

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**8443** *Resolución de 11 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Móstoles n.º 1 a inscribir el testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por don I. V. C., abogado, en nombre y representación de don A. S. F. y doña M. C. S. H., contra la negativa de la registradora de la propiedad de Móstoles n.º 1, doña Nuria Rosa Serna Gómez, a inscribir el testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario.

#### Hechos

I

En mandamiento, expedido por don A. T. P., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Móstoles, se transcribía la sentencia dictada en el procedimiento ordinario número 1002/2022, y en cuyo fallo se decía que se estimaba la demanda formulada contra don M. E. C. –hoy sus herederos–, y doña E. G. G., declarando que la propiedad de la finca registral número 1.612 del Registro de la Propiedad de Móstoles n.º 1 pertenecía a los demandantes para su sociedad conyugal «en virtud de contrato de compra suscrito en fecha 6 de mayo de 1975; rectificándose la discordancia registral, ordenando la reanudación del tracto sucesivo, con inscripción del inmueble a nombre de los demandantes en el Registro de la Propiedad con rectificación del asiento vigente o cancelando cualquier otro de distinta titularidad».

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Móstoles n.º 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 4307 del año: 2023  
Asiento N.º: 1627 Diario: 79  
Presentado el 04/12/2023 a las 09:00:00  
Presentante: V. C., I.  
Interesados: A. S. F., M. C. S. H., E. C. M., G. G. E.  
Naturaleza: Mandamiento Judicial  
N.º Juicio: 1002/2022 de 23/11/2023  
Juzgado: Juzgado de Primera Instancia N.º 4 de Móstoles,

Previa calificación de la precedente documentación, presentada en este Registro con el Asiento 1627 del Diario 79, se suspende la inscripción del mismo, en cuanto a la finca registral 1612, conforme a los artículos 18, 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes, con base a los hechos y fundamentos que siguen:

Hechos:

Primero: Se presenta mandamiento expedido por don A. T. P., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Móstoles, en el Procedimiento Ordinario arriba referido, en cuyo fallo se dice que se estima la demanda

formulada contra don M. E. C., hoy sus herederos, y doña E. G. G., declarando que la propiedad de la finca registral 1612 pertenece a los demandantes para su sociedad conyugal "en virtud de contrato de compra suscrito en fecha 6 de Mayo de 1975, rectificándose la discordancia registral ordenando la reanudación del tracto sucesivo, con inscripción del inmueble a nombre de los demandantes con rectificación del asiento vigente o cancelando cualquier otro de distinta titularidad".

Defectos. Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento.

Considerando que la finca figura inscrita a nombre de don M. E. C. y doña E. G. G., no indicándose en el documento presentado los datos del fallecimiento del citado don M., o la determinación de sus herederos. Por el contrario se indica que la cotitular doña E. se allana a la demanda en nombre propio y en nombre de la comunidad hereditaria de don M. sin indicar quienes son las personas a que se refiere y en cuyo nombre actúa la demandada.

Considerando que en el supuesto que nos ocupa se ha ejercitado una acción que sin duda pretende la rectificación del Registro y su concordancia con la realidad jurídica extrarregistral, pero con absoluta imprecisión en cuanto a qué tipo de acción se entabla, qué asientos se pretenden practicar, y cuál es el procedimiento seguido, pues por un lado se ordena la reanudación del tracto sucesivo, procedimiento que no es susceptible de tramitarse actualmente por la vía judicial y que en la legislación anterior preveía la cancelación de cualquier asiento contradictorio tal y como indebidamente se pide ahora; pero por otra parte se ordena que se rectifique el asiento vigente, y no se dice cuál es la rectificación a practicar, puesto que no se indica cual es el error del asiento, porque no se expresa el iter transmisivo de la finca, es decir, se menciona el contrato de compra pero no se indica a quién se compró, si fue a los titulares registrales, en cuyo caso no tendría sentido la cancelación de su inscripción al no haber ninguna interrupción de tracto, ni tampoco procedería la modificación de su asiento; o fue a persona distinta, en cuyo caso habría que saber quién es y si dicha persona ha sido o no demandada en el procedimiento por exigencia del artículo 20 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Considerando que el artículo 51,9.º del Reglamento Hipotecario exige que se identifiquen los datos de la persona de quien procedan los bienes o derechos.

