

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4543** *Resolución de 6 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Coslada a cancelar determinadas anotaciones en cumplimiento de lo ordenado en una sentencia dictada en procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por don R. B. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Coslada, don José María Sánchez-Arcilla Muñoz, a cancelar determinadas anotaciones en cumplimiento de lo ordenado en una sentencia dictada en procedimiento ordinario.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Coslada se tramitó el procedimiento ordinario número 709/2016 en el que recayó sentencia estimatoria de la demanda el día 12 de marzo de 2018, declarando la nulidad del contrato de permuta suscrito entre las partes y ordenando la inscripción del dominio de la finca registral número 31.355 del Registro de la Propiedad de Coslada a favor de don R. B. G., así como la cancelación de las inscripciones posteriores.

##### II

Presentado testimonio de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Coslada, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, tras examinar los antecedentes del Registro, el registrador que suscribe ha practicado el día de hoy la inscripción 6.<sup>a</sup> de la finca registral número 31355, con código registral único –CRU–: 28080000340395, al folio 221 del tomo 1.540, libro 858 de Coslada, en virtud de la cual ha quedado inscrito el dominio de dicha finca a favor de don R. B. G., con carácter privativo, por resolución de la permuta que motivó la inscripción 5.<sup>a</sup>, la cual queda cancelada, así como la anotación de demanda letra H.

Se suspende la cancelación de las anotaciones posteriores a la inscripción 5.<sup>a</sup>, es decir la anotación preventiva de embargo letra A, prorrogada por las letras C y G; la anotación preventiva de embargo letra B, prorrogada por la E; y la anotación preventiva de embargo letra F, por no haber sido sus titulares, parte en el procedimiento, ni haber sido demandados ni notificados (artículos 20 L.H. y 42 de la Constitución Española).

#### Fundamentos de Derecho

Para evitar la indefensión, el artículo 42.1 de la Constitución Española, exige que el que figure como titular registral sea parte del procedimiento, enlazado así con el principio registral de tracto sucesivo y de salvaguardia judicial de los asientos, tal y como ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Al margen de la inscripción (...)

Coslada, a 7 de noviembre de 2018. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don R. B. G. interpuso recurso el día 14 de diciembre de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Motivos:

Primero. *Fundamentación jurídica errónea.*

La Calificación registral objeto de impugnación se sustenta sobre una fundamentación jurídica imprecisa y errónea.

Dicha calificación suspende la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo letras A, B y F, que son posteriores a la inscripción 5.<sup>a</sup> cancelada en virtud de lo ordenado por la Sentencia n.º 65/2018 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Coslada en autos de Procedimiento Ordinario 709/2016.

En primer lugar, dicha resolución establece, como fundamentos de derecho, que «para evitar la indefensión, el artículo 42.1 de la Constitución Española, exige que el que figure como titular registral sea parte del procedimiento». Pero lo cierto es que el artículo 42 de la Constitución Española, que carece de apartados, dispone que «el Estado velará especialmente por la salvaguardia de los derechos económicos y sociales de los trabajadores españoles en el extranjero y orientará su política hacia su retomo.» Se trata, por tanto, de un error en la determinación de la norma jurídica en la que se ampara la calificación, puesto que nada tiene que ver el contenido del artículo 42 de la Constitución Española con la cuestión que nos ocupa.

Podría intuirse que la referencia que hace el señor registrador al artículo 42.1 de la Constitución en realidad sea al artículo 24.1 de dicho texto legal. En tal sentido, se trataría de una aplicación totalmente extensiva de la Ley, puesto que dicho artículo dispone que «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», pero no exige, en absoluto, que el que figure como titular registral sea parte en el procedimiento para evitar indefensión.

El artículo 24.1 de la Constitución ofrece la posibilidad a todas las personas para acudir a los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos y obtener una tutela judicial efectiva, como hizo el compareciente para poder ostentar la condición de actual titular registral. Es más, la calificación efectuada por el señor registrador de la propiedad de Coslada vulnera el derecho a la tutela efectiva ejercida por el actual titular registral, conforme al artículo 24.1 de la Constitución, al impedir el cumplimiento de la Sentencia dictada como consecuencia del ejercicio del derecho contemplado en tal norma.

