

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2304 *Resolución de 11 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gijón n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una sentencia en la que se declara la nulidad de un contrato.*

En el recurso interpuesto por doña L. E. L. G., abogada, en nombre y representación de don J. E. B. T. y de la mercantil «El Llavederu de Viñao S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Gijón número 5, doña María Paz Pastora Pajín Collada, por la que se suspende la inscripción de una sentencia en la que se declara la nulidad de un contrato.

Hechos

I

Mediante sentencia, dictada el día 20 de enero de 2020 por don Santiago Veiga Martínez, juez titular del Juzgado de lo Penal número 2 de Gijón, declarada firme por auto de fecha 23 de abril de 2020, se declaró la nulidad del contrato, de fecha 25 de junio de 2014, de cesión de finca y establecimiento mercantil para su reintegración al activo de la sociedad «El Llavederu de Viñao S.L.».

En virtud de dicho contrato, la mercantil «El Llavederu de Viñao S.L.», titular registral de la finca número 14.822 de la Sección Tercera del Registro de la Propiedad de Gijón número 5, representada por su administrador único don J. E. B. T., reconoció adeudar cierta cantidad a la sociedad «Vega Pociellu, S.L.», y en pago parcial de la deuda procedió a la dación en pago de la finca a esta segunda sociedad, inscribiéndose a su favor el día 10 de julio de 2015 en virtud de la inscripción 2.^a En la fecha de la inscripción, la finca estaba descrita como parcela de 1.930,49 metros cuadrados.

Por la inscripción 5.^a, de fecha 31 de enero de 2019, se inscribió sobre dicha finca, y a favor de la entonces titular registral, «Vega Pociellu, S.L.», la declaración de obra nueva antigua y en construcción de una edificación destinada a lavadero de vehículos y tienda y una zona de suministro de combustible por título de «accesión por edificación», según el acta de inscripción. La terminación de la obra se reflejó por nota marginal el día 31 de enero de 2020.

Con posterioridad, la entidad «Vega Pociellu, S.L.» constituyó tres hipotecas distintas, dos a favor de «Banco de Sabadell, S.A.» (inscripción 6.^a, de fecha 1 de marzo de 2019, modificada por la 9.^a, de fecha 7 de abril de 2020; e inscripción 7.^a, de fecha 8 de mayo de 2019, modificada por la 8.^a, de fecha 24 de febrero de 2020) y otra a favor de don J. P. D. por la inscripción 10.^a, de fecha 18 de septiembre de 2020.

II

Presentado testimonio de la indicada sentencia en el Registro de la Propiedad de Gijón número 5, en unión de otros documentos complementarios, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Resolución. Calificación. Fecha 17 de agosto de 2021.

Asiento 3213 del Diario 87.

Fecha de presentación: 10-06-2021.

Aportación posterior de documentos: 27 de julio de 2021.

Documentos dimanantes del Procedimiento Abreviado 384/2018 seguido en el Juzgado de lo Penal N.º 2 de Gijón, objeto de calificación conforme a lo dispuesto en el artículo 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento:

Tres Testimonios expedidos por la Letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado de fechas 19 de mayo de 2021, presentados el día 10 de junio de 2021, bajo el Asiento 3213 del Diario 87 de este registro:

1. De la Sentencia 19/2020 dictada el 20 de enero de 2020.—Con el siguiente Fallo: «Que debo condenar y condeno con su conformidad a J. E. B. T. y F. V. F., sin la concurrencia de circunstancias modificativas, como autores criminalmente responsables de un delito societario, a la pena de seis meses de prisión, cada uno de ellos, e inhabilitación especial para el derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de la condena y a que, como responsables civiles, indemnicen, de manera conjunta y solidaria, a la mercantil perjudicada por el valor de tasación pericial de los elementos objeto de cesión, con la responsabilidad de la sociedad 'Vega Pociello', declarando la nulidad del contrato de fecha 25 de Junio de 2014 de cesión de finca y establecimiento mercantil para su reintegración al activo de la sociedad 'El Llavadero Viñao' y abono de las costas causadas.»

