holding DAC». En dicho mandamiento consta expresamente que la referida sentencia de fecha 9 de julio de 2010 ha sido notificada a dicha sociedad y a «Bankia, S.A.», sin que hayan realizado manifestación alguna contra dicha resolución.

El registrador suspende la práctica de la cancelación solicitada porque la finca de que se trata aparece gravada con una hipoteca constituida por la sociedad compradora «a favor de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, actualmente inscrita a favor de Formentera Debt Holding DAC, por cesión de crédito; respecto de la cual se ha iniciado el procedimiento de ejecución Hipotecaria en el Juzgado de 1.ª Instancia 2 de Moncada, autos 1014/2012»; y, según añade, «no consta que el incidente concursal se haya desarrollado con intervención del citado acreedor hipotecario, en evitación de proscripción de la indefensión de los derechos a una tutela judicial efectiva, no bastando la mera notificación de la sentencia».

2. Con carácter previo debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, no puede ser tomado en consideración los documentos que se acompañan al escrito de recurso (especialmente el certificado expedido el día 20 de julio de 2018 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil número 1 de

Valencia según el cual la entidad «Bancaja» -actual «Bankia, S.A.»- está personada en el concurso ordinario 321/2008 del cual dimana el incidente concursal que origina la solicitud de cancelación interesada) que no fueron debidamente presentados en el Registro en el momento de emitir el registrador su calificación, por lo que de la misma forma que éste no ha tenido tal información o documentación para analizar el caso, tampoco pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso, sin perjuicio de la posibilidad de su posterior presentación, a fin de procederse a una nueva calificación (vid., por todas, la Resolución de 5 de febrero de 2018).

3. Por lo que se refiere al fondo del asunto debatido, como ha manifestado este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 5 de febrero de 2018) el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley.

Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte; de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de ninguna manera, ya que lo contrario supondría extender sus consecuencias a quien no ha sido parte violando el principio de tutela judicial efectiva y en definitiva el artículo 24 de la Constitución.

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

Este principio deriva, a su vez, de la legitimación registral pues si, conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria, la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (vid. por todas, la Resolución de 14 de marzo de 2018).

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

4. Es cierto que también tiene declarado esta Dirección General (a partir de la Resolución de 8 de octubre de 2013) que este criterio se ha de matizar y complementar con la doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para -en cada caso concreto- determinar si ha existido -o no- la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que -insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como 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 registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. Sólo, pues, en tal situación -esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto- podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 de la LRJCA, pues se trata, esta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto».

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).

5. No obstante, como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante.

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

generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

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

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

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de 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».

6. Reiterando una asentadísima doctrina, este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014 que la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de derechos y cargas posteriores y que no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos que se haya mantenido vigente, no puede determinar su cancelación automática.

Es preciso tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es

exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos, y d) que no se practicó anotación preventiva de la demanda.

Para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores -cuando no se hubiera practicado la anotación preventivamente de la demanda o la practicada no estuviera vigente- es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento. En el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se anula, la sentencia sólo producirá efectos contra éste de conformidad con las reglas generales de nuestro ordenamiento (artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Pero el titular registral de la hipoteca en virtud de inscripción vigente cuya cancelación se pretende no fue parte en dicho procedimiento, ni se ha llegado a practicar la anotación preventiva de la demanda en el Registro. No obstante, en el mandamiento ahora presentado se hace constar expresamente que la referida sentencia de 9 de julio de 2010, declarativa de la nulidad de la compraventa, ha sido notificada a la sociedad titular de la hipoteca y a «Bankia, S.A.», «sin que hayan realizado manifestación alguna contra dicha resolución».

7. Es cierto que en el presente caso la sentencia de la que trae causa el mandamiento calificado tuvo por objeto declarar la nulidad de una serie de inscripciones registrales. Es decir, es resolución judicial declarativa. A este respecto, conviene recordar que las sentencias declarativas y las constitutivas no requieren de ejecución procesal. Así resulta con nitidez de lo dispuesto en los artículos 517.2.1.º y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dispone el artículo 521.2 que «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». Por tanto, no es necesario que se abra una fase de ejecución para que una sentencia de estas características sea título suficiente para practicar en el Registro las inscripciones que resulten procedentes.

Ahora bien, si se tienen en cuenta las particulares circunstancias que concurren en este caso, puede concluirse que la decisión judicial de notificar la referida sentencia tuvo como objetivo evitar la indefensión del titular de la hipoteca afectada por la orden de cancelación, dándole la opción de alegar lo que a su derecho convenga, sin que el mismo haya hecho uso de tal posibilidad procesal. Es precisamente a la vista de esta circunstancia cuando la letrada de la Administración de Justicia expide el mandamiento que ha dado pie a la calificación impugnada.

Si, tal y como se ha expuesto en apartados anteriores, el fundamento último del principio de tracto sucesivo, de acuerdo con lo que prevé el artículo 24 de la Constitución, es impedir la indefensión del titular registral, ha de considerarse que tal posibilidad de indefensión ha quedado descartada respecto de «Formentera Debt Holding DAC», a la que como titular de la hipoteca cuya cancelación se ordena se le concedió el oportuno trámite para realizar alegaciones en el proceso. Consecuentemente, procede estimar el recurso y admitir la cancelación de la hipoteca que ordena el mandamiento calificado, en tanto aparezca inscrita a nombre de dicha entidad (cfr. la Resolución de esta Dirección General de 31 de mayo de 2018).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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