

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13026 *Resolución de 7 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 1, por la que se deniegan las inscripciones derivadas de la sentencia firme dictada en autos de juicio ordinario.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. S. R. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, doña Francisca Núñez Núñez, por la que se deniegan las inscripciones derivadas de la sentencia firme dictada en autos de juicio ordinario.

Hechos

I

En sentencia firme, dictada el día 10 de marzo de 2021 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Santiago de Compostela, en los autos del juicio ordinario número 151/2009, siendo las partes demandantes el Ayuntamiento de Santiago de Compostela y la comunidad de propietarios formada por doña J. R. V. y sus hijos, don F. J., don M. A., don J. C., doña M., doña M., don J. A. y don R. S. R., y demandados «Hispano Inversiones Consulting Galicia, S.L.», don J. G. F. y «Promociones V Coruña, S.L.», se declaraba que la comunidad actora era la propietaria de la finca registral número 42.622 del Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, con una superficie de 1.277 metros cuadrados, y se ordenaba la cancelación de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones contradictorias con la declaración de dominio efectuada sobre la citada finca y, en especial la cancelación de las inscripciones de las fincas número 43.352 –finca segregada de la 42.622 de 165,24 metros cuadrados– y 43.356 –finca formada por la agrupación de las fincas 43.352 y 42.628–.

II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, fue objeto de la siguiente calificación:

«Documento: Testimonio de Sentencia firme de fecha diez de marzo de dos mil veintiuno, del Juzgado de Primera Instancia número tres de Santiago de Compostela, donde se siguen autos de Juicio Ordinario 151/09, siendo las partes demandantes: el Ayuntamiento de Santiago de Compostela y la Comunidad de Propietarios formada por doña J. R. V. y sus hijos don F. J., don M. A., don J. C., doña M., doña M., don J. A. y don R. S. R.; y demandados: Hispano Inversiones Consulting Galicia, S.L., don J. G. F. y Promociones V Coruña, S.L.

Asiento de presentación numero: 1854 del Diario 142.

Presentante: don F. J. S. R.

Calificado el precedente documento por la registradora que suscribe de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, extiende la siguiente nota de calificación:

Hechos:

1.º) El referido documento fue presentado el día diecinueve de enero de dos mil veintidós, bajo el asiento número 1854 del Diario 142 de este Registro, acompañado de

diligencia de ordenación de fecha dieciocho de octubre de dos mil veintiuno, por la que doña E. B. P., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número tres de Santiago de Compostela, declara la firmeza de dicha sentencia.

2.º) En la sentencia presentada se declara que la comunidad actora, que es la Comunidad de Propietarios formada por doña J. R. V. y sus hijos don F. J., don M. A., don J. C., doña M., doña M., don J. A. y don R., S. R., es la propietaria de la finca registral 42622, con una superficie de mil doscientos setenta y siete metros cuadrados – sin que consten sus circunstancias personales ni el modo de la adquisición– y se ordena la cancelación de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones contradictorias con la declaración de dominio efectuada sobre la citada finca y en especial la cancelación de las inscripciones de las fincas 43352 –finca segregada de la 42622 de ciento sesenta y cinco metros y veinticuatro decímetros cuadrados– y 43356 –finca formada por la agrupación de las fincas 43352 y 42628–.

3.º) Consultados los libros de este registro resulta que la finca registral 42.622 consta inscrita a favor de la entidad Inversiones Inmobiliarias Canvives S.L. por adjudicación en ejecución hipotecaria.

Y en cuanto a la finca de ciento sesenta y cinco con veinticuatro metros cuadrados segregada de la anterior (registral 43.332, no 43.532 como consta por error en la sentencia) fue agrupada con la registral 42.628, siendo la finca resultante de dicha agrupación la registral 43.356 inscrita a favor de Promociones V-Coruña, Sociedad Limitada.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 24 de la Constitución española; 1, 17, 20, 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; 100, 173 del Reglamento Hipotecario; Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado –hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública– de 15 de junio de 2012 y 20 de abril de 2021, así como las que en ella se citan.

Señala la citada Resolución de 20 de abril de 2021 que “Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General (cfr. ‘Vistos’), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales.

Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero 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 Sentencias relacionadas en ‘Vistos’, que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial ‘los obstáculos que surjan del Registro’, y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas.

El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial,

asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución.

Tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, 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 1.3.º 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).

Al objeto de evitar que puedan surgir terceros protegidos por la fe pública registral (cfr. artículo 34 de la Ley Hipotecaria), la legislación hipotecaria contempla la posibilidad de tomar anotación preventiva de la demanda (cfr. artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria) que sirve de medio para publicar frente a terceros la existencia de un procedimiento judicial en el que se demanda la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.

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».

En el presente caso, la finca 42.622 consta inscrita a nombre de una entidad que no ha sido parte en el procedimiento según inscripción tercera de fecha 14 de junio de 2021, en ejecución de la hipoteca constituida por la inscripción segunda de fecha 27 de agosto de 2009. Y por aplicación del principio de tracto sucesivo en los términos expuestos procede denegar las operaciones solicitadas, que, respecto de esta finca, serían la cancelación de las inscripciones de dominio contradictorias y la inscripción del dominio de la misma a favor de la comunidad de propietarios a que se refiere la sentencia.

Y respecto de las fincas 42.332 (segregada de la 42.622) y 42356, que fueron agrupadas dando lugar a la finca registral 42.628, se deduce del fallo de la sentencia, así como de su fundamento séptimo ("la finca registral 42.622 en su configuración previa a la segregación que dio origen a las fincas 43.532 y 43.356, pertenece a la comunidad de propietarios demandantes"), que se solicita la cancelación de la agrupación y segregación, reintegrando la superficie segregada a la finca matriz. Pero, si bien dicha finca consta inscrita a favor de una de las entidades demandadas, no es posible la operación registral solicitada pues no "reintegrarse" la parcela segregada a la finca matriz ya que, como se indica en el apartado anterior consta inscrita a nombre de persona distinta.

En consecuencia, y teniendo en cuenta los anteriores fundamentos, se acuerda denegar las inscripciones solicitadas por constar inscrita la finca a favor de persona que no ha sido parte en el procedimiento.

Subsidiariamente se hace constar que no constan las circunstancias personales de los interesados en los términos que resultan del artículo 51. regla 9.ª a) del Reglamento Hipotecario, las cuotas de participación en la forma prevista en el artículo 54 del mismo y, en su caso, el carácter privativo o ganancial de la adquisición (art. 90 a 96 del Reglamento Hipotecario).

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Santiago, a 9 de febrero de 2022.—La registradora, Fdo. D.ª Francisca Núñez Núñez. Registradora de la Propiedad de Santiago Número Uno (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. S. R. interpuso recurso el día 9 de abril de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Primera. Se formula el recurso en base dos consideraciones, la primera de ella es que entendemos con los debidos respetos que a la hora de valorar el histórico de los títulos que han servido de base a la inmatriculación no se ha tenido en cuenta que la adjudicación hipotecaria que ha servido de base para el cambio de titular registral a favor de Inversiones Inmobiliarias Canvives S.L. se halla viciada de raíz, pues tal y como consta en la Sentencia 28/2021 el título que sirvió de base para la inmatriculación de la finca registral 42.622 fueron elaborados ad hoc de manera artificiosa por Hispano Inversiones Consulting S.L. recogiendo expresamente en la Sentencia en su Fundamento de Derecho Séptimo (página 21) que: “la finca registral 42622, en su configuración previa a la segregación que dio origen a las fincas 43532 y 43356, pertenece a la comunidad de propietarios demandante, y que nunca ha pertenecido a Hispano Inversiones, ni tampoco a sus anteriores transmitentes, el Sr. C. y el Sr. R.”

De este hecho nuclear resulta el fallo de la Sentencia resultando por ende que todos los actos de disposición realizados a partir de la adquisición de Hispano Inversiones Consulting S.L. incluida la hipoteca constituida sobre la finca registral 42.622 son nulos de pleno derecho, siendo que esta nulidad radical impide cualquier acto de realización sobre los mismos por cualquiera que no sea su legítimo propietario.