2. Del auto de fecha 18 de febrero de 2020 de rectificación de la citada sentencia. Rectifica:

- Antecedentes de Hecho Segundo.
- Fundamento de Derecho Cuarto.
- El Fallo de la sentencia, debiendo decir: «Que debo condenar y condeno con su conformidad a J. E. B. T. y F. V. F., sin la concurrencia de circunstancias modificativas, como autores criminalmente responsables de un delito societario, a la pena de seis meses de prisión, cada uno de ellos, e inhabilitación especial para el derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de la condena y como responsables civiles, se declara la nulidad del contrato de fecha 25 de Junio de 2014 de cesión de finca y establecimiento mercantil para su reintegración al activo de la sociedad 'El Llavadero Viñao' y abono de las costas causadas»

3. Del Auto de fecha 23 de abril de 2020, en el que se declara firme y ejecutoria la sentencia dictada en esta causa.

Posteriormente fueron aportados el 27 de Julio por la misma representante, los siguientes documentos para complementar los anteriormente presentados:

1. Testimonio expedido el 23 de Julio de 2021 por Doña S. M. F. G., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Penal n.º 2 de Gijón, del Auto dictado el 11 de Diciembre de 2020, en la Ejecutoria 93/20 /Procedimiento de origen 384/2018/, en la que a instancia de «Petroviesques S.L.», /antes Vega Pociellu S.L./ se interesa la nulidad de actuaciones en el citado procedimiento de origen, al no haber sido parte en dicho proceso y se deje sin efecto el Fallo de la Sentencia referido al pronunciamiento de nulidad de determinado contrato.

Parte Dispositiva: «No haber lugar a declarar la nulidad de lo actuado solicitada por el Procurador Sr. F. L., en representación de la entidad Petroviesques S.L.».

2. Testimonio expedido el 26 de Julio de 2021 por Don J. F. M., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Penal n.º 2 de Gijón, de todos los documentos que obran en los autos de Ejecutoria n.º 93/2020.

Hechos.

Se presentan en este Registro los citados documentos reseñados bajo los n.º 1, 2 y 3, dimanantes del procedimiento seguido en el Juzgado de lo Penal n.º 2 de Gijón, bajo el número 384/2018, por delito societario contra Don J. E. B. T. y Don F. V. F.

En la referida sentencia se declara, entre otros, la nulidad del contrato de fecha 25 de junio de 2014 de cesión de finca y establecimiento mercantil para su reintegración al activo de la sociedad «El Llavaderu de Viñao S.L.» y no se ordena la práctica de ningún asiento registral en concreto.

Examinado el historial registral de la finca afectada por tal declaración de nulidad, consta en el Registro lo siguiente:

Primero. Las parcelas «1 y 2» del Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la unidad de ejecución 115, sita en el lugar (...), concejo de Gijón/Xixón, que comprende las que en el catastro se identifican hoy como «(...)» y «(...)», sobre la que existen distintas edificaciones, constituye la finca registral 14.822 de la sección 3.ª, al folio 158 del libro 271, tomo 2864.

Esta finca consta inscrita actualmente a favor de la entidad «Vega Pociellu S.L.» (...)

Adquirió el dominio del terreno, //sin que entonces se hiciera mención de existencia de edificaciones en la parcela cedida, representada por su administrador único Don F. V. F., por título de dación en pago de deuda que le hizo la entidad «El Llavaderu de Viñao S.L.», representada por su administrador único Don J. E. B. T., en virtud de escritura otorgada el 25 de junio de 2014, ante el notario de Gijón Don Juan Sobrino González, n.º 610 de protocolo //contrato que se declara nulo en la citada Sentencia//, cuya primera copia motivó la inscripción 2.ª de la citada finca registral de fecha 10 de Julio de 2015.

Segundo. Las edificaciones fueron declaradas posteriormente por la referida entidad Vega Pociellu S.L., // unas por antigüedad y otras como obra nueva en construcción, representada por sus entonces administradores mancomunados Don J. L. F. J. y Don J. V. E. G., en virtud de escritura de declaración de obra nueva antigua y obra nueva en construcción, otorgada el 5 de diciembre de 2018, ante el notario de Gijón Don Fernando Sánchez de Lamadrid Sicre, n.º 2013/2018 de protocolo, que motivó la inscripción 5.ª de la finca 14.822 de la sección 3.ª al folio 161 del libro 271, tomo 2864, de fecha 31 de enero de 2019. Asimismo, la citada entidad, representada por su consejero delegado Don J. V. E. G., declaró la finalización de la obra nueva en construcción por acta notarial de finalización de obras autorizada el 17 de diciembre de 2019 por el notario de Gijón Don José Ramón Álvarez-Barriada Fernández, n.º 1398/2019 de protocolo, que motivó nota al margen de la referida inscripción 5.ª, de fecha 31 de enero de 2020.

Tercero. La citada finca está gravada con las siguientes hipotecas:

1. Hipoteca constituida por la entidad Vega Pociellu S.L., a favor del Banco de Sabadell S.A., en garantía de un préstamo por importe de 500.000€, con destino a la actividad profesional o empresarial de la parte prestataria, según se manifiesta en la escritura. Dicha hipoteca se formaliza en virtud de escritura otorgada en Gijón el 5 de diciembre de 2018, ante el notario Don Fernando Sánchez de Lamadrid Sicre, n.º 2014/2018 de protocolo, cuya primera copia motivó la inscripción 6.ª de dicha finca, de fecha 1 de marzo de 2019.

