

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

12218 *Resolución de 23 de octubre de 2014, 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 Sant Mateu, por la que se suspende la cancelación de determinadas inscripciones en virtud de mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por doña C. E. M., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de doña M. P. L. B., doña M. T. L. L. y don E. L. S., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sant Mateu, don Alberto Adán García, por la que se suspende la cancelación de determinadas inscripciones en virtud de mandamiento judicial.

Hechos**I**

Mediante mandamiento expedido por el Secretario judicial del Juzgado Mixto número 1 de Vinarós, se acuerda «se cancelen las inscripciones de obra nueva en construcción y división horizontal en virtud de escritura pública autorizada el 27/06/2006 que dio lugar a la inscripción de treinta y tres elementos privativos divididos horizontalmente en los tomos 754 y 763 del archivo, libros 75 y 76 del término de Sant Mateu, bajo números registrales 8570 a 8602, ambos inclusive, en los folios 168 y 224 y 1 a 40 inscritos el 17 de octubre de 2006. La cancelación de la correspondiente inscripción de la titularidad registral de la finca de autos 8373 a favor de la demandada, y en su lugar se ordene la inscripción a favor de M. P. L. B., M. T. L. L. y E. L. S.».

II

Presentado el indicado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Sant Mateu fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña E. M., C., el día 17/04/2014, bajo el asiento número 1038, del tomo 64 del Libro Diario y número de entrada 1351, que corresponde al documento otorgado por el notario de Vinaros Juzgado Mixto Número 1, con el número 762/2007 de su protocolo, de fecha 10/04/2014, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1.–Falta manifestación por el secretario judicial de la firmeza de la resolución judicial. 2.–Solamente podrá inscribirse el dominio de las fincas a favor de los demandantes en las fincas registrales 8570, 8571, 8579, 8580, 8581, 8582, 8589, 8590, 8592, y 8594. En relación a las demás fincas se suspende la inscripción solicitada, y en relación a la finca matriz de la que procede se suspende la cancelación de la inscripción de obra nueva y división horizontal. En relación a las fincas citadas, cuya inscripción sí podrá realizarse, se trata de fincas inscritas a nombre Construcciones Vipromo SL, en las que a continuación está vigente y prorrogada la anotación preventiva de la demanda solicitada en el presente procedimiento. No obstante, el resto de las fincas estuvieron hipotecas en virtud de una inscripción de hipoteca anterior a la anotación preventiva de demanda. Por ello una vez ejecutadas se procedió a inscribir el dominio a favor del adjudicatario, cancelándose la inscripción de hipoteca y los asientos posteriores a la misma, entre los que se encontraba la anotación preventiva de demanda. Esta cancelación, tal como recoge el artículo 135 de la Ley Hipotecaria, fue notificada al

Juzgado número 1 de Vinarós, así como previamente se notificó a los demandantes la expedición de certificación solicitada por el Juzgado competente, por la que se inició el procedimiento de ejecución hipotecaria. Es por ello, que al tiempo de la presentación del presente documento, dichas fincas constan inscritas a favor de un tercero (Sareb) que las adquirió por transmisión del adjudicatario en la ejecución hipotecaria previa inscripción a su favor. Por tanto, la Sareb las adquirió libre de cargas, por lo que pertenecen a un tercero que no ha sido parte en el procedimiento. Fundamentos de Derecho: Artículo 165 del Reglamento Hipotecario. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta decisión (...) Sant Mateu, a veintiséis de mayo del año dos mil catorce. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Alberto Adán García».

Solicitada calificación sustitutoria fue confirmada la calificación negativa por el registrador de la Propiedad de Oropesa del Mar número 2, don Francisco Molina Crespo, el 3 de julio de 2014.