La consideración de que Inversiones Inmobiliarias Canvives S.L. no fue llamada al proceso y por tanto no le puede afectar la Sentencia recaída se considera errada desde el momento en que no participa en modo alguno de los actos y situación que fue objeto de enjuiciamiento en el procedimiento en el que se dictó la Sentencia 28/2021, ya que su adjudicación es muy posterior en el tiempo (...)

Segunda. En segundo lugar, constituye motivo del recurso el no haber procedido a la cancelación de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones contradictorias con la declaración de dominio efectuada sobre la precitada finca, y en especial la cancelación de la inscripción de las fincas 43352 y 43356.

Dichas fincas constaban inscritas a favor de un tercero, la entidad Promociones V-Coruña, Sociedad Limitada, que si fue llamada al proceso y defendió sus derechos en el mismo constando que se allanó a las pretensiones de los actuales solicitantes de la inscripción por lo que el cumplimiento de la Sentencia resulta indefectible en este punto, constando respecto de la finca 43352 que el propio Registro recoge la exigencia de un error material respecto de la 43352 sobre la cual existe plena identificación en la Sentencia que se ha portado al Registro.

Por lo expuesto,

Solicito que, se admita el presente de recurso con la documentación que se acompaña y previos los tramites procedimentales oportunos se estime el mismo acordando proceder conforme a lo interesado en el cuerpo del presente escrito procediendo a la cancelación de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones contradictorias con la declaración de dominio efectuada sobre la precitada finca 42622, y en especial la cancelación de la inscripción de las fincas 43352 y 43356 procediendo a la inmatriculación de la finca 42622 a favor de la Comunidad formada por los hermanos don F. J., don M. A., don J. C., doña M., doña M., don J. A. y don R. S. R.».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó 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; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo 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 y 2 de octubre de 2017 y 4 de abril y 31 de mayo de 2018.

1. Limitado el escrito del recurso interpuesto a la impugnación del primero de los defectos señalados en la calificación, relativo a la falta de cumplimiento del principio del tracto sucesivo respecto del titular registral, al mismo ha de ceñirse en exclusiva la presente Resolución.

Es objeto del presente recurso decidir si es o no inscribible en el Registro de la Propiedad un testimonio de sentencia judicial firme en la que se estima parcialmente la demanda interpuesta por la comunidad de propietarios formada por doña J.R. V. y sus hijos, don F. J., don M. A., don J. C., doña M., doña M., don J. A. y don R. S. R., contra «Hispano Inversiones Consulting Galicia, S.L.», don J. G. F. y «Promociones V Coruña, S.L.», y se declara que la comunidad actora es la propietaria de la finca registral 42.622, con una superficie de 1.277 metros cuadrados y se ordena la cancelación de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones contradictorias con la declaración de dominio efectuada sobre la citada finca y en especial la cancelación de las inscripciones de las fincas 43.352 –finca segregada de la 42.622 de 165,24 metros cuadrados– y 43.356 –finca formada por la agrupación de las fincas 43.352 y 42.628–.

Se presenta la sentencia firme objeto de calificación reseñada anteriormente.

Son datos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

Del historial registral de la finca 42.622, objeto del procedimiento del que dimana la sentencia calificada, resulta lo siguiente:

– La sociedad «Hispano Inversiones Consulting Galicia, S.L.» adquirió por compra la finca 42.622, que se inscribió por el procedimiento del antiguo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, causando la inscripción 1.^a de dicha finca.

– Al margen de dicha inscripción consta extendida con fecha 9 de junio de 2008, nota marginal de segregación de 1.111,54 metros cuadrados que pasan a formar la finca registral 43.352.

– Con fecha 2 de junio de 2009, se extiende la anotación de demanda letra A en virtud de auto de fecha 5 de mayo de 2009, dimanante del procedimiento número 151/2009 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Santiago de Compostela por el Ayuntamiento de Santiago de Compostela contra «Hispano Inversiones Consulting Galicia, S.L.». Dicha anotación preventiva se cancela por caducidad el día 13 de octubre de 2014.

– Con fecha 27 de agosto de 2009, se extiende inscripción 2.^a de hipoteca a favor de «Banco Popular Español». Al margen de dicha hipoteca se extiende nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas con fecha 12 de septiembre de 2011, para el procedimiento número 9175/2010, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Santiago de Compostela.