Considerando que el artículo 100 del Reglamento hipotecario prevé la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial en cuanto a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Se suspende la inscripción por no constar los datos del fallecimiento del titular registral don M. E. C., certificado de defunción y últimas voluntades así como testamento o declaración de herederos del mismo; y por no constar los datos del vendedor o vendedores de la finca en el contrato de compraventa citado, lo que determinaría los asientos concretos a practicar, que ahora se ordenan de forma absolutamente amplia e imprecisa.

Contra esta calificación (...)

Móstoles, a trece de diciembre del año dos mil veintitrés. La Registradora de la Propiedad, Fdo: Nuria Rosa Serna Gómez».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don I. V. C., abogado, en nombre y representación de don A. S. F. y doña M. C. S. H., interpuso recurso el día 15 de enero de 2024 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Primero. El título cuya inscripción se pretende es la sentencia firme de fecha 11 de abril de 2023 dictada por el Magistrado-Juez a cargo del Juzgado de Primera Instancia 4 de Móstoles, en el procedimiento de juicio ordinario 1002/2022 en el que los demandantes don A. S. F. y doña M. C. S. H. ejercitan una acción contradictoria de dominio contra don M. E. C. y doña E. G. G., quienes aparecen como titulares de la finca registral 1612 del Registro de la Propiedad 1 de Móstoles, solicitando la cancelación de la inscripción en la que figuran estos últimos y que se declare el dominio sobre dicha finca a favor de aquellos.

Tal y como se indica en el título judicial, la titular registral demandada, Doña E. G. G., comparece y se allana a la demanda en nombre propio y en representación de la comunidad hereditaria de Don M. E. C., su esposo fallecido en fecha 14 de abril de 2017 tal y como la viuda acreditó acompañando el certificado de defunción.

El ámbito de la calificación del Registrador de la Propiedad respecto de documentos judiciales no permite cuestionar la decisión judicial, en este caso la declaración del dominio sobre un inmueble a favor de determinada persona, atribuida de forma exclusiva a los jueces y tribunales. Nos encontramos ante una acción contradictoria de dominio que ha de dirigirse contra el titular registral, en nuestro caso un matrimonio en el que uno de los cónyuges se encuentra fallecido y así consta acreditado en el procedimiento judicial mediante la aportación del certificado de defunción por su cónyuge sobreviviente, y así lo ha considerado acreditado también el Juez, no pudiendo suspenderse la inscripción por no constar los datos formales requeridos con carácter general a un documento notarial (certificado de defunción, últimas voluntades, testamento o declaración de herederos) cuando se trata de un título judicial firme, en el que el demandado, titular registral sobreviviente, se allana a la demanda reconociendo no ser ya titular del inmueble por haberlo transmitido junto con su cónyuge hace casi 50 años.

Segundo. Por otra parte, la suspensión de la inscripción se fundamenta también en no constar los datos del vendedor o vendedores de la finca en el contrato de compraventa, lo que nuevamente plantea la cuestión del ámbito de la calificación registral. Tratándose de una acción contradictoria de dominio, la misma ha de dirigirse contra el titular registral tal y como la jurisprudencia ene establecido. Así, se transcribe parte de la fundamentación jurídica alegada en la demanda origen del procedimiento:

Requisito de la acción es, además, que vaya dirigida precisamente contra la persona frente a la cual la declaración, creando la cosa juzgada, cumpla la finalidad de certeza jurídica que satisface la necesidad del actor, esto es, contra “la persona que de una modo serio, formal, deliberado y solemne” discute el derecho al titular o no se allana a reconocerlo (Sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 1.977). La exigencia de aquella necesidad de protección jurídica justificativa del interés en la declaración del derecho se halla latente en la misma finalidad y razón de ser de la acción declarativa de dominio, que no es otra, según reiterada jurisprudencia, que la de “obtener la declaración de que el demandante es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo atribuye” (Sentencias de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1.962, 12 de junio de 1.976, 3 de diciembre de 1.977, 2 de abril de 1.979, 14 de marzo de 1.989, 14 de octubre de 1.991 y 23 de enero de 1.992).

