

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11082 *Resolución de 8 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 6, por la que no se cancela una inscripción de dominio y una anotación preventiva sobre una finca registral del mencionado Registro de la Propiedad.*

En el recurso interpuesto por don J. M. R. y doña M. G. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, por la que no se cancela una inscripción de dominio y una anotación preventiva sobre una finca registral del mencionado Registro de la Propiedad.

Hechos

I

Se presentó el día 1 de abril de 2019, bajo el asiento número 1402 del Diario 130 del Registro de la Propiedad de Granada número 6, testimonio de la sentencia firme dictada el día 20 de abril de 2005 por doña María de las Maravillas Bárrales León, magistrada-juez del Juzgado de lo Penal número 5 de Granada, en el procedimiento abreviado número 210/2002, ahora ejecutoria 333/2005, y testimonio de fecha 1 de abril de 2019, expedido por doña M. G. M., letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado, que declaraba la firmeza de la anterior sentencia, al que acompañaban testimonio expedido por doña C. C. D., letrada de la Administración de Justicia del indicado Juzgado, de la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Granada, Sección Segunda, desestimando los recursos de apelación.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Granada número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (Art. 18 y 19 bis L.H.).

Autoridad judicial: Sección N.º 2 de la Audiencia Provincial de Granada.

Naturaleza: sentencia.

N.º autos: 333/2005.

Fecha de autorización: 22/09/2005.

Fecha de presentación: 01/04/2019.

Asiento: 1402; Diario: 130.

Entrada: 2178.

Hechos.

I

Presentada el día uno de abril de dos mil diecinueve, bajo el asiento número 1402 del Diario 130, para su calificación e inscripción, testimonio de la Sentencia firme dictada el día veinte de abril de dos mil cinco por Doña María de las Maravillas Barrales León, Magistrada Juez de lo Penal número Cinco de los de Granada, en Procedimiento abreviado n.º 210/2002, ahora Ejecutoria 333/2005, y testimonio e fecha uno de abril de dos mil diecinueve, expedido por Doña M. G. M., letrado de la Administración de Justicia,

que declara la firmeza del anterior sentencia, al que acompañan los siguientes documentos: - Testimonio expedido por Doña C. C. D., Letrada de la Administración de Justicia del indicado Juzgado, de la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Granada, Sección Segunda, Rollo de Apelación n.º 144/2.005, causa 210/2002, desestimando los recursos de apelación; el que suscribe emite con esta fecha calificación negativa del documento, en base a las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho.

Fundamentos de Derecho:

Por la indicada Sentencia, dictada en procedimiento abreviado 210/2002, ahora ejecutoria 335/2005, seguido a instancia de M. G. F. contra R. R. G. y R. M. R., se decreta la nulidad de las escrituras públicas número de protocolo 3835, otorgada el día 1 de octubre de 1999 y la número 4035 de protocolo, otorgada el 18 de octubre de 1999 ambas ante el Notario de Granada Don Aurelio Nuño Vicente y de las inscripciones registrales derivadas de las mismas, que son, la inscripción 1.ª y 2.ª, respectivamente, de la finca registral 6995 de Churriana de la Vega.

Considerando que la finca se encuentra inscrita actualmente a favor de doña T. M. M. D.N.I./N.I.F. (...) y don J. M. R. D.N.I./N.I.F. (...), la primera en cuanto a la nuda propiedad y el segundo en cuanto al derecho de usufructo, en virtud de escritura autorizada el día diecisiete de septiembre de dos mil dos por el Notario de Armilla Don Cristóbal Gámiz Aguilera, inscripción 3.ª de dicha finca, de fecha 16 de octubre de 2002, por la que dichos titulares registrales la adquirieron por compra a Don R. M. R. -la sentencia no decreta la nulidad de ésta última inscripción-.

Considerando [sic] que la nuda propiedad de la finca ha sido embargada a favor de doña M. L. L. M., en virtud Mandamiento expedido el veinte de Noviembre de dos mil dieciocho por el Juzgado de primera Instancia número Once de Granada, en ejecución de título judicial número [sic] 1157/2018, anotación letra A de fecha veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho.

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 su [sic] titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entrablado [sic] contra todos aquellos a quienes el asiento atribuyen algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos.

