

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

2222 *Resolución de 29 de enero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Cangas, por la que se suspenden las cancelaciones ordenadas en un mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por don J. L. T. S., en nombre y representación de la sociedad «Tigalma, S.L.», y por doña M. J. R. P., en nombre y representación de la sociedad «Xestión Urbanística Galcosta, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Cangas, don Manuel Mariano Crespo López, por la que se suspenden las cancelaciones ordenadas en un mandamiento judicial.

Hechos

I

Doña C. V. F., Secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de número 2 de Cangas de Morrazo, dictó un mandamiento, el día 2 de septiembre de 2014, recaído en los autos de ejecución de títulos judiciales número 20/2014, en el que hacía constar que, habiéndose acordado la nulidad de la escritura de segregación, agrupación, constitución de servidumbre y permuta de solar por unidades de obra futura de fecha 22 de junio de 2007, número de protocolo 1.416, en virtud de sentencia firme, de fecha 13 de diciembre de 2013, recaída en el procedimiento ordinario número 563/2012, se proceda a cancelar las inscripciones registrales llevadas a cabo en el Registro de la Propiedad de Cangas desde dicha fecha sobre determinadas fincas, adjuntando testimonio de la sentencia con declaración de firmeza.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Redondela (sic) Notificación de calificación negativa Hechos 1.º.—Con fecha diez de septiembre de dos mil catorce fue presentado en este Registro, asiento 1.918 del Tomo 35 del Libro Diario, un mandamiento librado el 2 de septiembre de 2014 por doña C. V. F., secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Cangas, en autos de procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 20/2014 seguido ante dicho Juzgado a instancia de «Tigalma, Sociedad Limitada» y «Xestión Urbanística Galcosta, Sociedad Limitada», contra «Lamas-Ramos e Fernandes, Sociedad Limitada». 2.º.—En dicho mandamiento se ordena que, como consecuencia de haberse acordado la nulidad de la escritura de segregación, agrupación, constitución de servidumbre y permuta de solar por obra futura autorizada el 22 de junio de 2007 en la referida sentencia de 13 de diciembre de 2013, se proceda a la cancelación de las inscripciones llevadas a cabo en este Registro desde dicha fecha sobre las fincas registrales 12.955, 12.956, 12.957, 12.958, 12.959, 12.960, 12.961, 12.962, 12.963 y 12.964 del municipio de Bueu. 3.º.—La demanda origen de los referidos autos de procedimiento ordinario y de procedimiento de ejecución no ha sido anotada en este Registro. 4.º.—En virtud de dicha escritura se practicó la inscripción segunda, de exceso de cabida, sobre la finca registral 11.686 del municipio de Bueu, la inscripción primera, de segregación, sobre la finca registral 11.837, y la inscripción primera, de agrupación, constitución de servidumbre y permuta, sobre la finca registral 11.838. Posteriormente, sobre dicha finca 11.838 se constituyó derecho real de hipoteca a favor de la entidad «Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra». Finalmente, dicha finca 11.838 fue