Entre los requisitos o presupuestos de la acción que nos ocupa están, en efecto, la justificación del título de dominio y la identificación de los bienes a que se contrae, que son comunes a la reivindicatoria (Sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 1989).

Como pone de manifiesto la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de junio de 1.993, dada la naturaleza de la acción declarativa de dominio que se ejercita erga omnes, y en función de ello, la legitimación pasiva es indeterminada, de forma que toda persona que, directa o indirectamente, actual o virtualmente, pueda perturbar el derecho del titular de la propiedad, puede ser llamada al proceso, más dada la finalidad de la acción declarativa del dominio, la legitimación pasiva recae en quien, de un modo serio, formal, deliberado y solemne, discute ese derecho o se lo arroga o atribuye, habiendo declarado el Tribunal Supremo, en Sentencia de 3 de diciembre de 1.997, que “la relación jurídico procesal queda correctamente constituida, cuando de acción declarativa de dominio se trata, trayendo solamente al proceso a la persona que niega o no reconoce el derecho de dominio controvertido”, persona que en este caso no es otra que la demandada a virtud de la titularidad registral que ostenta sobre dicho inmueble.

La negación del derecho de propiedad de la actora por parte del demandado se produce en virtud de su titularidad registral sobre el inmueble en cuestión, por lo que ha de ejercitarse una acción contradictoria del dominio, pues como pone de manifiesto la Sentencia de la Sala 10 del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 1.981, conforme a lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, necesariamente ha de ir precedido o conjuntamente con la petición de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente, si bien tal y como ha señalado la Sentencia de la Sala 10 del Tribunal Supremo de 16 de mayo de 1983, para que se originen las consecuencias procesales determinadas por el principio de legitimación registral, es el ejercicio de una acción contra el titular conforme al Registro que pueda provocar una sentencia cuyo fallo resulte incompatible con la inscripción en cuanto debe entrañar normalmente la cancelación del asiento correspondiente, por lo que tal norma -de flexible interpretación según entiende la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 1.981- sólo es aplicable en los casos en que del éxito de las pretensiones deducidas haya de derivarse el reconocimiento de un derecho inconciliable con el contenido de la inscripción supuestamente contradictoria.

La consecuencia del allanamiento de la parte demandada, titular registral de la finca, es la estimación de la pretensión deducida en la demanda, esto es la declaración de dominio a favor de los demandantes, también acreditado con la prueba documental aportada con la demanda, y debiendo en definitiva inscribirse el dominio por haberlo así ordenado la autoridad judicial.

Tercero. En ese mismo Registro de la Propiedad 1 de Móstoles se encuentra inscrita la Sentencia de 17/12/2003 dictada en el procedimiento ordinario 338/2003 sobre acción contradictoria de dominio ejercitada sobre la finca 15301 de ese Registro 1 (calle [...]), dirigida únicamente contra el titular registral en un procedimiento con idéntico esquema procesal y argumentación de fondo que los del procedimiento en el que se ha dictado la Sentencia cuya inscripción se ha suspendido y aquí se combate, considerando el Juez acreditado el dominio de la finca a favor de los demandantes (como así ha sido en nuestro caso) con la prueba allí practicada, e inscribiéndose el dominio a su favor tal y como consta en la copia de dicha sentencia (...), y que se encuentra en los archivos de ese Registro de la Propiedad.

Cuarto. La inscripción puede realizarse parcialmente, precisamente en lo que a la inscripción del dominio a favor de los promotores del procedimiento se refiere y así ha declarado la Sentencia firme objeto de calificación.

Dicho asiento quedará baja la salvaguardia de los Tribunales, debiendo producir todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud a instancia de tercero interesado o por los Tribunales de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos».

#### IV

La registradora de la Propiedad 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; 1.3.º, 18, 20, 38, 40 y 83 de la Ley Hipotecaria; 100 y 326 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de abril de 2003, 7 de septiembre de 2015, 17 de marzo de 2016 y 3 de mayo de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 y 25 de octubre de 2021, 1 de febrero y 24 de octubre de 2022, 14 de febrero y 10 de mayo de 2023 y 8 de enero de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la calificación de un mandamiento judicial que ordena la inscripción de una sentencia dictada en procedimiento declarativo y en cuyo fallo se dice que se estima la demanda formulada contra don M. E. C., hoy sus herederos, y doña E. G. G., declarando que la propiedad de la finca registral 1.612 pertenece a los demandantes para su sociedad conyugal «en virtud de contrato de compra suscrito en fecha 6 de mayo de 1975, rectificándose la discordancia registral ordenando la reanudación del tracto sucesivo, con inscripción del inmueble a nombre de los demandantes con rectificación del asiento vigente o cancelando cualquier otro de distinta titularidad».