De ninguno de los documentos aportados resulta que los titulares registrales de derechos y cargas actuales hayan sido demandados. Artículo 24 de la Constitución Española y principio de tracto sucesivo, art. 20 LH.

Acuerdo.

Por todo lo expuesto he acordado suspender la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley Hipotecaria.

Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a de Registro Propiedad de Granada 6 a día nueve de Abril del año dos mil diecinueve».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. R. y doña M. G. F. interpusieron recurso el día 20 de mayo de 2019 mediante escrito en el que indicaban lo siguiente:

«Antecedentes de hecho.

Primero.—Que en fecha 1 de abril de 2019 fue aportado por el recurrentes, bajo el asiento número 1402 del diario 130, para su calificación e inscripción, testimonio de la sentencia firme dictada el 20 de abril de 2005 por la Magistrada del Juzgado de lo Penal N.º 5 de Granada en el Procedimiento Abreviado 210/2002, ahora Ejecutoria 333/2005 y testimonio de la sentencia de la Ilma. Audiencia Provincial de Granada, interesando la nulidad de la inscripción 3.º de la finca 6995 de Churriana de la Vega y en cumplimiento de la sentencia referida se procediera a la inscripción del referido inmueble a nombre de don J. M. R. en virtud de la adjudicación realizada en sentencia 25 de enero de 2008 dictada por el Juzgado de Familia N.º 10 de Granada.

Segundo.—Que el Registrador al que me dirijo emite en fecha 9 de abril de 2019, notificado el 22 de abril de 2019, acuerdo de calificación negativa basándose, entre otros, en los siguientes Fundamentos de Derecho: “Considerando que las referidas sentencias decretan la nulidad de la inscripción 1.º y 2.º de la finca 6995 y considerando el embargo existente se suspende la inscripción”.

Que como quiera que dicha calificación es perjudicial para los intereses de los recurrentes es por lo que, en tiempo y forma legal, vienen a interponer recurso contra la calificación negativa y ello en base a los siguientes:

Motivos del recurso.

Primero.—Mostramos disconformidad con la calificación realizada por el Registrador y hacemos constar que, en el caso que nos ocupa, al declararse la nulidad de las escrituras públicas número de protocolo 3835, otorgada el día 1 de octubre de 1999 y la número 4035 de protocolo, otorgada el 18 de octubre de 1999, ambas ante el notario de Granada, Don Aurelio Nuño Vicente y de las inscripciones registrales derivadas de las mismas, que son la inscripción 1.ª y 2.ª respectivamente de la finca 6995 de Churriana de la Vega, hace que la 3.ª inscripción sea igualmente nula.

Así, hemos de referir que en la sentencia firme dictada el 20 de abril de 2005 por la Magistrada del Juzgado de lo Penal N.º 5 de Granada en el Procedimiento Abreviado 210/2002, ahora Ejecutoria 333/2005 se establece lo siguiente:

Antecedentes de hecho.

Primero.—En el expresado procedimiento recayó sentencia con fecha 20 de abril de 2005 que declara como probados los siguientes hechos:

“Los cónyuges J. M. R. y M. G. F., durante su matrimonio construyeron en un solar sito en la calle (...) de la localidad de Churriana de la Vega, propiedad de los padres del primero, J. M. M. y R. R. G., una casa que constituyó su domicilio familiar.

Con fecha 24 de junio de 1999 se dictó sentencia por el Juzgado de Familia n.º 10 de Granada sentencia por la cual se otorgaba el uso y disfrute de dicha vivienda a M. y los hijos del matrimonio.

Ante esa circunstancia, y con la única finalidad de privar a M. del uso de la vivienda, R., J. (fallecido el día 3 de febrero de 2004) y el hijo de ambos R. M. R., mayor de edad, sin antecedentes penales, acordaron fingir que el día 20 de mayo de 1979 J. y R. habían vendido, en contrato privado, dicho solar a R., si bien hasta el día 1 de octubre de 2999 [sic] no elevaron a escritura pública dicha venta; el día 18 de octubre del mismo año, R. otorga ante Notario escritura pública de declaración de obra nueva referida a la vivienda construida por J. y M.