objeto de declaración de obra nueva y división horizontal, dando lugar, como elementos independientes de la división horizontal, a las fincas registrales 12.955 a 12.964 de Bueu, entre las que se distribuyó la hipoteca constituida sobre la citada finca matriz a la que anteriormente se ha hecho referencia. 5.º.—Las fincas 12.955, 12.959 y 12.962 se encuentran inscritas a favor de «Lamas-Ramos e Fernandes, Sociedad Limitada», se hallan gravadas con dos anotaciones preventivas de embargo, una practicada a favor de la entidad «Alper Rosal, Sociedad Limitada» y otra a favor de la Comunidad Autónoma de Galicia. La finca 12.956 consta inscrita a favor de los cónyuges don R. B. C. y doña S. M. S. E., estando además gravada con el derecho real de hipoteca constituido sobre la misma a favor de la entidad «Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona». La finca 12.957 se halla gravada con la hipoteca constituida a favor de «Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra -Caixanova-», y figura actualmente inscrita a favor de los cónyuges doña M. E. M. G. y don J. P. M. en cuanto a un noventa por ciento indiviso, y a favor de doña M. M. P. M. en cuanto al diez por ciento indiviso restante. Y las fincas 12.958, 12.960, 12.961, 12.963 y 12.964 constan inscritas en este Registro a favor de «Lamas-Ramos e Fernandes, Sociedad Limitada», y se hallan gravadas con la hipoteca inicialmente constituida a favor de «Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra -Caixanova-», que fue objeto de transmisión, en cuanto a dichas fincas, a favor de la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima». 6.º.—Según consta en la sentencia la misma se dictó estando declarada en situación de rebeldía procesal la demandada, «Lamas-Ramos e Fernandes, Sociedad Limitada»; no resultando la fecha en que la misma fue notificada, ni la vía por la que se produjo dicha notificación. 7.º.—No consta que hayan sido intervenido en los referidos autos de procedimiento ordinario y de procedimiento de ejecución de títulos judicial «Alper Rosal, Sociedad Limitada», Comunidad Autónoma Galicia, don R. B. C., doña S. M. S. E., «Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona», «Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra -Caixanova-», doña M. E. M. G., don J. P. M., doña M. M. P. M. y «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima». Fundamentos de Derecho Considerando que el artículo 501 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que los demandados que hayan permanecido constantemente en rebeldía podrán pretender del tribunal que la hubiere dictado la rescisión de la sentencia firme en los casos previstos en dicho artículo, y que, de acuerdo con el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la rescisión de sentencia firme a instancia del demandado rebelde se solicitará en el plazo de veinte días a partir de la notificación de la sentencia firme si dicha notificación se hubiere practicado personalmente y de cuatro meses a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme si ésta no se notificó personalmente, plazos que podrán prolongarse si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia. Considerando que según Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 2008, es doctrina de dicho Centro Directivo que cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme la sentencia, haya transcurrido el plazo de recurso de audiencia al rebelde, y de no resultar de la documentación presentada a inscripción el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni los hechos que constituyen el dies a quo de los mencionados términos, no es suficiente la mera mención de firmeza, al no comportar ésta la preclusión de la acción rescisoria porque dicha acción cabe precisamente contra sentencias firmes dictadas en rebeldía y su plazo se cuenta a partir de la notificación de las mismas; siendo estas circunstancias esenciales para la calificación del Registrador puesto que mientras quepa la acción de rescisión la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva. Considerando que, de acuerdo con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven y 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 sean otorgados los actos referidos. Considerando que, de acuerdo con el artículo 198 del Reglamento Hipotecario, tomada la anotación preventiva de demanda, si ésta prosperase en virtud de sentencia firme, se practicarán las inscripciones o cancelaciones que se ordenen en esta. La ejecutoria o el mandamiento judicial será título bastante no solo para practicar la inscripción correspondiente, sino también para cancelar los asientos posteriores a la anotación de demanda, contradictorios o limitativos del derecho que se inscriba, extendidos en virtud de títulos de fecha posterior a la de la anotación y que no se deriven de asientos que gocen de prelación sobre el de la misma anotación. Considerando que, de acuerdo con resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de Noviembre de 2012, sin con la presentación de un documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro, debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios. Ello porque no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada, facultad que incumbe con carácter exclusivo al juez. Constando en el Registro distintos asientos registrales relacionados con la escritura que se declara nula el despacho es inviable si no se determina a qué asientos concretos extiende su eficacia la sentencia. La extensión de la eficacia de una sentencia firme en perjuicio de un titular registral posterior que no ha sido parte en el procedimiento no procede sin más, porque como afirma el Tribunal Supremo en sentencia de 6 de junio de 1988 no es posible pretender despojar de la propiedad de un inmueble al titular registral cuando este no ha sido parte en la Litis, no ha sido condenado en el fallo ni la inscripción registral practicada a su favor ha sido anulada o rectificada, lo contrario supondría extender la eficacia de la sentencia a puntos no controvertidos ni decididos en el pleito. El acreedor hipotecario no tiene que verse afectado por la declaración de nulidad del título adquisitivo del hipotecante, en la medida en que esté protegido por la fe pública registral, de los defectos que anulen o resuelvan el título por causas que no consten en el Registro. Los efectos de la nulidad no se extienden necesariamente en perjuicio del titular registral posterior que no ha sido parte en el procedimiento, de modo que, la determinación de que su derecho está extinguido precisa de su consentimiento o de resolución judicial firme recaída en procedimiento en que aparezca como demandado. Considerando que, de acuerdo con la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 23 de Septiembre de 1999 –dictada en un supuesto de cesión de solar a cambio de obra futura con incumplimiento del contrato por parte del cesionario en que por sentencia firme se ordena la cancelación de la inscripción a favor del cesionario así como de cualquier asiento contradictorio–, la resolución del contrato de permuta, en el que la obligación de contraprestación carece de trascendencia real por no haberse establecido condición resolutoria alguna, no puede tener efecto en perjuicio de personas que, entre tanto, han adquirido derechos sobre la finca; los terceros anotantes con anterioridad a la anotación de demanda no pueden verse afectados por la declaración judicial, de lo contrario se conculcarían todos los principios hipotecarios y lo que es más importante el artículo 24 de la Constitución. Considerando que, según resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de abril de 2002, los asientos posteriores que traen causa de otro cuyo título haya sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero si en el procedimiento en el que se ha declarado dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos. Así se infiere claramente del principio constitucional de tutela judicial efectiva –artículo 24 de la Constitución–; de la eficacia inter partes de la sentencia –artículo 1.252 del Código Civil–; del principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales –artículo 1 de la Ley Hipotecaria–, que exige para su rectificación el consentimiento de los titulares respectivos o de la oportuna resolución judicial en juicio declarativo entablado entre ellos –segundo párrafo del artículo 40 de la Ley Hipotecaria–, no pudiendo la rectificación de un