En virtud de escritura otorgada en Gijón el 23 de enero de 2020, ante el notario Don Fernando Sánchez de Lamadrid Sicre, n.º 108/2020 de protocolo, las citadas entidades acuerdan modificar algunas condiciones del préstamo garantizado con la citada hipoteca. Primera copia de la citada escritura de modificación motivó la inscripción 9.ª de dicha finca, de fecha 7 de abril de 2020.

2. Hipoteca constituida por la entidad Vega Pociellu S.L., a favor del Banco de Sabadell S.A., en garantía de un préstamo por importe de 70.000€, con destino a la actividad profesional o empresarial de la parte prestataria, según se manifiesta en la escritura. Dicha hipoteca se formaliza en virtud de escritura otorgada en Gijón el 5 de abril de 2019, ante el notario Don Fernando Sánchez de Lamadrid Sicre, n.º 506/2019 de protocolo, cuya primera copia motivó la inscripción 7.ª de dicha finca, de fecha 8 de mayo de 2019.

En virtud de escritura otorgada en Gijón el 30 de diciembre de 2019, ante el notario Don Fernando Sánchez de Lamadrid Sicre, n.º 1834/2019 de protocolo, las citadas

entidades acuerdan modificar algunas condiciones del préstamo garantizado con la citada hipoteca. Primera copia de la citada escritura de modificación motivó la inscripción 8.^a de dicha finca, de fecha 24 de febrero de 2020.

3. Hipoteca constituida por la entidad Vega Pociellu S.L., a favor de Don J. P. D., en garantía de una deuda por importe de 190.000 euros, como consecuencia de haber pagado este por cuenta de aquella el importe de 182.269'92 euros en el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Gijón, derivado del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales 27/2020, más 7.730'08 euros de gastos de gestión. Dicha hipoteca se formaliza en virtud de escritura otorgada en Gijón el 5 de marzo de 2020, ante el notario Don Fernando Sánchez de Lamadrid Sicre, n.º 385/2020 de protocolo, copia autorizada de la cual motivó la inscripción 10.^a de dicha finca, de fecha 18 de septiembre de 2020.

Puesto en conocimiento del presentante, la situación registral existente, por la misma se solicita que de momento no se califique la documentación presentada, por cuanto se aportarían documentos complementarios en relación a la operación solicitada a los efectos de su calificación unitaria, aportándose por tanto con posterioridad con la fecha indicada de 27 de julio los testimonios judiciales reseñados bajo los n.ºs 1 y 2 precedentes.

Del examen de la documentación presentada y de la situación registral existente, resulta por tanto lo siguiente:

1. Que la finca registral afectada por la declaración de nulidad del contrato de fecha 25 de junio de 2014 de cesión de finca y establecimiento mercantil-registral 14.822 de la sección 3.^a, inscrita al folio 158 del libro 271, tomo 2864, consta inscrita actualmente a favor de la entidad Vega Pociellu S.L.» (...), en virtud de dicho contrato de cesión en pago de deuda, formalizado en escritura otorgada el 25 de Junio de 2014, ante el Notario de Gijón Don Juan Sobrino González, n.º 610 de protocolo, cuya primera copia motivó la inscripción 2.^a de la citada finca registral de fecha 10 de Julio de 2015. En la indicada fecha no constaba como existente en la citada finca edificación alguna, sino que se describía como parcela de terreno con una superficie de 1930,49 metros cuadrados.

2. Que el Procedimiento Abreviado 384/2018, cuyo Procedimiento de origen son Diligencias Previas 2703/2014, seguidos por delito societario, fue incoado contra J. E. B. T. // quien hasta el día 16 de junio de 2014 ostentaba asimismo el cargo de Administrador único de la entidad cesionaria// y contra F. V. F., en su calidad de Administradores Únicos de las sociedades «El Llavaderu de Viñao S.L.», y «Vega Pociellu S.L.» respectivamente, entidad cedente y cesionaria también respectivamente de la finca objeto de dación en pago. Ambas sociedades, según se declara como hecho probado en el Procedimiento penal, tienen la condición de vinculadas a efectos contables y mercantiles, dada la existencia de socios en común.

Que los condenados Don J. E. B. T. y Don F. V. F., por tanto, no son ni eran los titulares de la finca registral relacionada, sino los representantes en su momento, en ejercicio de su cargo, de las sociedades «El Llavaderu de Viñao S.L.», y «Vega Pociellu S.L.».