Inscritas ambas en el Registro de la Propiedad, R. interpuso demanda de desahucio contra M.”,

y contiene el siguiente fallo:

“Que debo condenar y condeno a R. R. G. y R. M. R. como autores responsables de un delito de contrato simulado a la pena de un año de prisión a cada uno con la accesoria de inhabilitación especial para el ejercicio del derecho sufragio pasivo y abono de una cuarta parte de las costas cada uno, incluidas las de la acusación particular.

Se decreta la nulidad de las escrituras públicas n.º 3.835 otorgada el día 1 de octubre de 1999 y la n.º 4.035 otorgada el día 18 de octubre de 1.999, ambas ante el Notario Don Aurelio Nuño Vicente y de las inscripciones registrales derivadas de las mismas.

Y debo absolver y absuelvo a J. M. R. de los hechos objeto del presente procedimiento, declarando de oficio la cuarta parte de las costas causadas.”

Es destacable que la referida sentencia no sólo establece que se decreta la nulidad de las Escrituras Públicas N.º 3835 otorgada el día 1 de octubre de 1999 y la N.º 4035 otorgada el día 18 de octubre de 1999, ambas ante el Notario Don Aurelio Nuño Vicente sino que también lo declara respecto a las inscripciones derivadas de las mismas.

Y ni que decir tiene que la inscripción 3.ª realizada a favor de doña T. M. M. debe declararse también nula por cuanto las primeras inscripciones han sido declaradas como tal.

Por lo tanto dicha transmisión es nula de pleno de derecho y en virtud de sentencia al ser una inscripción derivada de las declaradas nulas en sentencia debe acordarse lo pedido, y ello por cuanto se vulneraría la tutela judicial efectiva prevista en el artículo 24 de la CE causando indefensión a los recurrentes.

Segundo.—Entendemos que dicha calificación registral debe ser rectificadas porque causa una grave indefensión a los recurrentes y ello por cuanto en la sentencia cuyo cumplimiento se pide se ordena la cancelación de las Escrituras Públicas n.º 3835 otorgada el día 1 de octubre de 1999 y la n.º 4035 otorgada el día 18 de octubre de 1999, ambas ante el Notario Don Aurelio Nuño Vicente y de las inscripciones derivadas de las mismas.

Y al ser declarado nulo el título por el que se transmitió el bien inmueble sin contraprestación a la Sra. M. es nula su inscripción.

Por tanto, consideramos que aunque la Magistrada no ordene la cancelación del asiento registral 3.º expresamente, si lo hace cuando indica «y las inscripciones derivadas de las mismas» y en consecuencia ha de llevarse a cabo la misma, por cuanto es consecuencia de la eficacia y/o de la nulidad del título por el que fueron hechos dichos asientos registrales.

De contrario, sería un excesivo formalismo exigir que se ordene la nulidad de unos asientos registrales creados por un título declarado nulo de pleno derecho por Sentencia firme.

Y desde luego provoca una notoria indefensión y perjuicio grave al recurrente al ser éste un bien considerado ganancial y adjudicado en pleno dominio a éste en sentencia de 25 de enero de 2008 dictada por el Juzgado de Familia N.º 10 d [sic] Granada, quien ha obtenido un título judicial firme a favor de sus derechos, pero se mantiene vigente un acto dispositivo a favor de otra persona que no es la titular registral ni su verdadero propietario, y que se declaró nulo su título.

Los anteriores hechos tienen su base en los siguientes;

Fundamentos de Derecho.

A) Derecho material.

Artículos 1, 18, 21, 38, 40 y 79 de la Ley Hipotecaria; 521 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 425 del Reglamento Hipotecario.

B) Jurisprudencia aplicable.

Las Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1995, 29 de febrero de 2000, 4 de octubre de 2004, 21 de septiembre de 2009 y 29 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio de 1975, 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 23 de marzo y 19 de junio de 2007, 20 de enero de 2012, 13 de junio de 2013, 13 de junio de 2014 y 1 de julio de 2015.

Resolución de 8 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Oropesa del Mar n.º 2 a cancelar una inscripción en virtud de una sentencia dictada en juicio ordinario:

“(…) Ahora bien, es doctrina consolidada de la Dirección General (vid. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 20 de enero de 2012 y 1 de julio de 2015, entre otras), que la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Lo que sí tiene que quedar claro es la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción –en sentido amplio de acceso al Registro– se solicite.

