

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12169 *Resolución de 13 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lepe a la cancelación de determinadas inscripciones ordenadas por mandamiento judicial, en ejecución de una sentencia firme.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. Y. T. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Lepe, don Salvador Guerrero Toledo, a la cancelación de determinadas inscripciones ordenadas por mandamiento judicial, en ejecución de una sentencia firme.

Hechos

I

Se presenta en el Registro mandamiento conteniendo auto en el que, en ejecución de una sentencia firme que declaró la nulidad de un contrato, se ordena la cancelación de determinadas inscripciones. Ya el mismo auto se expresa así: «Procédase a la cancelación de las inscripciones relativas a las siguientes fincas, siempre que no estuvieran inscritas a favor de un tercero al que no deba afectar la presente resolución».

II

Resultando ciertas fincas inscritas a favor de terceros, el registrador deniega la cancelación extendiendo la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Lepe El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente mandamiento y documentos complementarios que se dirán, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos. 1.º En cuanto a la finca 3.934 de Lepe, de ella han sido segregadas las siguientes fincas registrales, todas del término municipal de Lepe: 4.075, con una cabida de 11.250 m². 4.537, con una cabida de 52.195 m². 4.539, con una cabida de 55.413 m². 4.595, con una cabida de 27.109 m². 4.598, con una cabida de 1.000 m². 4.599, con una cabida de 1.000 m². 4.600, con una cabida de 1.000 m². 4.601, con una cabida de 2.000 m². 4.765, con una cabida de 2.000 m². 4.766, con una cabida de 5.000 m². 4.767, con una cabida de 2.425 m². 4.768, con una cabida de 400 m². 4.997, con una cabida de 756 m². 4.998, con una cabida de 1.112 m². 5.039, con una cabida de 1.000 m². 5.041, con una cabida de 660 m². 5.167, con una cabida de 7.000 m². 5.168, con una cabida de 4.000 m². 5.169, con una cabida de 452 m². 5.223, con una cabida de 2.650 m². 5.398 con una cabida de 14.000 m². 5.663, con una cabida de 2.050 m². 5.691, con una cabida de 13.956 m². 5.692, con una cabida de 13.500 m². 5.804, con una cabida de 51.940 m². 5.805, con una cabida de 11.500 m². 5.806, con una cabida de 1.000 m². 5.817, con una cabida de 2.970 m². 5.841, con una cabida de 3.600 m². 5.852, con una cabida de 500 m². 5.874, con una cabida de 20.000 m². 5.944, con una cabida de 50.000.m². 5.957, con una cabida de 1.000 m². 5.958, con una cabida de 500 m². 5.959, con una cabida de 500 m². 5.960, con una cabida de 500 m². 6.073, con una cabida de 16.600 m². 6.074, con una cabida de 5.450 m². 6.097, con una cabida de 10.000 m². 6.098, con una cabida de 1.000 m². 6.099, con una cabida de 1.000 m². 6100, con una cabida de 1.000 m². 6.172, con una cabida de 2.000 m². 6.299, con una cabida de 10.000 m². 6.431, con una cabida de 3.000 m². 7.123, con una cabida de 8.500,50 m². 8.327, con una cabida de 1.200 m². 8.546, con una cabida de 2.000 m². 8.730, con una cabida de 1.980 m². 8.984, con una cabida de 6.825 m². 8.985, con una cabida de 5.000 m². 10.967, con una cabida de 2.000 m². 10.968, con una cabida de 1.600 m². Las fincas segregadas que se relacionan figuran inscritas a nombre de terceros que no han sido demandados, salvo las fincas 4.598, 4.766 y 5.398 de Lepe, inscritas a favor de la Entidad «Proediwe, S.L.», quedando la finca matriz, registral 3.934,