La registradora suspende la inscripción alegando que no consta acreditado el fallecimiento de uno de los dos cónyuges titulares registrales demandados y que la imprecisión del fallo judicial impide saber qué tipo de procedimiento se ha tramitado y qué operaciones registrales son procedentes.

2. Como cuestión previa conviene recordar 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 de plano cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

También es necesario reiterar, ante las apreciaciones realizadas en el escrito de recurso, la doctrina de este Centro Directivo, según la cual, el registrador no queda vinculado por calificaciones efectuadas por otros registradores, como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que dispone que el registrador califica bajo su responsabilidad. En este sentido, según la Resolución de 11 de diciembre de 2020, reiterada por la de 13 de enero de 2021, constituye doctrina reiterada de esta Dirección General que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

3. También es conveniente señalar que es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo, que el escrupuloso respeto a la función jurisdiccional que ha de guardar el registrador, implica el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, sin que pueda entrar en el fondo de las mismas a la hora de proceder a su calificación, ahora bien hay que conciliar dicho respeto con el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales, cuando existen obstáculos derivados del propio Registro, alguno de cuyos aspectos concurren en el supuesto objeto de este recurso.

Como recordó 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 artículo 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». También hay que citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021 señala: «Como resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, conforme a los artículos 18 LH y 100 RH, 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 artículo 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, es decir, 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».

4. El primero de los defectos señalado por la registradora parte de la base de que en el procedimiento interviene como demandada la esposa cotitular de la finca con carácter ganancial que actúa, además de en nombre propio, como representante de la comunidad hereditaria de su difunto esposo, don M. E. C.

Ante esta circunstancia, se suspende la inscripción por no constar los datos del fallecimiento del cónyuge titular registral, el citado don M. E. C., «certificado de defunción y últimas voluntades, así como testamento o declaración de herederos».

No cabe sino confirmar el defecto.

Es principio básico de nuestro sistema registral el de 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). Si dicho titular registral ha fallecido, el procedimiento habrá de seguirse con quienes sea sus herederos.

Y en estos casos caben dos posibilidades:

a) que todavía no se haya producido la aceptación, en cuyo caso nos encontramos en situación de herencia yacente y habrá que tener en cuenta la doctrina de la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 590/2021, de 9 de septiembre, recogida en numerosas Resoluciones de esta Dirección General (véase entre las más recientes la de 8 de enero de 2024). Cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: – que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. – que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

b) que los herederos ya hayan aceptado la herencia, constituyendo la comunidad hereditaria. Entonces habrá de dirigirse la demanda contra todos ellos.

En el presente caso, del tenor literal de la sentencia objeto de calificación parece resultar la existencia de una comunidad hereditaria, en cuya representación actúa y termina allanándose la viuda de dicho causante. Será por tanto preciso que se aporte el título sucesorio y los certificados de defunción y últimas voluntades para poder conocer quien o quienes integran la referida comunidad hereditaria y así poder determinar si se han cumplido las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo en los términos expuestos.

5. El segundo defecto objeto de impugnación parte de la falta de claridad del fallo de la sentencia que se pretende inscribir.

En efecto, se estima la demanda formulada contra don M. E. C., hoy sus herederos, y doña E. G. G., declarando que la propiedad de la finca registral 1.612 pertenece a los demandantes para su sociedad conyugal «en virtud de contrato de compra suscrito en fecha 6 de mayo de 1975, rectificándose la discordancia registral ordenando la reanudación del tracto sucesivo, con inscripción del inmueble a nombre de los demandantes con rectificación del asiento vigente o cancelando cualquier otro de distinta titularidad».

Como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española. Por otro lado, incumbe también al registrador calificar la congruencia del procedimiento con el fallo judicial y la adecuada conexión del procedimiento con el titular registral, en los términos antes expuestos.