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. E. M., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de doña M. P. L. B., doña M. T. L. L. y don E. L. S. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 29 de julio de 2014, en base entre otros a los siguientes argumentos: «Primero.—Mis representados, doña M. P. L. B.; doña M. T. L. L. y don E. L. S., interpusieron demanda de juicio ordinario en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de permuta por incumplimiento ex artículo 1124 del Código Civil, contra Construcciones Vipromo, S.L., y Caja de Ahorros de Galicia. Dicho procedimiento se sustanció ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Vinarós, autos 762/2007, dictándose Sentencia de fecha uno de septiembre de 2011, con el siguiente Fallo: «Que estimando íntegramente la demanda interpuesta a instancia por M. P. L. B., M. T. L. L. y E. L. S., representados por la procuradora Sra. E. M. y defendidos por el letrado Sr. M. V. contra Construcciones Vipromo, Sociedad de Responsabilidad Limitada, representado por el Procurador Sr. J. F. y defendido por el letrado Sr. L. R., y Caja de Ahorros de Galicia, representado por el Procurador Sr. C. G. y defendido por el Letrado Sr. E. G., sobre incumplimiento contractual y debo declarar y declaro resuelto el contrato de permuta de suelo por vuelo de 24 de junio de 2006 y a la cancelación de las correspondientes inscripciones de obra nueva en construcción y división horizontal en virtud de escritura pública autorizada el día 27 de junio de 2006 que dio lugar a la inscripción de treinta y tres elementos privativos divididos horizontalmente en los tomos 754 y 763 del Archivo, libros 75 y 76 del término de San Mateo, bajo números registrales 8.570 a 8.602, ambos inclusive, en los folios 168 y 224 y 1 a 40, inscritos el 17 de octubre de 2006, así como la cancelación de la correspondiente inscripción de la titularidad registral de la finca de autos 8.373 a favor de la demandada, y en su lugar se ordene la inscripción a favor de M. P. L. B., M. T. L. L. y E. L. S.». Dicha sentencia, fue apelada por Novacaixa Galicia y confirmada en segunda instancia por la Audiencia Provincial de Castellón, en fecha 15 de octubre de 2012. Novacaixa Galicia (hoy NCG Banco) planteó recurso de casación ante el Tribunal Supremo que ha sido desestimado mediante Auto de fecha 14 de enero de 2014. (...). Segundo.—Siendo firme la sentencia indicada, mis representados presentaron escrito ante el Juzgado de Primera Instancia de Vinarós, autos 762/2007 solicitando se librara atento oficio al Registro de la Propiedad de San Mateo, en los términos expuestos para dar cumplimiento a la Sentencia. Tercero.—El Sr. Registrador de la Propiedad de San Mateo, en el plazo reglamentariamente establecido, llevó a cabo una calificación denegatoria de la referida inscripción por las razones siguientes: (...). Cuarto.—Dentro del plazo al efecto establecido en el art. 326 de la Ley Hipotecaria, se interpone el presente recurso frente a la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de San Mateo, toda vez que el defecto alegado en síntesis es que «al tiempo de la presentación del documento, las fincas constan inscritas a favor de un tercer (Sareb), que las adquirió por transmisión del adjudicatario en la ejecución