En dicho Procedimiento Abreviado, recayó sentencia firme de fecha 20 de enero de 2020, rectificada por Auto de 18 de febrero del mismo año, declarando «la nulidad del contrato de fecha 25 de junio de 2014 de cesión de finca y establecimiento mercantil para su reintegración al activo de la sociedad El Llavaderu de Viñao...», declarada firme y ejecutoria por Auto de 23 de abril de 2020.

Por lo tanto en primer lugar ha de observarse que No consta haber sido parte en la demanda el titular registral de la finca la sociedad «Vega Pociellu S.L.», ni hecho constar expresamente en el documento por el Juez conforme a lo dispuesto en el último párrafo del citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria introducido por la D. F. 1.^a Ley 41/2015, de 5 de octubre//, que los encausados eran los verdaderos titulares del bien: «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»; y ello sin perjuicio de lo que más abajo se dirá relacionado con un incidente de nulidad de actuaciones incoado por la sociedad titular registral y lo resuelto por el juzgador respecto de lo solicitado.

De lo anteriormente expuesto se desprende que la finca registral 14.822, cuando se inician los procedimientos penales, estaba inscrita a favor de persona distinta de los encausados, por lo que se conculca el principio hipotecario de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia sería el primer obstáculo registral que impediría la constancia registral de la nulidad del contrato decretada en la Sentencia y en consecuencia la cancelación de la inscripción 2.^a de Dación en pago de deuda con reintegración al activo de la sociedad cedente, El Llavaderu de Viñao S.L. ya que lo contrario exigiría acudir a la doctrina del levantamiento del velo de la personalidad jurídica, pero esa decisión que tiene que tomar el Juez sobre el levantamiento del velo no puede adoptarse al margen de un procedimiento civil entablado contra la propia sociedad titular del bien, salvo en los supuestos legalmente admitidos que tienen carácter excepcional como es el caso del artículo 170, párrafo sexto de la Ley General Tributaria.

No obstante, de la documentación aportada posteriormente por los interesados, relativa al Procedimiento Ejecutorias 93/2020, es decir el Testimonio expedido el 26 de julio de 2021 por Don J. F. M., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Penal n.º 2 de Gijón, de todos los documentos que obran en los autos de Ejecutoria n.º 93/2020, resultan los siguientes particulares:

– Que por la representación de Vega Pociellu S.L. //actualmente denominada Petroviesques S.L., sin que conste en este registro el cambio de denominación en el historial de la finca registral//, se presentó escrito interesando la nulidad de actuaciones en el procedimiento 384/2018 citado del que dimanaban las ejecutorias, denunciando determinadas irregularidades procesales acaecidas en el procedimiento principal que le han impedido ser parte y causado indefensión y que recientemente tuvo conocimiento extrajudicial de la Sentencia firme y del Auto aclaratorio, solicitando que se deje sin efecto el fallo de la sentencia referido al pronunciamiento de la nulidad del contrato de dación en pago expresado en la misma.

Visto lo alegado por las partes interesadas, entre ellas el Ministerio Fiscal, quien se remitió a las alegaciones y fundamentaciones ya efectuadas en su dictamen de fecha 21 de septiembre de 2020, según las cuales «la cuestión ya fue reiteradamente expuesta y denunciada antes de recaer la Sentencia firme por lo que se estima que no procede acceder a lo solicitado al efecto de una instrumentalización perversa del incidente de nulidad de actuaciones utilizándolo como un nuevo recurso para replantear las cuestiones ya dirimidas y resueltas definitivamente en la Sentencia», con fecha 11 de diciembre de 2020, se dictó auto que fue declarado firme al haber transcurrido los plazos legales para interponer recurso sin haberse evacuado, por el Magistrado–Juez del Juzgado de lo Penal n.º 2 de Gijón, Don Alfonso Jiménez Marín, por el que declara en su parte dispositiva, que no ha lugar a declarar la nulidad de lo actuado, conforme a los siguientes razonamientos jurídicos: «por cuanto las causas y motivos de nulidad deben de ser alegados en el momento procesal en que acaecen o en el que se tiene constancia, así como causar verdadera indefensión a la parte que lo alega, y de la constancia existente en el procedimiento principal donde recayó la Sentencia cuya nulidad parcial se insta, se concluye que el representado por la solicitante de la nulidad – Sr. F. J.–y supuesto perjudicado, tenía perfecto conocimiento del procedimiento seguido en cuanto aparece como legal representante de la mercantil Petroviesques S.L. // antes Vega Pociellu S.L.// Unipersonal, así como Letrado defensor de uno de los acusados en el procedimiento principal, por lo que es evidente que el procedimiento no le era desconocido y pudo personarse en calidad de supuesto afectado por la resolución que recayera o alegar la nulidad ahora instada, más cuando no renuncia a la defensa de