El contenido de la sentencia calificada adolece de cierta imprecisión, que impide saber con exactitud si los transmitentes son directamente los titulares registrales (en cuyo caso, lo procedente sería acordar la elevación a público de un documento privado), o ha habido alguna otra transmisión intermedia. En este segundo caso procedería aplicar la doctrina de este Centro Directivo acerca de la posibilidad de utilizar un procedimiento ordinario para conseguir la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. A este respecto, esta Dirección General, ya desde Resoluciones como la de 7 de abril de 2003, ha venido declarando que la cuestión no es fácil.

Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante. Las consideraciones efectuadas en los anteriores fundamentos jurídicos se ven confirmadas tras la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Esta interpretación ha sido avalada por una reciente Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2023:

«En este caso, lo que se presentó al Registro fueron sendos mandamientos judiciales que ordenaban la inscripción de la titularidad dominical de Encarna sobre dos fincas. Estos mandamientos fueron dictados en ejecución de un procedimiento de rectificación de las inscripciones registrales en las que aparecía como propietario de ambas fincas Banco de la Unión. Este procedimiento de rectificación se instó al amparo del art. 40 LH y se dirigieron contra quien aparecía como titular registral (Banco de la Unión). En un supuesto como este en que la inexactitud proviene de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, el apartado a) del art. 40 LH dispone lo siguiente: “la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación”. El propio art. 40 LH añade que “en los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente (...)” (...) El título en virtud del cual Encarna instó este procedimiento judicial de rectificación de asientos registrales era una sentencia dictada en un previo juicio declarativo instado contra otra entidad para que se declarara la adquisición de esos inmuebles por compraventa. Esta sentencia estimatoria fue dictada merced al allanamiento de la entidad demandada, que aparecía como vendedora de las dos fincas. El procedimiento judicial de rectificación se dirigió, como hemos indicado, contra quien aparecía como titular registral de ambas fincas (Banco de la Unión). Por sentencia judicial firme se estimó la demanda de rectificación de asientos registrales y se ordenó, mediante sendos mandamientos judiciales, dicha rectificación a los registradores de la propiedad correspondientes. (...) Es cierto que el art. 40 LH

prescribe que “en los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho”. Pero en supuestos como el presente, en los que se pretende una reanudación del tracto, el procedimiento judicial declarativo, puede considerarse un medio idóneo para la rectificación siempre y cuando se cumplan las exigencias previstas en el Título VI de la Ley Hipotecaria para la reanudación del tracto que garantizan la intervención de los terceros que puedan tener algún derecho sobre alguna de las fincas. (...) Conforme a la normativa hipotecaria vigente en el momento de instarse el juicio declarativo de rectificación de asientos (octubre de 2012), estas exigencias se encontraban en el art. 201 LH. De acuerdo con este precepto, en casos de reanudación del tracto, debía citarse “a aquellos que, según la certificación del Registro, tengan algún derecho real sobre la finca, a aquel de quien procedan los bienes o a sus causahabientes, si fueren conocidos, y al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor”, y, además, debía convocarse “a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos”. De este modo, en casos de reanudación del tracto sucesivo, se integraba la exigencia del art. 40 LH de que la demanda fuera dirigida “contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho”, con las medidas previstas en el art. 201 LH, regla tercera, entonces en vigor, que exigían además la citación de aquel de quien procedan los bienes (o a sus causahabientes, si fueren conocidos) y la convocatoria por edictos de “las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada”. En la actualidad, aunque haya cambiado el procedimiento para la reanudación del tracto del Título VI de la Ley Hipotecaria, con la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, se mantienen estas exigencias, como se desprende de la regla quinta del apartado 1 del art. 203 LH, al que se remite el art. 208 LH. (...) Bajo esta interpretación, los registradores que calificaban los mandamientos judiciales que ordenaban la inscripción de la rectificación de los asientos, en caso de reanudación del tracto, podían verificar que quedaba constancia de que se habían cumplido las exigencias legales relativas a la citación y convocatoria de interesados o afectados por la rectificación, previstos en la ley, dentro del marco de competencia que les confiere el art. 100 RH».

Por todo ello, procede confirmar la calificación impugnada y considerar necesario una aclaración del título.

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, 11 de abril de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.