asiento perjudicar a los que durante su vigencia adquirieron derechos –último párrafo del citado artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Considerando que, de acuerdo con la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de febrero de 2012, habiendo sido declarada la nulidad del derecho del deudor, la cancelación del asiento de un acreedor no podrá realizarse sin su consentimiento o sin la oportuna resolución dictada en juicio declarativo contra él entablado. Por tanto, mientras no se declare su nulidad en procedimiento dirigido contra los acreedores, las hipotecas y las anotaciones de embargo subsistirán sin alterar sobre el mismo objeto, lo que no impide que si se constate registralmente la declaración de dominio que contenga la sentencia con la consiguiente cancelación de la inscripción de dominio a favor de los demandados. Considerando que, en el mismo sentido, según resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 2014, entre los extremos que el registrador debe calificar está el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Las exigencias del tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada si en el procedimiento del que dimana el documento que se califica no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. Como tiene declarado el Tribunal Supremo, 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. Calificación Se suspende la inscripción del precedente documento: a) porque, considerando que la sentencia que se trata de ejecutar fue dictada en rebeldía, no se acredita que se hayan cumplido los plazos previstos por la Ley de Enjuiciamiento Civil para que el declarado rebelde ejercite en relación a dicha sentencia la acción de rescisión sin que dicho rebelde la hubiese ejecutado o, en su caso, hubiera sido desestimada mediante resolución judicial firme; b) porque si bien está perfectamente identificada como objeto de la cancelación ordenada las inscripciones de dominio a favor de la entidad demandada, no se concreta el alcance de la sentencia, especificando qué otros asientos deben ser también cancelados a consecuencia de la declaración de nulidad de la escritura de segregación, agrupación, constitución de servidumbre y permuta; y c) por no constar la intervención en el procedimiento de los titulares registrales del dominio, acreedores y anotantes que figuran en este Registro lo que impide la cancelación tanto de los asientos extendidos a su favor sobre las fincas a las que se refiere el mandamiento que se califica, como de los elementos independientes sobre los que se constituyeron sus derechos. Contra esta calificación (...) Cangas, a 1 de octubre de 2014.–El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, por don J. L. T. S., en nombre y representación de la sociedad «Tigalma, S.L.», y por doña M. J. R. P., en nombre y representación de la sociedad «Xestión Urbanística Galcosta, S.L.», interpusieron recurso en virtud de escrito de fecha 30 de octubre de 2014, en el que alegan, resumidamente, lo siguiente: Que la nota de calificación incumple los artículos 10, 13, 19 y 21 de la Ley Hipotecaria pues reconociendo la existencia del título anulado por la sentencia, no ha tenido en cuenta ni el precio del contrato de permuta, ni las obligaciones contraídas sobre imposibilidad de distribución de la carga hipotecaria o de contraer gravámenes, obligaciones que implican limitaciones de dominio que han sido omitidas. A pesar de la existencia de limitación expresa en el título de permuta, se han anotado embargos sin solicitar el consentimiento a los reclamantes ni ponerlo en su conocimiento, con clara violación de los artículos 19 y 21 de la Ley Hipotecaria y 7 y 50 de su Reglamento; Que en la escritura ahora anulada la sociedad demandada se obligaba a entregar libre de gravámenes y cargas determinados bienes, con prohibición expresa de distribuir sobre ellos la hipoteca constituida sobre la matriz, por lo que no se entiende por qué no impidió la inscripción en su día el registrador; Que el registrador se excede en sus competencias al entrar en el fondo del asunto