En segundo lugar, también señala el registrador el artículo 20 de la Ley Hipotecaria como fundamento jurídico para suspender la cancelación de las anotaciones posteriores a la inscripción 5.<sup>a</sup>, es decir, la anotación preventiva de embargo letra A, la anotación preventiva de embargo letra B y la anotación preventiva de embargo letra F, por no haber sido sus titulares parte en el procedimiento, ni haber sido demandados ni notificados.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su último apartado, establece que: «no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento.»

La norma contenida en el artículo 20 de LH impide que se practique una anotación de embargo cuando el titular registral sea persona distinta de aquella contra la cual se haya dirigido el procedimiento relativo al embargo, pero no se refiere al supuesto que nos ocupa, en el que se debe cancelar una anotación de embargo, en virtud de lo resuelto en un procedimiento judicial relativo a la titularidad registral. Es decir, lo que no permite el artículo 20 de la LH es anotar un embargo si el titular registral, en perjuicio del cual se va a practicar la anotación, no ha sido parte en el procedimiento en el que tiene origen tal embargo, pero no exige que para cancelar un embargo en cumplimiento de lo

dispuesto en una Sentencia deba ser parte o ser notificado el beneficiado por la anotación de embargo.

La aplicación que hace el Sr. registrador de dicha norma en su calificación es errónea o, cuanto menos, excesivamente extensiva, en el sentido de exigir un requisito, ser parte en el procedimiento, para un supuesto de hecho no contemplado por dicha norma.

Por tanto, ambos fundamentos de Derecho deben ser rechazados para acordar la suspensión de la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo letras A, B y F.

Segundo. *Incumplimiento de lo dispuesto por sentencia judicial.*

La Sentencia n.º 65/2018, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Coslada en autos de Procedimiento Ordinario 709/2016, de fecha 12 de marzo de 2018, ordenó expresamente «la cancelación registral de la inscripción de la escritura pública autorizada por don Rafael Cervera el día 15 de marzo de 2007, bajo el número de su protocolo 911, respecto de la finca registral n.º 31.355 del Registro de la Propiedad de Coslada, inscripción 5.ª así como todas las inscripciones posteriores referentes a tal finca.»

La calificación registral objeto de impugnación incumple el fallo de la mencionada Sentencia, puesto que suspende la cancelación de las inscripciones posteriores a la 5.ª.

El artículo 118 de la Constitución Española establece que «es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto.»

En este sentido se pronuncia la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo en sentencia de 16 de abril de 2013: «...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 en un supuesto de ejecución judicial 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.»

Conviene destacar, respecto a la eficacia de las resoluciones judiciales, la doctrina acogida por la Dirección General de los Registros y el Notariado, que se refleja especialmente en su Resolución de 31 de mayo de 2018, de que «las sentencias declarativas y las constitutivas no requieren de ejecución procesal», conforme a lo dispuesto en los artículos 517.2.1.º y 521 LEC.

Dispone el artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que «no se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas. 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, siendo al Juzgado a quien compete la decisión sobre el cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, habiéndose acordado por el Juzgado la medida cautelar de anotación de demanda y habiendo dictado Sentencia en los términos anteriormente señalados, procede darle cumplimiento en toda su extensión.

Conforme a lo expuesto anteriormente, procede el cumplimiento de la Sentencia en todos sus términos, concretamente, la cancelación de todas las inscripciones posteriores a la 5.<sup>a</sup>

Tercero. *Anotación preventiva de demanda.*

En el supuesto que nos ocupa, se procedió a la anotación preventiva de la demanda iniciada por el compareciente, R. B. G., para que se declarase a su favor el dominio de la finca registral n.º 31355 del Registro de la Propiedad de Coslada en virtud de nulidad o, en su caso, resolución contractual.

La anotación de demanda tuvo lugar en virtud de Auto n.º 41/2017 dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Coslada el día 3 de marzo de 2017 en Pieza de Medidas Cautelares 709/2016.

La anotación de demanda tiene por finalidad dar publicidad a la pendencia de un procedimiento judicial y, en consecuencia, evitar la aparición de terceros protegidos frente a la sentencia que en su caso se dicte, advirtiendo bien de la posible inexactitud del contenido del Registro, bien de la existencia de una situación jurídica que de ser estimada determinará esa inexactitud en el futuro. La anotación de demanda da publicidad al ejercicio de acciones contradictorias de derechos inscritos o reveladoras de pretensiones de modificaciones jurídico-reales, a cuyo éxito se condiciona la eficacia de los actos dispositivos inscritos con posterioridad, evitando la aparición de terceros protegidos frente a la sentencia favorable al demandante.