En el presente caso, se presenta por medio de un mandamiento judicial una sentencia que ha declarado la nulidad de una escritura pública de compra que en su momento generó una inscripción a favor del comprador. El artículo 79.3.º de la Ley Hipotecaria señala: 'Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: (...) Tercero. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho'. Consecuentemente, si la sentencia objeto de calificación ha declarado la nulidad del título que provocó la inscripción 4.ª de dominio a favor de don A. J. J., conforme a la letra del citado artículo 79.3.º, procederá la cancelación de la referida inscripción.

3. El segundo de los argumentos que sustentan la revocación de la calificación recurrida, hace alusión al principio de legitimación registral y, más concretamente, al alcance que ha de darse a lo establecido en el artículo 38, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, que establece: 'Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero'.

Se trata de una de las llamadas 'consecuencias procesales' del principio de legitimación. En efecto, dado que el mismo artículo 38 dispone en su párrafo primero que: 'A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo', parece evidente que cuando se ejerce alguna acción que contradice el pronunciamiento del Registro, deba promoverse la rectificación de los asientos para evitar el choque con esta presunción legal 'iutis tantum'.

Sin embargo, debe traerse a colación la Resolución de 13 de junio de 2014, en la que este Centro Directivo señalaba que: 'También es cierto que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha interpretado dicho precepto de forma estricta en algunas decisiones (como la muy rigurosa Sentencia de 7 de diciembre de 1982). No obstante, el propio Alto Tribunal ha ido consolidando una doctrina de contrario (no sin algunas vacilaciones, vid. Sentencia de 29 de octubre de 2013), que pone de manifiesto que siendo la cancelación en el Registro de la Propiedad consecuencia ineludible de la decisión principal, no existe violación del principio de congruencia debiendo considerarse su solicitud implícita en la demanda contradictoria del derecho inscrito (Sentencias de 25 de mayo de 1995, 29 de febrero de 2000 y 4 de octubre de 2004, entre otras muchas). Como enfáticamente afirma la Sentencia de 21 de septiembre de 2012, citando la de 1 de diciembre de 1995,

dicha doctrina resulta más acertada desde el plano hermenéutico jurídico-social y flexibilizadora del tráfico jurídico, estableciendo que el hecho de haber ejercitado el actor una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar nominal y específicamente la nulidad o cancelación del asiento contradictorio, lleva claramente implícita esta última petición y no puede ser causa de que se deniegue la formulada respecto a la titularidad dominical'.

Congruentemente con dicha doctrina, este Centro Directivo, sin descuidar desde antiguo la importancia de la rogación en nuestro sistema (vid. Resoluciones de 13 de septiembre de 1926 y 22 de diciembre de 1933), ha afirmado, ya desde la Resolución de 11 de febrero de 1998 que la falta de expresión en el título presentado ante el registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya cancelación se pretende no constituye una violación de aquel principio pues la sola presentación en el Registro (artículo 6 de la Ley Hipotecaria), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del registrador la determinación de cuales sean estos (Resolución de 20 de julio de 2006).

Esta misma doctrina (Resolución de 20 de enero de 2012), pone de manifiesto cómo la legislación hipotecaria trata de evitar el excesivo rigor formal en el procedimiento registra] facilitando su agilidad; especialmente en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. Así, por un lado, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera que el presentante del documento es representante del interesado –de forma que la representación a que alude el párrafo d) del mencionado artículo 6 de la Ley Hipotecaria se encuentra sumamente facilitada en nuestra legislación hipotecaria, ya que la existencia del poder queda justificada por la sola presentación de los documentos en el Registro por persona que solicite la inscripción–, y, por otro lado, del artículo 425 del Reglamento Hipotecario resulta con claridad que 'presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento (...)'

Por todo ello, como ha puesto de relieve la Resolución de 21 de noviembre de 2012, no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio. Como resulta del artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: '1. No se despachada ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas. 2. Mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución'.

Como resulta del precepto, las sentencias constitutivas firmes no siempre tienen que ir acompañadas de un mandamiento de ejecución de su contenido. Para que tal cosa sea posible en relación al Registro de la Propiedad es preciso que la propia sentencia contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y por lo que ahora se discute, si no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual es el asiento a que se refiere.