hipotecaria, previa inscripción a su favor. Por tanto la Sareb las adquirió libre de cargas, por lo que pertenecen a un tercero que no ha sido parte en el procedimiento.» Argumentación que choca frontalmente con el contenido de la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Castellón en rollo de apelación dimanante del juicio ordinario 762/2007, interpuesto por Novacaixagalicia,... de la que destacamos su fundamento de Derecho tercero que reproducimos por su clarividencia: «En primer lugar, nos encontramos ante una permuta de suelo por vuelo que fue inscrita en el Registro de la Propiedad de San Mateo, inscripción 2.^a de la finca registral 8.373, por lo que en su virtud el pleno dominio de la finca está inscrito a favor de la mercantil Construcciones Vipromo SL a título de permuta. La parte apelante arguye que ostenta la condición de tercero hipotecario prevista en el artículo 34 Ley Hipotecaria. Sin embargo creemos que no cumple con los requisitos establecidos por dicho precepto para ser protegidos por el mismo, ya que faltaría el requisito de buena fe. Como señala la Sentencia número 19 1/2003, de 22 de septiembre (AC 2004/293,) de la Audiencia Provincial de Ciudad Real (Sección 2.^a): «la adquisición ha de realizarse con buena fe, confiando en la veracidad de lo que el Registro publica, entendiéndose por buena fe, en su aspecto positivo, la creencia de que el titular registral transmitente es el verdadero dueño de la cosa y ostenta un poder de disposición sobre la misma suficiente para transferir el dominio o derecho real limitativo y en su vertiente negativa, la ignorancia de la inexistencia de una real titularidad o de cualquier otra circunstancia o vicio que pueda hacer ineficaz o limitar el derecho inscrito a favor del transferente». No puede considerarse que la Caja pueda alegar ignorancia como tercero hipotecario porque fue demandada en este procedimiento y por lo tanto ha tenido posibilidad de defenderse, conociendo la existencia de una permuta y que ésta constaba inscrita en el Registro de la Propiedad. Además ha actuado contra sus propios actos, ya que en el Registro de la Propiedad hizo constar la prohibición expresa de que no dispondría de crédito hipotecario si no era para la ejecución de las obras. Caixa Galicia ha incumplido lo que se obligó a hacer y como tal consta en el Registro de la Propiedad, que es entregar dinero a cambio del correspondiente certificado de obra ejecutada. Por el contrario, se entregó dinero sin existir certificado de obra alguno, conociendo la existencia de la permuta a través del propio Registro». Así como Caixa Galicia no puede considerarse ni se considera por la Audiencia tercero de buena fe, tampoco puede alcanzar dicha presunción a la Sareb, puesto que dicha sociedad se subrogó en todos los derechos y obligaciones de su antecesora al adquirir mediante título de transmisión de activos, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. El señor Registrador deniega la inscripción habida cuenta de que la anotación preventiva de demanda que constaba en las fincas registrales fue cancelada con el decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, por el que se canceló la propia hipoteca ejecutada además de la anotación preventiva de demanda. Consideramos que el mandamiento de cancelación de cargas no ordenaba la cancelación de dicha anotación de demanda, por cuanto era la propia actora demandante la afectada por restricción de disponer que conlleva la anotación preventiva de demanda, es decir, Caixa Galicia se benefició injustamente de un mandamiento para cancelar cargas de terceros, que no debía afectar a la propia restricción de disponer sustentada por la anotación preventiva de demanda. Este mandamiento de cancelación de cargas no podía cancelar una anotación de demanda cuya finalidad es advertir a terceros una restricción de disponer la finca. El Sr. Registrador podía, ante la duda, haber solicitado al órgano judicial la aclaración y complemento al mandamiento de cancelación de cargas para que el órgano judicial dictara si era procedente o no la cancelación de la anotación preventiva de demanda, cuando esta demanda iba también dirigida contra la propia Caixa Galicia. Añadir como colofón, que en contra de lo que consta en el Registro de la Propiedad, en la finca de autos, antigua finca registral 8.373, no se ha practicado obra alguna, sigue siendo un solar. Y Caixa Galicia, (hoy NCG Banco) traspasó a la Sareb veintitrés fincas registrales descritas según la escritura de obra nueva y división horizontal cuando en realidad el activo que traspasó fue parte de un solar sin edificar (puesto que de las 33 fincas resultantes de la escritura de

obra nueva y división horizontal, 10 no estaban gravadas con hipoteca por ser las que correspondían a mis representados en concepto de permuta) sobre el que existe una sentencia judicial firme que declara resuelto el contrato de permuta de suelo por vuelo de 24 de junio de 2006 y a la cancelación de las correspondientes inscripciones de obra nueva en construcción y división horizontal en virtud de escritura pública que dio lugar a la inscripción de treinta y tres elementos privativos. Ordenando la inscripción de la titularidad registral de la anterior finca matriz 8.373 a favor de doña M. P. L. B.; doña M. T. L. L. y don E. L. S. Lo dicho en el párrafo anterior es una muestra de otra clara y contundente manifestación de la mala fe de la transmitente Caixa Galicia (hoy NCG Banco), que no puede alegar desconocimiento de lo antedicho puesto que fue quien interpuso recurso de apelación y posterior recurso de casación contra la sentencia de autos. Más aún, la transmisión de los activos a la Sareb fue anterior a la resolución del Tribunal Supremo que mediante auto de fecha 14 de enero de 2014, acuerda no admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Novacaixa Galicia (hoy NCG Banco, S.A.), contra la sentencia dictada, con fecha 15 de octubre de 2012, por la Audiencia Provincial de Castellón de la Plana (sección 3.ª), en el rollo de apelación n.º 201/2012 dimanante de los autos de juicio ordinario número 762/2007 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Vinaroz, declarando firme dicha sentencia. La conclusión de tal proceder no puede ser otra que coincidir con el contenido de la sentencia de la Audiencia provincial de Castellón... y destacar de su texto: «No puede considerarse que la Caja pueda alegar ignorancia como tercero hipotecario porque fue demandada en este procedimiento y por lo tanto ha tenido posibilidad de defenderse, conociendo la existencia de una permuta y que ésta constaba inscrita en el Registro de la Propiedad», por lo que cabe apreciar la mala fe de Novacaixa Galicia al transmitir a la Sareb unos activos «contaminados» sobre los que pendía una resolución judicial procedente de un largo procedimiento ordinario civil en el que Novacaixa Galicia fue demandada desde el inicio y a sabiendas de la imposibilidad real de entregar la posesión de las fincas habida cuenta de que, como ya advirtió la Comisión Judicial en la Diligencia de Constancia de fecha 23/02/2011, no existe el objeto de ejecución: «en dicho lugar existe un enorme solar sin que exista construcción alguna o incluso marcas que individualicen las fincas descritas en el auto de adjudicación y objeto de posesión, por lo que es materialmente imposible proceder a la práctica posesión en los términos interesados». Quinto.—Es importante destacar que la parte más beneficiada en este proceso ha sido Caixa Galicia o su sucesora actual, quien mediante la ejecución hipotecaria de unas fincas registrales que en realidad no existen, consiguió que se cancelara una anotación preventiva de demanda, cuya finalidad era advertir a terceros de una restricción de disponer de la finca, restricción que afectaba directamente a la propia Caixa Galicia puesto que era demandada en el procedimiento judicial. Esta inaudita contradicción ha vulnerado los derechos de mis representados, quienes habiendo obtenido una sentencia judicial firme que les ampara, no pueden ver satisfecho su derecho reconocido puesto que Caixa Galicia transmitió a la Sareb las fincas registrales de autos en cumplimiento de una normativa estatal de reestructuración de activos bancarios y por título de transmisión de activos, cuando dichas fincas no eran propiamente activos, sino inscripciones registrales de obra nueva en construcción y división horizontal, que estaban afectadas por resolución judicial de Primera y Segunda Instancia y pendientes de recurso ante el TS, interpuesto por la propia Caixa Galicia o entidad sucesora. Después de todo un proceso y con sentencia judicial firme, ésta no puede hacerse efectiva porque Caixa Galicia transmitió a la Sareb unas fincas registrales a sabiendas que su actuación no cumplía los requisitos necesarios que evidencien la buena fe en su actuación. Caixa Galicia fue demandada en el procedimiento que finalmente declara la resolución de la permuta. Esta parte se pregunta, ¿Cómo se pueden premiar tales actos en detrimento de la propia legalidad y contraviniendo la Constitución Española que en su artículo 118 dice: «Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto» Estamos ante una sentencia firme en derecho y la denegación de su cumplimiento por parte del Sr.