No puede admitirse como motivo para denegar la cancelación de las inscripciones posteriores a la 5.<sup>a</sup>, según ordena la Sentencia, que los titulares de dichas inscripciones no hayan sido demandados en el procedimiento al que corresponde tal sentencia, ni notificados, por dos razones: en primer lugar, como ya se ha indicado anteriormente, compete al Juzgado la llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional que va a resolver sobre una situación de inexactitud registral (STS 16 de abril de 2013); y, en segundo lugar, porque la finalidad propia de la anotación de demanda es dar publicidad al ejercicio de acciones contradictorias de derechos inscritos, habiendo tenido los titulares de dichas inscripciones la posibilidad de comparecer en el procedimiento judicial.

Por tanto, no puede perjudicar al nuevo titular registral, que ha actuado diligentemente mediante la solicitud al Juzgado de la medida cautelar de anotación de demanda, la falta de diligencia o pasividad de los titulares de dichas inscripciones que, teniendo la oportunidad de personarse en el procedimiento judicial no lo hicieron.

Por otro lado, el artículo 198 del Reglamento Hipotecario establece que «tomada la anotación preventiva de demanda, si ésta prosperase en virtud de sentencia firme, se practicarán las inscripciones o cancelaciones que se ordenen en ésta».

El artículo 198 del Reglamento Hipotecario contempla la eficacia de la anotación preventiva de demanda, puesto que, si lo solicitado en la demanda prospera en virtud de sentencia firme, procede la práctica de las inscripciones o cancelaciones que tal sentencia ordene, sin entrar a valorar el hecho de que los titulares de tales inscripciones o perjudicados por las cancelaciones hayan sido o no parte en el correspondiente procedimiento judicial.»

#### IV

El registrador de la Propiedad de Coslada, don José María Sánchez-Arcilla Muñoz, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, párrafo tercero, 18, 20, 38, 40, 42 y 82 de la Ley Hipotecaria; 100 y 198 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal

Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 22 de septiembre de 2008 y 31 de octubre de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2006, 27 de noviembre de 2007, 5 de enero de 2008 y 20 de julio de 2018.

1. El presente recurso tiene como objeto la calificación realizada por el registrador de la Propiedad de Coslada respecto de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara la nulidad del contrato de permuta suscrito entre las partes y se ordena la inscripción del dominio de la finca 31.355 a favor de don R. B. G., así como la cancelación de las inscripciones posteriores. A resultas de lo ordenado en referido procedimiento se practicó anotación preventiva de demanda el día 29 de mayo de 2017.

Según resulta del historial registral de la finca 31.355, con anterioridad a la citada anotación de demanda existían tres anotaciones de embargo vigentes al tiempo de presentación del testimonio de la sentencia cuya calificación ha dado lugar a este expediente.

El registrador ha accedido a la inscripción del dominio a favor del demandante, en los términos que ordena la sentencia, pero no ha cancelado las tres anotaciones de embargo por no haber sido sus respectivos titulares parte en el correspondiente procedimiento ordinario.

El recurrente fundamenta su recurso en la extralimitación del registrador al calificar una resolución judicial y en el hecho de que, al existir una anotación de demanda, ningún titular registral puede ignorar la pendencia del procedimiento, teniendo en cuenta lo que establece el artículo 198 del Reglamento Hipotecario.

2. Debe comenzarse por el análisis de las facultades de calificación que los registradores ostentan respecto de las resoluciones judiciales. Es una cuestión que ha sido tratada por este Centro Directivo en numerosas ocasiones (vid., entre otras muchas, la Resolución de 20 de julio de 2018), debiendo ahora reiterarse la doctrina mantenida al respecto.

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 el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencia relacionada 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 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.

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».

3. En relación con la eficacia de la anotación de demanda debe afirmarse que se trata de una medida cautelar que tiene como finalidad dar publicidad registral a la existencia de un proceso judicial, de suerte que cualquier titular que en el futuro inscriba o anote su derecho en el Registro conozca la pendencia del litigio y se enerve la eficacia de la fe pública. El actor consigue de esta forma asegurar que la finca, cuando recaiga la sentencia, se encontrará en la misma situación registral que en el momento de practicarse la anotación.