dicho acusado hasta julio de 2019, esto es, después de la presentación del escrito de acusación por parte del Ministerio Fiscal y del propio Auto de apertura del Juicio Oral, conociendo ya, por tanto la solicitud de responsabilidad civil que se le solicitaba por la acusación pública frente a la Sociedad que dice representar y que es la misma que ahora defiende le afecta, cual es la nulidad de determinado contrato». A mayor abundamiento, dicho Sr. F. J., presenta escrito fechado el 24 de abril de 2019, dónde en representación de la otra Sociedad El Llavaderu de Viñao S.L. renuncia a las acciones civiles que le pueda corresponder en este procedimiento, sociedad a su vez que aparece como beneficiaria de la nulidad del contrato acordada en Sentencia. De todo ello se deduce que la entidad instante de la nulidad solicitada era perfectamente conocedora del procedimiento seguido, no ha instado con carácter previo, ni alegado indefensión alguna, ni nulidad de actuaciones para ser parte en el procedimiento, no se ha personado para defender los supuestos intereses perjudicados, además de aparecer representando tanto a la beneficiaria como a la perjudicada de la nulidad del contrato acordada, razones por las que se desestima la nulidad instada por carecer de base y no concurrir los requisitos legales para ello.»

Es decir, que el Magistrado–Juez del Juzgado Penal n.º 2 de Gijón, en su Resolución firme, consideró que no se daban los presupuestos fácticos necesarios para apreciar una posible indefensión por parte de quien, siendo titular registral y pudiendo haberse personado para defenderse en el momento procesal oportuno por tener conocimiento de la existencia del procedimiento principal según las circunstancias concurrentes en este caso, no lo hizo, por lo que no puede alegar la existencia de tal indefensión, de forma que es el propio órgano jurisdiccional quien aprecia en este caso en concreto, que los titulares registrales han tenido ocasión de intervenir en el proceso y que por tanto la sentencia declarando la nulidad del contrato de dación en pago expresado en ella les vincula y resulta oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas.

– Consecuencia de ello es que en virtud de tal declaración judicial emitida dentro de un Procedimiento de carácter Penal y teniendo en cuenta los fundamentos de derecho que más abajo se indican, podría entenderse removido el obstáculo registral de la no inscripción a nombre de las personas demandadas, de la finca afectada por la nulidad decretada en tal Resolución judicial.

2. Sin embargo, hay que tener en cuenta que con posterioridad al inicio del Procedimiento Penal citado, sobre la citada parcela de terreno, la entidad Vega Pociellu S.L. declaró la existencia de determinadas edificaciones, unas antiguas y existentes con anterioridad y otras de nueva obra, representada por sus entonces administradores mancomunados, Don J. L. F. J. y Don J. V. E. G., en virtud de escritura de Obra nueva antigua y obra nueva en construcción, otorgada el 5 de diciembre de 2018, ante el Notario de Gijón Don Fernando Sánchez de Lamadrid Sicre, n.º 2013/2018 de protocolo, que motivó la inscripción 5.ª de la finca 14.822 de la sección 3.ª al folio 161 del libro 271, tomo 2864, de fecha 31 de Enero de 2019. La citada entidad, representada por su Consejero delegado Don J. V. E. G., declaró la finalización de la obra nueva en construcción por acta de finalización de obras autorizada el 17 de diciembre de 2019 por el Notario de Gijón Don José Ramón Álvarez–Barriada Fernández, n.º 1398/2019 de protocolo, que motivó nota al margen de la referida inscripción 5.ª, de fecha 31 de enero de 2020.

Por ello, al no especificar la sentencia firme cuales son las consecuencias de la nulidad decretada desde el punto de vista registral ni que asientos u operaciones registrales han de practicarse o las modificaciones procedentes sobre los ya practicados y aunque en el registro son inscribibles las sentencias firmes o ejecutorias que tengan transcendencia real, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 1, 2 y 3 de la Ley Hipotecaria y 198 de su Reglamento, no determinándose los asientos concretos afectados por el fallo, no podrá ser inscribible la sentencia firme citada, hasta que ello se produzca en su caso, en trámites de ejecución de la misma, mediante la resolución

judicial oportuna que permita las inscripciones, modificaciones o cancelaciones procedentes, determinando y ordenando de forma precisa y clara cuales son dichas modificaciones, en cumplimiento del principio de especialidad registral; No procede la práctica de la cancelación de la inscripción 2.^a de la finca registral, afectada por la declaración de nulidad del contrato de Dación que la motivó, por la que la entidad Vega Pociellu S.L. adquiriría el dominio de la finca, de forma que se produciría la cancelación de su titularidad y la reinscripción del dominio a favor de la sociedad El Llavaderu de Viñao S.L., y a la vez mantener sin embargo la titularidad de la primera sociedad en la inscripción 3.^a de la misma finca en virtud de la cual se declaraban las obras nuevas antes referidas, ya que la resolución judicial no hace referencia alguna a la modificación de la misma en el mismo sentido que la derivada del contrato declarado nulo.