tras las segregaciones efectuadas, con un resto de superficie inscrita, según el Registro, de 304,50 m². 2.º En cuanto a las fincas 4.539, 12.870, 12.916 y 12.920 de Lepe, figuran inscritas a nombre de tercero, que no ha sido demandado. Fundamentos de Derecho 1.º Artículo 24 de la Constitución y artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria. 2.º Artículo 24 de la Constitución y artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria. En su virtud, acuerda 1.º Practicar las inscripciones interesadas, tal como se indica a continuación: En el Tomo 1.644, Libro 542, folio 165, inscripción 2.ª de la finca 3.934 de Lepe. En el Tomo 1.617, Libro 534, folio 84, inscripción 5.ª de la finca 4.598 de Lepe. En el Tomo 1.720, Libro 559, folio 58, inscripción 7.ª de la finca 4.766 de Lepe. En el Tomo 1.073, Libro 354, folio 156, inscripción 7.ª de la finca 5.398 de Lepe. En el Tomo 1.007, Libro 327, folio 176, inscripción 4.ª de la finca 12.915 de Lepe. En el Tomo 920, Libro 297, folio 207, inscripción 2.ª de la finca 18.574 de Lepe. En el Tomo 927, Libro 299, folio 121, inscripción 2.ª de la finca 18.744 de Lepe. Al practicarse la inscripción en la finca 3934 se han cancelado por caducidad las limitaciones establecidas en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria que gravaban la finca, así como la anotación de demanda letra I. Canceladas por caducidad doce notas de afección fiscal. Se acompaña diligencia de adición al mandamiento de fecha 16 de marzo de 2012 y testimonio de la sentencia dictada el 4 de junio de 2007, que subsanan los defectos señalados bajo los números I, 2 y 5 de la nota de calificación negativa extendida el 21 de febrero de 2012. 2.º Denegar la inscripción ordenada en las fincas señaladas en los puntos 1.º y 2.º por figurar inscritas a favor de terceros que no han sido demandados en el procedimiento. Lepe a nueve de Abril del año dos mil doce. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

Debe añadirse que, según resulta del Registro, las expresadas fincas fueron objeto en su día de anotación de demanda, la cual perdió su vigencia al haber sido presentado el último mandamiento de prórroga después de haber sido cancelada por caducidad la prórroga anterior.

III

La recurrente impugna la calificación interponiendo el siguiente recurso: «Preliminar y antecedentes de hecho. I. Que con fecha de 4 de junio de 2007 se dictó sentencia por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ayamonte por la que se estimó la demanda de juicio de menor cuantía número 450/1996 interpuesta por la señora del Y. T., y en virtud de la cual: (i) Se declaró la nulidad del contrato de fecha de 14 de diciembre de 1960, celebrado entre don M. M. B. y don F. B. C., de compraventa relativa a la finca llamada «Santa Pura», de superficie 44 hectáreas, 53 áreas y 98 centiáreas; y (ii) Se ordenó la cancelación de las inscripciones relativas a las siguientes fincas, siempre que no estuvieran inscritas a favor de tercero al que no deba afectar la presente resolución: Finca 3394, inscrita en el Tomo 420, Libro 83 de Lepe, folio 168; Finca 4539, inscrita en el Tomo 436, libro 90 de Lepe, folio 142; Finca 12870, inscrita en el Tomo 744, libro 227 de Lepe, folio 158; Finca 12915, inscrita en el Tomo 747, libro 228 de Lepe, folio 125; Finca 12916, inscrita en el Tomo 747, libro 228 de Lepe, folio 128; y Finca 12920, inscrita al Tomo 747, libro 228 de Lepe, folio 142; II. Que, con fecha de 16 de junio de 2009, se dictó sentencia por la sección segunda de la Audiencia Provincial de Huelva, por la que se desestimó íntegramente el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia, con imposición de costas a los recurrentes; III. Que el 21 de septiembre de 2010, se dictó auto por la Sala Primera del Tribunal Supremo por el que se inadmitió el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por los demandados e intervinientes en la instancia. Por lo tanto, la sentencia es firme a todos los efectos (sic); IV. Como consecuencia de la firmeza de la sentencia, se instó la preceptiva ejecución de sentencia ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ayamonte, dando lugar al procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 751/2011, librándose al efecto el oportuno mandamiento al Registro de la Propiedad de Lepe, de fecha de 15 de noviembre de 2011; V. Con fecha de 21 de febrero de 2012, el Registro de la Propiedad de Lepe denegó la inscripción ordenada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ayamonte, emitiendo nota de calificación negativa; VI. Con la finalidad de subsanar