Registrador supone un imposible de facto que vulnera el derecho constitucional de tutela judicial efectiva de mis representados. La nefasta actuación de Caixa Galicia a lo largo de todo el proceso ha sido latente desde el primer momento. Como sea que en este recurso únicamente se valora si la calificación impugnada cumple con la legalidad vigente, y no podemos reproducir todo el procedimiento judicial, valga un apunte contenido en uno de los documentos facilitados al registrador, cual es la sentencia dictada por la Audiencia de Castellón, donde claramente atribuye a Caixa Galicia un proceder contrario a derecho: «Además ha actuado contra sus propios actos, ya que en el Registro de la Propiedad hizo constar la prohibición expresa de que no dispondría de crédito hipotecario si no era para la ejecución de las obras. Caixa Galicia ha incumplido lo que se obligó a hacer y como tal consta en el Registro de la Propiedad, que es entregar dinero a cambio del correspondiente certificado de obra ejecutada. Por el contrario, se entregó dinero sin existir certificado de obra alguno, conociendo la existencia de la permuta a través del propio Registro».

IV

El registrador emitió informe el día 11 de agosto de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 18, 19, 19 bis, 34, 40, 41, 141 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100, 237, 248, 272 y 275 bis del Reglamento Hipotecario; 116 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre y 13 de noviembre de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 30 de abril de 2009, 15 y 21 de junio y 26 de noviembre de 2012 y 12 de marzo, 23 de mayo y 2 de agosto de 2014.

1. Se debate en este recurso la inscripción de un mandamiento judicial por el que se declara la resolución de un contrato de permuta de solar por edificación futura; la cancelación de determinadas inscripciones correspondientes a varias fincas registrales, y su inscripción a favor de los demandantes.

De los dos defectos de la nota de calificación, la recurrente únicamente hace referencia al segundo defecto. El registrador, en su nota de calificación, admite la inscripción a favor del demandante respecto de determinadas fincas registrales y suspende la inscripción respecto de otras fincas, por constar éstas inscritas a nombre de tercero no demandado, y respecto de los cuales se canceló la anotación preventiva de demanda, por ser posterior a la hipoteca de la que por ejecución trae causa la actual titularidad.

El recurrente, resumidamente, afirma que la entidad acreedora «Caja de Ahorros de Galicia» (hoy «NCG Banco»), titular de la hipoteca ha sido declarada de mala fe, circunstancia que afecta al actual titular «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» (Sareb).