Para cancelar el propio contrato declarado nulo, bastaría la sentencia, que al ser declarada firme adquiere el rango de ejecutoria, sin necesidad de mandamiento complementario, pero en cuanto a los asientos posteriores de obra nueva y de hipoteca en su caso, ya que no consta anotada la demanda, se precisa que así se solicite en ejecución de la Sentencia y el Juez podrá decretarla previa citación de los titulares de los asientos afectados y éstos no se opusieren, conforme a lo previsto en el artículo 198 del Reglamento Hipotecario.

– La consecuencia de lo anteriormente expuesto, es que se requiere determinar la extensión de la eficacia de lo decretado en la sentencia firme en relación con la inscripción posterior de declaración de obras nuevas, por lo que se precisa la pertinente declaración judicial relativa a tal extremo con concreción de los asientos registrales a cancelar.

3. Asimismo sobre la citada parcela y sus edificaciones existen constituidas las hipotecas relacionadas anteriormente como cargas, dos de ellas, las de las inscripciones 6.^a y 7.^a, a favor de Banco Sabadell, S.A, entidad concedente de los préstamos con ellas garantizados y la hipoteca de la inscripción 10.^a, constituida a favor de don J. P. D.; titulares asimismo de derechos de hipoteca que, del examen de los intervinientes en el citado Procedimiento, no han tenido intervención ni se les ha emplazado en el mismo a fin de defender sus derechos en la forma prevista legalmente para ello, a fin de evitar su indefensión. En consecuencia, respecto de tales titulares, también surge el obstáculo registral proscrito, por lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al registro ha de ser otorgado por el titular registral u obtenido en procedimiento seguido contra él, con el fin de salvaguardar sus derechos y proscribir su indefensión.

– Consecuencia también por tanto de la anteriormente expresado, es la imposibilidad de cancelar las cargas hipotecarias que gravan la finca, constituidas a favor de los titulares registrales expresados en el apartado tercero precedente, por ser titulares de derechos reales inscritos que no han sido parte en el procedimiento principal ni por tanto pueden resultar afectados por los pronunciamientos decretados en el mismo.

Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 1, 2, 3, 18, 19 y el artículo 20, 34, 38, 40, 82 de la Ley Hipotecaria, 100 y 198 del Reglamento Hipotecario así como el artículo 24 de la Constitución Española, que establece el principio de la tutela judicial efectiva que evite situaciones de indefensión; la Sentencia del TS de 23 de diciembre de 2004 y la de la Sala de lo Contencioso del TS de 16 de abril de 2013 y las Resoluciones, entre otras, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, actualmente denominada DGSJ y FP, de 5 de abril de 2006, de 31 de octubre de 2012, 25 de noviembre de 2013, 24 de mayo de 2017, 14 de noviembre de 2017, 15 de febrero, 26 de Julio, 14 y 26 de septiembre y 14 de diciembre de 2018, 6 de febrero de 2019 y 8 de julio de 2019,

relativas a requisitos de inscripción de documentos judiciales, y en materia de tracto sucesivo y titulares registrales no demandados, resulta lo siguiente:

Tanto el Tribunal Supremo –en adelante TS– (Sentencias de 21/03/2006, 28/06 y 21/10/2013) como la Dirección General de los Registros y del Notariado –DGRN– (entre otras, en Resoluciones de 17/07/2007 y 30/04/2009), declaran que, conforme al art. 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil –LEC, 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 en consecuencia ratifican la competencia del Registrador de la Propiedad para extender su función calificadora a los documentos emanados de las autoridades judiciales, en cuanto a los extremos y con los límites contemplados en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria –LH– y 100 de su Reglamento Hipotecario –RH–, de modo que ha de circunscribirse a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a la competencia del Juez o Tribunal que lo haya dictado y a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en el que se hubiese dictado y a los obstáculos que puedan surgir del Registro.