los «defectos» advertidos por el registrador de la Propiedad, se procedió a solicitar en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ayamonte el complemento del mandamiento judicial de 15 de noviembre de 2011; VII. Presentada en el Registro de la Propiedad esta Diligencia de Adición con la finalidad de subsanar los defectos advertidos por el registrador, con fecha de 9 de abril de 2012, procedió a emitir calificación registral notificada a esta parte el 30 de abril anterior, y por la que se procede a dar cumplimiento parcial al mandamiento librado en su día por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ayamonte; VIII. Pues bien, la recurrente pone de manifiesto su disconformidad con la calificación del registrador de la Propiedad de Lepe, respecto a su negativa de cancelar las fincas relatadas en los puntos número 1 y 2 de los hechos a los que hace referencia su calificación negativa, reservándose el derecho a ejercitar las acciones que en Derecho procedan ante la autoridad judicial para que se inscriba íntegramente el contenido de la sentencia (esto es, respecto a la totalidad de las fincas enumeradas por la nota de calificación) en el Registro de la Propiedad de Lepe. Nótese, que gran parte de esas fincas no son sino el producto de las distintas segregaciones fraudulentas realizadas respecto de la finca matriz (número 3934) con posterioridad a la interposición de la demanda en el procedimiento de menor cuantía anteriormente citado (450/1996). A día de hoy, esos titulares «virtuales» de las fincas segregadas no han dado «señales de vida», razón por la cual, y sólo por el momento, no se interpone recurso frente a la negativa del registrador por cancelar toda las inscripciones a las que hace referencia la nota negativa de calificación (sic); IX. Que, dentro del plazo de un mes desde la notificación de la calificación hoy recurrida, se formula el presente recurso contra la nota de calificación negativa del registrador de la Propiedad de Lepe, respecto a su negativa de inscribir las cancelaciones ordenadas sobre las fincas que a continuación se dirán, por considerar que constan inscritas a nombre de tercero no demandado en el procedimiento del que dimana la sentencia. Como acreditaremos a lo largo de las siguientes páginas, ese tercero, no identificado en la nota de calificación negativa, bajo ningún concepto ha de ser reputado como tercero (ni hipotecario ni de ninguna otra naturaleza) (sic). Las fincas cuyas inscripciones son objeto de este recurso son las siguientes: Finca 4539, inscrita en el Tomo 436, libro 90 de Lepe, folio 142; Finca 12870, inscrita en el Tomo 744, libro 227 de Lepe, folio 158; Finca 12916, inscrita en el Tomo 747, libro 228 de Lepe, folio 128; y Finca 12920, inscrita al Tomo 747, libro 228 de Lepe, folio 142. Primero.—Resulta esencial tomar como punto de partida que en la demanda de la que dimana la sentencia se solicitó la declaración de nulidad, por falta de causa, del contrato de compraventa de fecha 14 de diciembre de 1960, celebrado entre don F. M. M. B. y don F. B. C., relativo a la finca llamada «Santa Pura», de superficie 44 hectáreas, 53 áreas y 98 centiáreas, así como la cancelación de determinadas inscripciones registrales que traían causa de dicho título, concretamente de seis fincas del Registro de la Propiedad de Ayamonte, las número 3934; 4539; 12870; 12915; 12916 y 12920. Por esa elemental razón, «Rafael Morales, S.A.» y «Famil 3, S.L.», se personaron en ese procedimiento, y de ese modo intervinieron procesalmente en esa litis en defensa de sus derechos. En consecuencia, tras la notificación de la sentencia a las partes intervinientes en aquél momento —4 de junio de 2007—: los codemandados originarios y todos los intervinientes en calidad de demandados, incluidos «Rafael Morales, S.A.» y «Famil 3, S.L.», interpusieron recurso de apelación. En lo que ahora interesa, cabe subrayar, por tanto, que el derecho de defensa de estas dos mercantiles quedó perfectamente salvaguardado desde el momento en el que pudieron (como, de hecho, así lo hicieron) intervenir en el procedimiento judicial ya citado en defensa plena de sus derechos; Segundo.—1. En el procedimiento de menor cuantía 450/96 del Juzgado de Primera Instancia número uno de Ayamonte, se solicitó la adopción de la medida cautelar de anotación preventiva de la demanda respecto a las fincas registrales 3934, inscrita al Tomo 420, libro 83 de Lepe, folio 168, anotación letra G; Finca 4539, inscrita al Tomo 436, libro 90 de Lepe, folio 142, anotación letra O; Finca 12870, inscrita al Tomo 744, libro 227 de Lepe, folio 158, anotación letra A; Finca 12915, inscrita al Tomo 747, libro 228 de Lepe, folio 125, anotación letra J; Finca 12916, inscrita al Tomo 747, libro 228 de Lepe, folio 128, anotación