Son hechos a tener en cuenta en la resolución del presente expediente, los siguientes:

– Con fecha 28 de julio de 2006, se inscribe la división del edificio en propiedad horizontal a favor de «Construcciones Vipromo, S.L.»

– Con fecha 17 de octubre de 2006 se inscribe la hipoteca a favor de «Caja de Ahorros de Galicia».

– Con fecha 28 de marzo de 2008, se toma anotación preventiva de la demanda que origina el presente expediente a favor de los demandantes «M. P. L. B., M. T. L. L. y don E. L. S., la cual –a pesar de estar también demandado el acreedor hipotecario– se practica única y exclusivamente contra la titular de la finca «Construcciones Vipromo, S.L.».

– Con fecha 18 de junio de 2010, se toma anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, en procedimiento seguido contra «Construcciones Vipromo, S.L.».

– Con fecha 14 de octubre de 2010, se inscribe a favor de «Caja de Ahorros de Galicia» por adjudicación, en procedimiento de ejecución hipotecaria (de la hipoteca anteriormente citada). Se cancela la inscripción de hipoteca, como consecuencia de la ejecución hipotecaria.

– Con fecha 19 de octubre de 2010, se cancelan la anotación preventiva de demanda y la anotación de embargo, como consecuencia del procedimiento de ejecución hipotecaria, por ser cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta.

– Con fecha 18 de noviembre de 2013, se inscribe a favor de la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» (Sareb) por título de cesión, según escritura otorgada el 21 de diciembre de 2012 ante el notario de Madrid don Ignacio Solís Villa, número 756 de protocolo, complementada por acta autorizada por el notario de Oleiros, don Andrés Antonio Sexto Presas, el 2 de julio de 2013, protocolo número 1.998.

2. La «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» (Sareb) es una sociedad constituida en virtud de lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de créditos, con la finalidad de gestionar determinadas categorías de activos especialmente dañados o cuya permanencia en el balance de una entidad se considere perjudicial para su viabilidad (cfr. art. 2 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos).

El régimen de la transmisión de activos a la «Sareb» se regula en el artículo 36 de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, siendo competente el Banco de España en la determinación del valor de transmisión de los activos que se hubieran de transferir, sobre la base de la estimación de su valor económico mediante informes de valoración encargados (cfr. artículo 13 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre).

3. Lo primero que cabe recordar es que es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes, pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales. En concreto se admite la calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial con relación a la competencia del juzgado o tribunal, 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.

Como ha puesto de relieve recientemente el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28 de junio de 2013 (dictada en impugnación de la sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de junio de 2009), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedirían llevar a cabo lo

interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (artículo 100 del Reglamento Hipotecario)». Y sigue afirmando que la sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues «ni se han reconocido al registrador de la Propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al juez predeterminado por la Ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los Tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso».

Aún más recientemente, la Sentencia de la misma Sala de fecha 21 de octubre de 2013, ante un supuesto en que se llevó a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular hubiera sido parte en el procedimiento afirma: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».

Y más adelante afirma: «La fundamental función calificadoradora 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)».

En el caso de este expediente ninguna duda existe de que la nota de calificación se produce dentro del ámbito competencial del registrador, pues se discute si los titulares de derechos reflejados en los asientos posteriores a la permuta que se declara resuelta, cuya cancelación se pretende, han tenido adecuada participación en el procedimiento.

4. Entrando en el fondo del asunto, está claro que la resolución judicial de una permuta, en la que no han sido parte los titulares posteriores que traen causa de una hipoteca sobre la cual no se tomó anotación preventiva de demanda, no puede determinar su cancelación automática.

Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 11 de julio de 2013, ni siquiera en el supuesto de que estuviera garantizada con condición resolutoria explícita inscrita en el Registro la sentencia declarativa de la resolución de la cesión, dictada en pleito entablado sólo contra el cesionario, permitiría la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último.

Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda contra el titular de la hipoteca, y, e) que los titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución.

Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores—cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución con anterioridad a los mismos—es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento.

5. En definitiva, en el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se resuelve, incluso en el caso de que se haya allanado a la demanda, la sentencia sólo producirá efectos contra éste (de ahí la posibilidad de la reinscripción a favor del transmitente, que el registrador no cuestiona).