careciendo de jurisdicción; Que el órgano judicial ha tutelado y garantizado el procedimiento judicial de acuerdo a la Ley; Que, como resulta de la sentencia, el demandado ha sido debidamente citado, por lo que su situación de rebeldía es legalmente correcta; Que no se ha generado indefensión a ninguna de las partes, no siendo incumbencia del registrador calificar ni la personalidad de los actores, ni la legitimación pasiva; Que la sentencia queda frustrada por la actuación del registrador; Que la sentencia es ejecutable, sin necesidad de mayores requisitos; Que, como resulta de los artículos 1, 38, 40 y 84 de la Ley Hipotecaria, concurre sentencia firme que es coherente con el «petitum» de la demanda; Que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria no exige que sean llamados al proceso los titulares y, además, alguno de ellos son meros acreedores cuya personación, además, rechazó el juez, como se justifica, y Que se solicita la revocación de la nota al ser clara e indubitada la resolución judicial. Se acompaña documentación.

IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 1 de diciembre de 2014, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de número 2 de Cangas de Morrazo, no ha llevado a cabo alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 42, 82, 96 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (relativas a requisitos de inscripción de documentos judiciales) de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 30 de septiembre de 2005, 16 de enero y 19 de febrero de 2007, 15 de junio de 2010, 1 de abril y 21 de julio de 2011 y 21 de mayo y 21 de noviembre de 2012; de fechas (relativas a las resoluciones judiciales dictadas en rebeldía de los demandados) 14 de junio de 1993, 29 de octubre de 2001, 15 de febrero de 2005, 21 de febrero, 9 de abril, 17 de mayo y 20 de noviembre de 2007, 2 de octubre de 2008, 27 de septiembre de 2011, 28 de enero de 2013 y 1 de octubre de 2014, y de fechas (en materia de tracto sucesivo y titulares registrales no demandados) 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 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 4 de julio, 2 de agosto y 2 de diciembre de 2014.

1. Como resulta de la nota de calificación, a consecuencia de la inscripción en su día de la escritura cuya nulidad ha sido declarada por sentencia judicial firme, se inscribió el dominio de una finca (la registral 11.838), a favor del demandado por título de permuta de suelo a cambio de obra futura. Posteriormente y por haberlo dispuesto el titular registral se inscribió sobre la finca un derecho real de hipoteca a favor de la «Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra», a continuación una obra nueva, el régimen de propiedad horizontal dando lugar a diez fincas nuevas y finalmente se inscribió la distribución entre ellas de la hipoteca inscrita.

Presentado ahora el mandamiento derivado de la sentencia firme por la que se declara la nulidad que dio lugar a la inscripción de dominio por título de permuta, la situación registral es la siguiente:

El dominio de tres de las diez fincas consta inscrito a nombre de la entidad demandada y está gravado con dos anotaciones de embargo a favor de terceras personas.

El dominio de una de las diez fincas consta inscrito a nombre de terceras personas y está gravado con una hipoteca a favor de la «Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona».

El dominio de otra de las diez fincas consta inscrito a nombre de terceras personas y está gravado con la hipoteca distribuida a favor de la «Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra» que gravaba la matriz.

El dominio de las cinco fincas restantes en que se dividió la finca matriz consta inscrito a nombre de la sociedad demandada hallándose gravadas cada una de ellas con la hipoteca distribuida a favor de la «Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra» si bien consta inscrita su transmisión a favor de la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.».

Tres son los reproches que hace la nota de defectos a la documentación presentada: En primer lugar que según resulta de la propia documentación el demandado se encuentra en situación procesal de rebeldía sin que se haya justificado el transcurso de los plazos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión o, en su caso, que haya sido desestimada; en segundo lugar, que no resulta de la documentación qué otras inscripciones concretas y determinadas deben ser objeto de cancelación; finalmente, que existiendo derechos de terceros inscritos o anotados que no han sido parte en el procedimiento no procede la cancelación ordenada.

Las tres cuestiones han sido objeto de estudio por esta Dirección General en gran número de ocasiones por lo que procede aplicar, una vez más, la asentadísima doctrina al respecto formulada por este Centro Directivo.

Con carácter previo hay que recordar, también una vez más, que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, constituyendo el objeto de este recurso la calificación que ha llevado a cabo el registrador en función de la documentación presentada, no pueden tenerse en cuenta documentos que han sido presentados junto al escrito de impugnación. Al no haberse puesto al tiempo de la calificación a disposición del registrador, no forman parte de la misma ni pueden ser objeto de un pronunciamiento por este Centro Directivo.