letra K y Finca 12920, inscrita al Tomo 747, libro 228 de Lepe, folio 142, anotación letra I. Dicha cautela fue acordada mediante providencia de fecha 20 de diciembre de 1996, procediéndose por el Juzgado a librar el correspondiente mandamiento al Registro de la Propiedad de Ayamonte. La anotación preventiva de demanda fue posteriormente prorrogada, a solicitud de la actora, mediante providencia de fecha 21 de mayo de 2001, procediéndose a su inscripción en el Registro de la Propiedad de Ayamonte. Mediante escrito de fecha 8 de junio de 2005, la representación procesal de doña M. E. Y. solicitó la prórroga de la cautela antes mencionada por cuatro años más, siendo acogida tal solicitud por providencia de fecha 15 de junio de 2005, procediendo en esa misma fecha a su inscripción en el Registro de la Propiedad de Ayamonte, siendo denegada por el registrador la inscripción de la citada prórroga, por Resolución de fecha 7 de junio de 2006 al entender que la anotación que pretendía prorrogarse había caducado previamente. Con independencia de lo sucedido con posterioridad respecto a la citada medida cautelar, intrascendente a los efectos que ahora nos ocupan, resulta importante retener que la anotación preventiva de demanda sobre las cuatro fincas estaba en vigor al tiempo de adquirir esas fincas las dos mercantiles a las que se ha hecho referencia, «Rafael Morales, S.A.» y «Famil 3, S.L.»; Tercero.—1. Los codemandados, «Rafael Morales, S.A.» y «Famil 3, S.L.», adquirieron en proindiviso, de sus anteriores titulares C. B. N. e hijos, cuatro de las seis fincas litigiosas antes especificadas, concretamente las registrales 4539; 12879, 12916 y 12920 del Registro de la Propiedad de Ayamonte. Dicha adquisición la realizaron el pasado 23 de julio de 2002, vigente entonces la anotación preventiva de demanda, mediante escritura pública de compraventa otorgada ese día en Punta Umbría, Notaría de don Carlos Toledo Romero, protocolo número 2547/02. El precio global de la transmisión de las cuatro fincas ascendió a la suma global de 468.789,49 euros. «Sorprendentemente» (sic) los vendedores confesaron recibir en el momento de la firma de la escritura la suma de 61.101,21 euros, aplazándose el pago del resto del precio de la compraventa —408.688,23 euros— en condiciones que no constan a esta parte al no figurar inscritas en el Registro de la Propiedad. Indicio evidente de que los compradores sabían de la litigiosidad e «inexistencia» de lo que estaban comprando en ese momento (imaginamos que ese precio nunca se pagó) (sic). 2. Dicho cuanto antecede, se llega al punto álgido del recurso: «Rafael Morales, S.A.» y «Famil 3, S.L.», con pleno conocimiento y conciencia de haber caducado la anotación preventiva de demanda respecto a las cuatro fincas y, con la evidente finalidad de sustraer estos bienes a la ejecución —provisional o definitiva— de la sentencia que se habría de dictar en el juicio de menor cuantía (al que hacía referencia la anotación preventiva en vigor al tiempo de su adquisición y que ahora el Registro deniega su ejecutoriedad), constituyeron en fecha 6 de octubre de 2006 ante el notario de Punta Umbría, don Carlos Toledo Romero, una sociedad mercantil, denominada «Rual Loural, S.L.», a la que transmitieron por aportación, la titularidad de las cuatro fincas (sic). En efecto, a cambio de la referida aportación social, las entidades «Rafael Morales, S.A.» y «Tamil 3, S.L.», recibieron en contraprestación cuarenta y seis mil ochocientos setenta participaciones del capital social de «Rual Loural, S.L.» al 50%, coincidente con el valor dado por esas mercantiles a las cuatro fincas (recordemos, declaradas nulas por la sentencia, por lo que lo aportado realmente era algo inexistente y sin valor —equiparable a una transmisión a título gratuito—). Es importante reparar en que el registrador de la Propiedad de Lepe esgrime en su nota de calificación negativa la existencia de un tercero no demandado en el procedimiento del que dimana la sentencia como causa o motivo de la no inscripción de la cancelación de las cuatro fincas. Como veremos, no estamos realmente en presencia de un tercero (ni hipotecario ni de ninguna otra índole), pues «Rual Loural, S.L.» no son sino «Rafael Morales, S.A.» y «Famil 3, S.L.» (sic); y, Cuarto.—Inexistencia de tercero hipotecario (ni de ninguna clase) a los efectos de inscribir la sentencia por el registrador de Lepe. 1. Para llegar a esta conclusión es tan fácil como atender al contenido de un documento público como es la certificación expedida por el Registro Mercantil de Huelva de «Rual Loural, S.L.» (léase, «Rafael Morales, S.A.» y «Famil 3, S.L.»). Merece la pena reparar en lo siguiente: El capital social de «Rual Loural, S.L.», totalmente suscrito,