– Con fecha 8 de octubre de 2009, se extiende anotación preventiva de demanda, procedimiento de medidas cautelares número 631/2009 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Santiago de Compostela por la comunidad de propietarios formada por doña J. R. V. y sus hijos, don F. J., don M. A., don J. C., doña M., doña M., don J. A. y don R. S. R., contra la sociedad «Hispano Inversiones Consulting Galicia, S.L.». Dicha anotación se cancela por caducidad con fecha 13 de octubre de 2014.

– Constan extendidas dos anotaciones de embargo posteriores.

– Con fecha 14 de junio de 2021, se practica la inscripción 3.^a de adjudicación y cancelación de cargas a favor de la sociedad «Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.L.», en virtud de decreto dictado el día 11 de junio de 2020 en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 9175/2010 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Santiago de Compostela.

– La finca registral 43.352, formada por segregación de la finca 42.622, pasó por agrupación con la registral 42.628, la registral 43.356. En el historial registral de las citadas fincas 42.622 y 43.356 no consta extendida anotación alguna. «Promociones V Coruña, S.L.» es la titular registral de la finca 43.352.

La registradora opone que acuerda denegar las inscripciones solicitadas por constar inscrita la finca 42.622 a favor de persona que no ha sido parte en el procedimiento. Además, la sentencia también ordena la cancelación de la segregación (finca 43.352) y ulterior agrupación (finca 43.356), reintegrándose la finca segregada a la matriz de la que procede (finca 42.622). Y si bien la finca agrupada consta inscrita a favor de una entidad demandada, la cancelación de las inscripciones de agrupación y segregación, reintegrando esta superficie a la finca matriz, no es posible registralmente pues esa finca matriz, como se ha indicado anteriormente, consta inscrita a nombre de persona distinta.

La recurrente opone que, conforme a la nulidad declarada en la sentencia, todos los actos de disposición realizados a partir de la adquisición de «Hispano Inversiones Consulting, S.L.» incluida la hipoteca constituida sobre la finca registral 42.622 son nulos de pleno derecho, siendo que esta nulidad radical impide cualquier acto de realización sobre los mismos por cualquiera que no sea su legítimo propietario. Y que la consideración de que Inversiones «Inmobiliarias Canvives, S.L.» no fue llamada al proceso y, por tanto, no le puede afectar la sentencia recaída, se considera errónea ya que no participa en modo alguno de los actos y situación que fue objeto de enjuiciamiento en el procedimiento en el que se dictó la sentencia número 28/2021, ya que su adjudicación es muy posterior en el tiempo.

2. 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 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.

3. También tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado (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).

4. 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».

5. Reiterando una consolidada 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 la anotación preventiva de demanda ha caducado.

En el presente caso se habían tomado anotaciones preventivas en la finca matriz, registral 42.622, pero dichas anotaciones caducaron con anterioridad a la adjudicación derivada de la ejecución de la hipoteca posterior sin que se hubiese solicitado su prorroga, por lo que el actual titular, la sociedad «Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.L.», adquirió la finca sin dicha carga prioritaria que a todos los efectos devino en inexistente.

Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores, en este caso a la sociedad actual titular de la finca –cuando no estuviera vigente la anotación preventivamente de la demanda– es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado.

En el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se anula, incluso en el caso de que se haya allanado a la demanda, 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 los titulares posteriores conforme a inscripciones cuya cancelación se pretende no fueron parte en dicho procedimiento, ni se ha extendido ni mantenido vigente la anotación preventiva de la demanda.

En el caso de este expediente además la sentencia ordena la cancelación de la segregación y ulterior agrupación realizadas, reintegrándose la finca segregada a la matriz de la que procede (finca 42.622). Y si bien la finca agrupada consta inscrita a favor de una entidad demandada, la cancelación de las inscripciones de agrupación y segregación, reintegrando esta superficie a la finca matriz, no es posible registralmente pues esa finca matriz, como se ha indicado anteriormente, consta inscrita a nombre de persona distinta.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 7 de julio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puentes Santiago.