2. Entrando en el fondo del asunto y por lo que se refiere al primer reproche de la nota de calificación, dictada la sentencia en rebeldía procesal de la sociedad demandada, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos».

Es decir, aun cuando se hubiese acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. En este sentido, la Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía, a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente; un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia.

Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa. En el mandamiento y sentencia presentados a inscripción, nada consta sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni sobre la forma ni efectividad de las notificaciones a partir de las cuales se cuentan dichos plazos; por otra parte, dadas las fechas de la sentencia (13 de diciembre de 2013), y de su presentación en el Registro y calificación, tampoco ha transcurrido el plazo de dieciséis meses para el caso de existencia de fuerza mayor.

Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva.

3. La segunda cuestión hace referencia a la imposibilidad de cancelar las titularidades registrales de quienes no han sido parte en el procedimiento. Los recurrentes plantean en su escrito de recurso que el registrador se extralimita en su actuación ejerciendo labores de jurisdicción que competen en exclusiva a jueces y tribunales.

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 impedían 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 nula, cuya cancelación se pretende, han tenido adecuada participación en el procedimiento.

4. Reiterando una asentadísima doctrina, este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014 (en un supuesto muy similar al presente), que está claro que la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de titularidades y cargas posteriores y que no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos, no puede determinar su cancelación automática.

Es preciso tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos, y d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda.

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 nulidad con anterioridad a los mismos– es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado. En el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se anula, incluso en el caso de que se haya allanado a la demanda, la sentencia sólo producirá efectos contra éste de conformidad con las reglas generales de nuestro ordenamiento (artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

5. Por último, este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (*vid.* Resoluciones en los «Vistos») que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan. Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso a cancelar, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido, en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios (Resolución de 28 de febrero de 1977 y muchas otras posteriores).

Estas afirmaciones se justifican porque como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.

6. Sólo resta por afirmar la improcedencia de estimar el recurso y la procedencia de confirmar la calificación del registrador de la Propiedad. En el supuesto de hecho de este expediente se pretende que por sentencia judicial firme se cancele no solo la escritura de 2007 declarada nula, sino también los asientos posteriores cuyos titulares no han tenido parte en el procedimiento. Cuestión que ya resolviera expresamente la Resolución de este Centro Directivo de 24 de febrero de 2001, según la cual es evidente que los asientos posteriores que traen causa de otro cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos, siendo así que la existencia del juicio en que se declaró tal nulidad no fue reflejada en el Registro por medio de anotación preventiva de la demanda. 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 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); del principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), que exige para su rectificación el consentimiento de los titulares respectivos o la oportuna resolución judicial en juicio declarativo contra ellos entablado (artículo 40, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria), y así lo confirma también el último párrafo de este artículo últimamente citado, 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.

Las afirmaciones del escrito de recurso relativas a obligaciones o gravámenes que no tuvieron acceso en su día al Registro de la Propiedad y que no se tuvieron en cuenta por el registrador para inscribir o anotar los gravámenes cuya cancelación ahora se reclama, no pueden ser acogidas por este Centro Directivo. Como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (por todas, Resolución de 24 de noviembre de 2014 por aplicación de los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y de la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales. Si los recurrentes consideran que los asientos del Registro, que se encuentran bajo la salvaguarda judicial, no debieron practicarse o debieron llevarse a cabo de modo distinto a la que resulta de los libros del Registro tienen abiertas las distintas vías legales que el ordenamiento les reconoce.

Y todo lo anterior no obsta para que, sin perjuicio de los asientos posteriores y en relación a las fincas cuyas inscripciones de dominio constan a nombre de la entidad demandada, pueda reflejarse registralmente la nulidad del título que motiva la última inscripción de dominio, a fin de evitar que el Registro siga abierto a nuevos actos dispositivos que, amparados en su apariencia tabular, pudiera celebrar posteriormente la titular registral de dicha inscripción (*vid.* segundo párrafo del artículo 173 del Reglamento Hipotecario). Como resulta de las consideraciones anteriores dicha inscripción no puede practicarse ahora como consecuencia de la declaración de rebeldía del demandado, sin perjuicio de que removido dicho obstáculo en los términos expresados más arriba pueda llevarse a cabo la inscripción a favor de los recurrentes.

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

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, 29 de enero de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.