asciende a la suma de 468.700 € (vid. artículo 5 de los Estatutos), capital social que curiosamente fue íntegramente suscrito con la aportación de las cuatro fincas (o lo que es lo mismo, no hay contraprestación efectiva económica, tampoco en especie, por adquirir esas participaciones sociales, al ser las fincas inexistentes). Así se dice expresamente en la certificación al señalar que: «El capital social está suscrito y desembolsado en su totalidad por las dos entidades otorgantes al 50%, en consecuencia suscriben y desembolsan el capital social en la siguiente forma y proporción: la entidad mercantil «Famil 3, S.L.» suscribe 23.435 participaciones, que son las participaciones 1 a 23.435, ambos inclusive, por un global de 234.350 euros. La mercantil «Rafael Morales, S.L.» suscribe 23.435 participaciones, que son las participaciones 23.436 a 46.870, ambos inclusive, por un global de 234.350 euros. En pago de las participaciones sociales suscritas por las dos entidades, como titulares por mitad e iguales partes indivisas de todas las fincas que se describen a continuación, aportan el pleno dominio de dichos inmuebles...». Por lo tanto, se aportan unas fincas nulas, inexistentes, carentes de valor, dando lugar a una transmisión fraudulenta en favor de un tercero «inexistente» (pues se hace a favor de los mismos aportantes, confabulados consigo mismos) y a título gratuito (sic). Resulta muy importante reparar en que no se somete esa aportación no dineraria a la preceptiva valoración pericial a los efectos previstos en el artículo 21.5 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Evidentemente no se puede valorar lo que no existe. Se debe recordar que tanto «Rafael Morales, S.A.» como «Famil 3, S.L.» adquirieron las cuatro fincas conociendo la existencia de este procedimiento (sic), intervinieron como demandados por intervención y sabiendo perfectamente que las fincas segregadas eran nulas de pleno derecho. Jamás se les podría considerar como terceros hipotecarios (tampoco a la «pantalla» creada «ad hoc» para burlar la eficacia de la sentencia, esto es, a Rual Loural, S.L.). El órgano de administración social de «Rual Loural, S.L.» está compuesto, por dos administradores solidarios, don E. F. C. y don J. H. M., que son a su vez, respectivamente, los administradores solidarios de «Rafael Morales, S.A.» y «Famil 3, S.L.». El domicilio social de esta mercantil es coincidente con el de la entidad «Rafael Morales, S.A.», prueba inequívoca de que es una prolongación mimética de ésta y su compañera de viaje, «Famil 3, S.L.» Para la recurrente no hay realmente ningún tercero a quien proteger. Rual Loural tiene cerrada desde su constitución la hoja del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas anuales, prueba inequívoca de que jamás tuvo actividad desde que saltó a la palestra (año 2006) (sic) –vid. última página de la certificación–. Estamos ante la enésima prueba de que esa mercantil se constituyó con la exclusiva finalidad de intentar dejar sin efecto la efectividad de la sentencia (cuyo contenido ya preveían «Rafael Morales S.A.» y «Famil 3, S.L.») (sic). Basta, asimismo, con echar un vistazo a la certificación para advenir que no hay ni una sola inscripción societaria posterior desde su constitución, lo que nos conduce rectamente a concluir que estamos en presencia realmente de una sociedad creada «ad hoc» sin «affectio societatis» que la inspire y sin que pueda tener la consideración de tercero hipotecario a los efectos que ahora nos ocupa. 2. Como no podía ser de otra manera, esta parte conoce la consolidada doctrina emanada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en virtud de la cual una resolución judicial no puede afectar, registralmente hablando, a terceros no demandados, salvo que conste el consentimiento de éstos o haya sido parte en el procedimiento de que se trate. Muestra de esa doctrina es la Resolución de 23 julio de 2005 (1.ª). Pues bien, debemos reparar en que esta doctrina no es aplicable al supuesto de hecho que nos ocupa (sic). Y ello porque, como hemos podido analizar y desmenuzar con anterioridad, no estamos en presencia realmente de un tercero, bajo ningún concepto, y menos aún de un tercero a quien evitar una (inexistente) indefensión (principio que informa la doctrina expuesta en la Resolución transcrita). Así es, el tercero al que se refiere el registrador de Lepe, Rual Loural, no es sino un «burdo» y «descarado» (sic) parapeto de apariencia societaria con el que enmascarar e intentar ocultar «Rafael Morales, S.A.» y «Famil 3, S.L.» su verdadero deseo y espuria finalidad: privar de efectividad registral a la sentencia. Ni existe un tercero distinto a los litigantes que comparecieron en el procedimiento del que dimana la sentencia, ni existe tampoco el