La aplicación de dicha doctrina al supuesto que provoca la presente acarrea inevitablemente la revocación del acuerdo del registrador pues resultando del Registro la inscripción de dominio número 4 provocada por la presentación en su día de una escritura pública cuya nulidad se declara, la inscripción de la nulidad declarada en la sentencia presentada cumple con los presupuestos que, para la rectificación del contenido del Registro, exige el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria y concordantes. Ciertamente la sentencia no ordena la cancelación de la inscripción 4.a, pero si se tiene en cuenta que: a) el contenido de dicha inscripción es incompatible con el contenido de la sentencia declarativa de nulidad de los derechos inscritos (artículo 79 de la Ley Hipotecaria); b) que no existen otros asientos de dominio vigentes que pudieran quedar afectados por la sentencia; c) que aun existiendo otros asientos de caigas vigentes su

subsistencia no se cuestiona, y d) que el titular ha sido inicialmente demandante y posteriormente demandado en reconvencción dentro del mismo procedimiento, y por lo tanto ha tenido la oportunidad de alegar lo que a su derecho ha convenido, es forzoso concluir que el documento judicial presentado reúne los requisitos necesarios sin que quepa albergar duda sobre los asientos que deban ser cancelados como consecuencia de su despacho.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.”

En virtud de lo expuesto,

Solicitamos: Que tenga por presentado este escrito, con la documentación que se acompaña, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto, en tiempo y forma legal, recurso contra la calificación negativa acordada en Resolución de 6 de abril de 2019, notificada el 22 del mismo mes y año, y en su día, previos los trámites legales que correspondan, se estime el mismo y se acuerde declarar la nulidad de la inscripción 3.^a en la Finca Registral de Churriana de la Vega N.º 6995 por ser nula la transmisión gratuita realizada a Doña T. M. M., al ser nulas las inscripciones 1.^a y 2.^a y se acuerde inscribir el bien referido en pleno dominio a nombre del recurrente en virtud de sentencia de fecha 25 de enero de 2008 dictada por el Juzgado de Familia N.º 10 de Granada.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 28 de mayo de 2019, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 140.1.^a del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 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, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015 y 20 de octubre de 2016.

1. Se discute en el presente expediente si procede cancelar una inscripción dominical y una anotación preventiva de embargo trabada sobre la registral 6.995 de Churriana de la Vega cuando ni el titular registral, ni el acreedor del embargo trabado han sido parte del procedimiento.

Son hechos relevantes del presente expediente que se declara judicialmente la nulidad de la escritura en cuya virtud resultó inscrito el dominio en favor de doña R. R. G. y don R. M. R., ordenando la cancelación de las inscripciones derivadas de la misma. Dicho procedimiento no tuvo su oportuno reflejo tabular mediante la práctica de la oportuna anotación preventiva de demanda al no haber sido solicitada oportunamente. Una vez presentado el testimonio de la sentencia resulta que la finca se encuentra inscrita en favor de un tercero que no ha sido parte en el procedimiento y además la nuda propiedad ha sido embargada en favor de doña M. L. L. M., quien tampoco es parte del referido procedimiento.

2. Conviene recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura del registrador toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado

contra el titular registral, sin que pudiera alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita, o bien consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario incluya los obstáculos que surjan del Registro.

Así el artículo 20 párrafo último, de la Ley Hipotecaria introducido por Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre, dispone expresamente que «no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento».

Ello no es sino consecuencia del principio registral de legitimación que en su aspecto material dispone que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos»; y en uno de sus aspectos procesales señala que «en caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento».

En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la reciente Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Dice la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) 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».

3. Entrando ya en la cuestión sustantiva reseñada por el registrador objeto de controversia en el recurso, debe afirmarse que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la suspensión de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el testimonio de la sentencia calificada no aparece entablada contra el titular registral, sin que pueda alegarse en contra, la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues si bien es cierto que los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la resolución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna. Esta exigencia impide, en el ámbito registral, practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular o que este directamente o a través de sus órganos de administración y representación haya sido parte en el procedimiento de que se trata. De ahí que, en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro. Como recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, «la fundamental función calificador del Registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos, debiendo el Registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)».

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 8 de julio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.