Ciertamente la existencia de terceros adquirentes del dominio o de otros derechos reales limitados sobre la finca no constituye, en sentido técnico procesal, una situación de litisconsorcio pasivo necesario (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de septiembre de 1996). Pero, como ha señalado la doctrina más autorizada, estos terceros, por ser afectados de forma refleja o mediata, deben tener la posibilidad de intervenir en el proceso (intervención adhesiva y voluntaria), para lo que es necesario que, al menos, se les haya notificado la existencia del procedimiento cuando, con carácter previo a la inscripción o anotación de su derecho, no se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda (cfr. artículo 42, número 1, de la Ley Hipotecaria).

6. En el presente expediente concurren unas circunstancias especiales que exigen sean analizadas especialmente.

La mercantil «Construcciones Vipromo, S.L.», adquiere por permuta determinado solar a cambio de edificación futura, constituyendo hipoteca a favor de la «Caja de Ahorros de Galicia». Ante el incumplimiento por la entidad promotora «Construcciones Vipromo, S.L.», los titulares del suelo doña M. P. L. B., doña M. T. L. L. y don E. L. S., entablan acción de resolución de la permuta, demanda que se presenta contra «Construcciones Vipromo, S.L.», y contra «Caja de Ahorros de Galicia» como titular de la hipoteca constituida por aquélla, pero únicamente se toma anotación preventiva de la demanda presentada contra «Construcciones Vipromo, S.L.», no contra «Caja de Ahorros de Galicia». No constan en este expediente las razones por las cuales no se tomó anotación preventiva de demanda respecto de la hipoteca, pero el hecho es que la anotación de demanda es sólo respecto del dominio de la finca. No pudiendo por tanto este Centro Directivo sino proclamar la salvaguardia judicial de los asientos (artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Ante el incumplimiento del crédito hipotecario, «Caja de Ahorros de Galicia» inicia acción de ejecución hipotecaria, adjudicándose algunas fincas, que posteriormente cede a favor de la «Sareb». También es un hecho, bajo la salvaguardia judicial de los asientos, que como consecuencia de la ejecución hipotecaria se cancela la anotación de la demanda posterior, pese a que era anterior a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en la ejecución hipotecaria (cfr. artículo 131 de la Ley Hipotecaria), seguramente por entenderse que no afectaba a la hipoteca misma.

La sentencia que se entabla a iniciativa de doña M. P. L. B., doña M. T. L. L. y don E. L. S. declara la resolución de la permuta, la mala fe de «Caja de Ahorros de Galicia», la cancelación de las inscripciones practicadas a favor de «Construcciones Vipromo, S.L.» y la inscripción a favor de los demandantes.

Así planteada la cuestión, no hay ninguna dificultad para la inscripción de las fincas cuyo titular registral es «Construcciones Vipromo, S.L.», y aquellas que pudieran estar inscritas a favor de «Caja de Ahorros de Galicia», o su sucesora a título universal, por cuanto son titulares registrales que han sido debidamente demandados y vencidos en juicio, habiéndose declarado por sentencia firme la mala fe de «Caja de Ahorros de Galicia», por lo que carece de uno de los requisitos esenciales exigibles para la aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

7. Distinta es la situación jurídica de la «Sareb», adquirente a título oneroso, de algunas de las fincas adjudicadas a «Caja de Ahorros de Galicia». La «Sareb» no ha sido demandada, ni lo podía ser al no existir a la fecha de la presentación de la demanda.

Tampoco constaba registralmente anotación preventiva de la demanda presentada contra «Caja de Ahorros de Galicia», causa precedente de la inicial adjudicación a favor de «Caja de Ahorros de Galicia» y posterior cesión a favor de la «Sareb», pues había sido objeto de cancelación, circunstancia que, como se ha dicho, está bajo la salvaguardia de los Tribunales (ex artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Es decir, en principio la «Sareb» es un tercero que no ha sido ni demandado, ni emplazado en juicio, y respecto de la cual no consta registralmente tomada la anotación preventiva de la demanda frente al titular del derecho de hipoteca, esto es «Caja de Ahorros de Galicia», como causa primera de su adquisición dominical. Y respecto a la alegación de falta de buena fe por parte de la «Sareb» ésta es una circunstancia ajena a la valoración por el registrador en su calificación registral.

8. En conclusión para cancelar los asientos practicados a favor de la «Sareb» será preciso o bien su consentimiento expreso formalizado en escritura pública, o la correspondiente resolución judicial firme en procedimiento entablado contra aquélla, en la que se discuta su posición de tercero de buena fe (cfr. art. 40.d) de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 23 de octubre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.