más mínimo atisbo de buena fe (sic) por parte de esa «mercantil» para que se pueda hablar de la existencia de un tercero objeto de protección. Como ya hemos apuntado la mercantil citada realmente es «Rafael Morales, S.A.» y «Famil 3, S.L.» (100% del capital social en sus manos; sus dos administradores son los mismos que los administradores de esas dos mercantiles; coincidencia de domicilio social; inexistencia de actividad de ninguna clase; inexistencia de aportación efectiva de bien alguno a esa sociedad –pues las cuatro fincas son inexistentes–; cierre de su hoja registral desde su comienzo, no depositando cuentas en ningún momento; y carencia absoluta de inscripción societaria posterior tras su constitución). En definitiva, secundar el fraude urdido por «Rafael Morales S.A.» y «Famil 3 S.L.», al amparo de una interpretación de la normativa hipotecaria estrictamente literal, sin descender a la realidad subyacente, es, dicho sea con todos los respetos, tanto como calificar una resolución judicial de espaldas a la realidad, realidad fácilmente apreciable con base en los documentos públicos aportados por esta parte y conocidos por el Registro (sic). Es más, se antoja difícil imaginar que encuentre amparo registral quien precisamente ha acudido al Registro para enmascarar un fraude (sic) de esta envergadura, máxime si tenemos en cuenta que, como hemos apuntado con anterioridad, «Rafael Morales, S.A.» y «Famil 3, S.L.» (léase, «Rual Loural, S.L.») adquirieron las cuatro fincas vigente la anotación preventiva de demanda que ha desembocado en la sentencia que ahora se evita inscribir. Surge una pregunta clave al respecto ¿acaso no conocían los únicos socios y administradores de Rual Loural, los mismos que los de «Rafael Morales, S.A.» y «Famil 3, S.L.», la existencia de esa anotación preventiva y/o del pleito cuando realizaron la aportación de esas fincas a la mercantil concebida para tal fin? Dicho de otro modo, ¿puede tener amparo una esquizofrenia cognitiva (sic) de esa magnitud, de tal forma que esos administradores cuando comparecen para aportar las cuatro fincas finjan o simulen no conocer el pleito en el que han sido parte y en el que han, incluso, comparecido ante el Juzgado para formular las alegaciones que en Derecho han considerado conveniente? Desde el más profundo de los respetos al registrador, creemos que sólo cabe una respuesta a esas preguntas: no (sic). Ello enlaza con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resolución de 8 de junio de 1998). Por otra parte, y aun cuando aceptáramos la existencia a efectos dialécticos de la figura del tercero (cuestión que rechazamos tajantemente), bajo ningún punto de vista ese tercero podría gozar del amparo registral, pues ni es tercero de buena fe (sic) (huelga reiterar los argumentos ya expuestos) ni habría adquirido a título oneroso, como exige de forma indefectible el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pues, debemos recordar que esa adquisición se hace al amparo de una aportación no dineraria a una sociedad sin activos (las cuatro fincas son inexistentes y nulas), de modo que no hay realmente un trasiego o traspaso de contraprestaciones efectivas a título oneroso. A mayor abundamiento, dicho sea en términos de estricta defensa y máxima consideración al registrador autor de la nota de calificación negativa, no inscribir la sentencia, o lo que es lo mismo, no inscribir las cancelaciones ordenadas por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ayamonte, es equivalente a amparar una realidad registral que dista totalmente de la realidad extra registral, en clara contravención con lo dispuesto con el artículo 40 de la Ley Hipotecaria».