Primero. En relación con el primer obstáculo registral, es decir, si la declaración de nulidad del contrato de Dación en pago decretada en la Sentencia firme puede oponerse y vincular a la sociedad titular registral, Vega Pociellu S.L., que no consta expresamente encausada en el procedimiento principal, siendo inicialmente plenamente aplicable lo dispuesto para ese caso en el artículo 20 y 82 de la Ley hipotecaria, conformes con el principio de tracto sucesivo y el constitucional de protección jurisdiccional de los derechos legítimos, que impiden extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte de él, no hay que olvidar que en este caso concreto concurren determinadas circunstancias fácticas que han llevado al órgano jurisdiccional a apreciar que no ha habido indefensión, vistos los razonamientos jurídicos contenidos en el auto firme dictado en el Procedimiento de Autos de Ejecutoria N.º 93/2020 citado, por lo que se entiende aplicable la doctrina derivada de las Resoluciones de la DGSJ y FP, según la cual: «el referido criterio se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso del TS en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la R. de 1 de marzo de 2013, ha declarado: ‘esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar, si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como el en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. Sólo, pues, en tal situación –esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto– podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible

conurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 de la LRJCA, pues se trata, esta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto». «Esta decisión corresponde, previa valoración de las circunstancias de cada caso concreto, al propio órgano judicial competente para decidir sobre la ejecución a través de los trámites del correspondiente incidente, de forma que en caso de decisión favorable a la ejecución el obstáculo del tracto registral quedaría superado».

En consecuencia, en defecto de consentimiento de los actuales titulares registrales (art 82 LH), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los mismos han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección. En este supuesto concreto, de la documentación aportada con fecha 27 de julio de 2021, resulta acreditado que el Magistrado-Juez ha declarado, previo cumplimiento de las garantías de la contradicción procesal, que la sentencia resulta oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas. Se compatibilizan así las exigencias derivadas del principio del tracto sucesivo (arts. 20 y 82 LH), con los principios básicos de tutela jurisdiccional (art.24 CE), la salvaguardia judicial de los asientos registrales (arts. 1 y 40 LH), y la intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes.

Segundo. En cuanto al segundo obstáculo registral derivado de la necesidad de aclarar la extensión de la eficacia de lo decretado en la sentencia firme en relación con la inscripción posterior de declaración de obras nuevas y la falta de concreción de asientos cancelables. Si bien la DG sostiene que para cancelar el propio contrato declarado nulo, basta la sentencia sin necesidad de Mandamiento complementario, en cuanto a los asientos posteriores señala lo siguiente: «Es doctrina de esta Dirección General que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios, de acuerdo con el principio de especialidad registral (...) Esta exigencia supone, además, en los supuestos de cancelación parcial, la necesidad de determinar la extensión del derecho que se cancela y del que subsiste, conforme a los artículos 80 y 103, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria y 98, 193 y 233 del Reglamento Hipotecario y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dado que el registrador carece por sí de la facultad de decidir la extensión de dicha cancelación ordenada judicialmente (cfr. Resoluciones de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 19 de febrero de 2007, 28 de febrero de 1997 y 10 de septiembre de 2009)».

«Estableciendo la sentencia firme la nulidad de un acto jurídico concreto y existiendo en el historial registral asientos conexos, la determinación concreta de cuales sean estos, es decir, la especificación de cuales son su alcance y efectos incumbe en exclusiva al juzgador. Constando en el Registro distintos asientos registrales relacionados con la compraventa que se declara nula el despacho es inviable si no se determina a qué asientos concretos extiende su eficacia la sentencia».—. «Todo documento que acceda al Registro, cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provenga, 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 de 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 a cancelar, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los documentos judiciales cancelatorios.—«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».

Tercero. En cuanto al tercer obstáculo registral apreciado, de existencia de titulares de cargas posteriores que no han sido parte en el procedimiento en el que se ha dictado la Sentencia calificada, ni respecto de los cuales se ha emitido alguna resolución judicial apreciando la posibilidad de su intervención en dicho procedimiento, es aplicable plenamente respecto de ellos lo dispuesto tanto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria como en su artículo 82 del mismo cuerpo legal y lo dispuesto en el artículo 24 de la Constitución que recoge el principio constitucional de tutela judicial efectiva, de forma que es evidente que la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial –aunque sea de naturaleza penal–, no determina la cancelación automática de los asientos posteriores si los titulares de dichas titularidades y cargas posteriores (y sin que se haya practicado anotación de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos) no han sido parte. Para que la sentencia despliegue su eficacia cancelatoria es necesario que, al menos, hayan sido emplazados en el procedimiento. 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. Es doctrina reiterada del Centro Directivo (apoyada como ha quedado acreditado en la de nuestro Tribunal Supremo), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. Y estas exigencias serían aplicables a los titulares de cualquier derecho real, incluidos los derechos reales de garantía –como la hipoteca–, sobre las fincas objeto del procedimiento, puesto que, según los artículos 1, 2 y 38.1 de la Ley Hipotecaria, los efectos derivados de la protección y salvaguarda de los asientos registrales se extienden al titular de cualquier derecho real (Resolución DGRN 3 de marzo de 2.011).