Como afirma el Tribunal Supremo en Sentencia de 31 de octubre de 2011: «la generalidad de la doctrina científica considera que [las anotaciones de demanda] protegen la retroactividad de la sentencia recaída en el pleito y llevan su eficacia hasta la fecha de la decisión, para evitar que, por el juego del artículo 34 de esta Ley, surja un tercero que impida la ejecución del fallo; el expresado medio concede un rango hipotecario al derecho real que, como resultado del litigio, pueda constituirse, con el aseguramiento de su retroactividad hasta el momento de la anotación, frente a terceros que, en tiempo intermedio, hayan inscrito algún derecho, quienes ya no serían de buena

fe, pues, con la previa consulta en el Registro de la Propiedad, tendrían conocimiento de su existencia, y, por tanto, la de un juicio pendiente que provocar un fallo contrario a la adquisición posterior a su asentamiento registral, y da lugar a la resolución de la misma». Continúa afirmando este mismo fallo, con cita de la Sentencia de 22 de septiembre de 2008 de la misma Sala Primera: «La anotación preventiva de demanda (artículo 42.1.º LH ) tiene por objeto el dar a conocer, mediante la publicidad de que gozan los asientos registrales, la existencia de un proceso pendiente que pueda afectar a algún derecho real que con anterioridad haya accedido al Registro, todo ello con la finalidad de evitar que la realización de ulteriores actos o negocios sobre dicho derecho puedan desembocar en el traspaso de su titularidad a un tercero en quien concurren todas las exigencias de los principios de buena fe (artículo 34 LH ) y legitimación (artículo 38 LH ) registrales, con la consiguiente producción de los radicales efectos de irrevindicabilidad anudados a tal posición jurídica (...).».

El artículo 198 del Reglamento Hipotecario regula los efectos que la anotación de demanda tiene respecto de los titulares que hayan accedido con posterioridad al Registro: «Tomada la anotación preventiva de demanda, si ésta prosperase en virtud de sentencia firme, se practicarán las inscripciones o cancelaciones que se ordenen en ésta. La ejecutoria o el mandamiento judicial será título bastante, no sólo para practicar la inscripción correspondiente, sino también para cancelar los asientos posteriores a la anotación de demanda, contradictorios o limitativos del derecho que se inscribe, extendidos en virtud de títulos de fecha posterior a la de la anotación y que no se deriven de asientos que gocen de prelación sobre el de la misma anotación. La anotación de demanda se cancelará en el asiento que se practique en virtud de la ejecutoria, y al margen de la anotación se pondrá la oportuna nota de referencia. Cuando los asientos posteriores hubieren sido practicados en virtud de títulos de fecha anterior a la anotación de demanda, para cancelarlos será preciso que, en ejecución de la sentencia, el demandante pida la cancelación de tales asientos, y el Juez podrá decretarla, previa citación de los titulares de los mismos, conforme a los artículos 262 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si dichos titulares no se opusieron a la pretensión del ejecutante, en un plazo de treinta días. Cuando hicieren constar en el Juzgado su oposición, se seguirá el juicio por los trámites de los incidentes, y no se cancelará la anotación de demanda en tanto no recaiga resolución judicial firme».

La simple lectura de este precepto conduce a la desestimación del recurso y a la confirmación de la calificación impugnada. En el presente caso las anotaciones de embargo que el registrador se ha negado a cancelar son todas de fecha anterior a la anotación de demanda. Son, por tanto, cargas que no pueden verse afectadas por la eficacia de la anotación de demanda. Consecuentemente, quedan sujetas a la hora de su cancelación a las reglas generales derivadas de los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo. Y en este caso los respectivos titulares de dichas anotaciones no han sido llamados al procedimiento judicial en el que se ordena su cancelación.

El principio constitucional de tutela judicial efectiva, que proscribía la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguarda de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata. De ahí que, como ya se ha señalado en el anterior fundamento de derecho, en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro. De acuerdo con lo expuesto y de conformidad con lo establecido en los artículos 1, 20, 38, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, para que pueda procederse a la cancelación de las tres anotaciones de embargo anteriores en el tiempo a la de demanda, es requisito esencial que el proceso se haya dirigido contra sus respectivos titulares registrales.

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

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

Madrid, 6 de marzo de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.