IV

El registrador se mantuvo en su postura, elevando las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 29 de mayo de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 609 del Código Civil; 1, 20, 38, 40 y 76 de la Ley Hipotecaria; 100 y 105 de su Reglamento; 222 y 658 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de enero de 1993, 8 de febrero de 1996, 31 de julio de 1998, 11 de septiembre de 2001, 20 de abril de 2002, 7 de abril y 12 de noviembre de 2003, 28 de abril de 2005, 11 de julio de 2008, 6

de mayo de 2009, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 10 de enero, 1 de abril, 24 de junio y 3 de octubre de 2011 y 6 de febrero y 24 de mayo de 2012.

1. La única cuestión que ahora ha de debatirse es la de si procede hacer constar en el Registro la nulidad de un título que provocó una inscripción, cuando las fincas fueron transmitidas, previas las segregaciones correspondientes en algunos casos, a personas que no han intervenido en el procedimiento, y dándose la circunstancia de que, si bien en su día se tomó anotación preventiva de demanda, la misma no está vigente en la actualidad, por haber caducado.

2. Es evidente en el caso debatido, y así se expresa en el auto cancelatorio, y ha resuelto en múltiples ocasiones este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos») que los asientos posteriores que traen causa de una inscripción cuyo título determinante ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de un procedimiento en el que no han intervenido los titulares respectivos: Así se infiere claramente: del principio constitucional de tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución Española), de la eficacia «inter partes» de la sentencia (artículo 1252 del Código Civil), del principio registral de salvaguardia judicial de los asientos (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de los titulares respectivos o la resolución judicial en juicio declarativo contra ellos entablado (cfr. artículo 40 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria), y así lo confirma el propio párrafo final de este artículo últimamente citado y, en armonía con él, el 220 del mismo texto legal, cuando señala que la rectificación de un asiento en ningún caso puede perjudicar a los que durante su vigencia adquirieron derechos a título oneroso y de buena fe. Ahora bien, sentado lo anterior, ha de decidirse si respecto de una inscripción de dominio que ya no está vigente, por haber sido transmitida e inscrita la finca a favor de un tercero, puede hacerse constar la sentencia de nulidad del título que motivó aquel asiento, y a este respecto, si bien la idea de una información registral más precisa, pudiera llevar a la solución positiva, no puede desconocerse que, siendo el Registro una institución de protección del tráfico y, por tanto, una institución a favor de terceros, sólo tiene sentido la inscripción de actos de transcendencia real actual (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria), máxime cuando se proclama que las inscripciones se extinguen frente a terceros por la transferencia del derecho inscrito (cfr. artículo 76 de la Ley Hipotecaria). Si a ello se une la confusión que ello provocaría indudablemente, así como la inadecuación de las normas que regulan la mecánica registral (el mismo espacio de los folios), al reflejo de negocios o actos de puro alcance histórico, habrá de convenirse en la conveniencia de la solución negativa, máxime cuando no es descaminado considerar que quien consultara el Registro sin tener adecuados conocimientos jurídicos, podría sacar la conclusión de que la titularidad actual inscrita se halla viciada o amenazada de impugnación, lo que conduciría a conculcar de hecho los principios de salvaguardia judicial de los asientos y legitimación (artículos 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria).

3. La única forma de que el resultado de un proceso pueda hacerse efectivo en perjuicio de terceros es la correspondiente anotación de demanda, que da a conocer la pendencia del juicio correspondiente. Ahora bien: si tal anotación no se ha tomado, o si, como ocurre en el presente supuesto, ha sido cancelada, la sentencia no puede hacerse eficaz en perjuicio de tercero.

4. La recurrente señala que las transmisiones efectuadas lo han sido a personas interpuestas, pero tal aseveración no puede ser apreciada por el registrador, sino sólo en un procedimiento judicial en que tales personas hayan sido parte.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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

Madrid, 13 de julio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.