Resolución:

Por todo lo expuesto, vistos los artículos citados, y demás disposiciones de pertinente aplicación acuerdo calificar los documentos presentados en los términos que resultan de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, y no practicar el despacho del título presentado por los defectos expresados en los anteriores fundamentos jurídicos, siendo insubsanable el señalado bajo el n.º 3 y pendiente de la aclaración de los asientos que en virtud de las declaraciones de nulidad efectuadas en la sentencia debe ser objeto de cancelación, en cuanto a los señalados bajo los números 1 y 2.

Concurriendo un defecto insubsanable, no procede tomar anotación de suspensión.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H.

Contra la precedente calificación se podrá (...)

La registradora (firma ilegible). Fdo.: María Paz Pastora Pajín Collada».

III

Contra la anterior nota, doña L. E. L. G., abogada, en nombre y representación de don J. E. B. T. y de la mercantil «El Llavederu de Viñao S.L.», interpuso recurso el día 18 de octubre de 2021 alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Antecedentes de hecho.

Primero. Presentación para calificación.—Con fecha de 10/06/2021 fue presentado por la letrada y compañera M. L. P. M., en nombre de mis mandantes, a calificación para su inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 5 de los de Gijón testimonio de firmeza del auto que declaró firme y ejecutoria la Sentencia dictada el 20/01/2020 por el Juzgado de lo Penal n.º 2 de Gijón en Autos de Procedimiento Abreviado 384/2018, y cuyo contenido (rectificado) fue literalmente:

«...Que debo condenar y condeno con su conformidad a J. E. B. T. y F. V. F., sin la concurrencia de circunstancias modificativas, como autores criminalmente responsables de un delito societario, a la pena de seis meses de prisión, cada uno de ellos, e inhabilitación especial para el derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de la condena y como responsables civiles, se declara la nulidad del contrato de fecha 25 de junio de 2014 de cesión de finca y establecimiento mercantil para su reintegración al activo de la sociedad 'El Llavadero Viñao' y abono de las costas causadas» (...)

Segundo. Complemento de la documentación presentada.—Como complemento a los anteriores, a petición del propio Registro tras un examen preliminar de los Testimonios aportados para calificación, fueron presentados igualmente (...), a fin de acreditar que durante la tramitación del procedimiento judicial del que dimanaba la Sentencia cuya inscripción se interesaba se había garantizado el derecho de defensa del titular registral de la finca y establecimiento mercantil al que refiere la Sentencia.

Dichos documentos son, respectivamente el Testimonio del Auto dictado en la Ejecutoria de dicha Sentencia desestimando la nulidad de actuaciones presentada por dicho titular registral, y el Testimonio completo de todos los particulares de dicho incidente de nulidad de actuaciones expedido por el Letrado de la Administración de Justicia del meritado Juzgado 2 de lo Penal de Gijón.

Tercero. Finca y establecimientos afectados por la sentencia. Titular del dominio y de derechos de garantía sobre la finca.—La finca y establecimiento a los que alude la Sentencia cuyos pronunciamientos firmes son de obligado cumplimiento, son los siguientes:

Finca registral n.º 14.822, sección 33, al folio 158 del libro 271, tomo 2864 (en adelante, la «Finca»).

Titular: Vega Pociellu S.L. (hoy denominada Petroviesques, S.L.)

Título: Dación en pago de deuda que le hizo El Llavederu de Viñao, S.L. en virtud de escritura otorgada el 25 de junio de 2014, ante el Notario de Gijón D Juan Sobrino González, n.º 610 de protocolo, causando la inscripción 2.ª a 10/07/2015.

Siendo precisamente este negocio jurídico de dación en pago el que la Sentencia declara nulo fruto de las actuaciones seguidas ante el Juzgado n.º 2 de lo Penal de Gijón.

Edificaciones: Sobre la finca anterior, con fecha de 5/12/2018 se declaró por Vega Pociellu, S.L. tanto obra nueva preexistente como obra nueva en construcción, según escritura firmada ante el Notario D. Fernando Sánchez de Lamadrid Sicre, n.º 2013 de protocolo, causando inscripción 5.ª y cuya finalización de la obra nueva en construcción quedó declarada por Acta notarial de finalización de obra del 17/12/2019, anotada al margen de la anterior con fecha 31/01/2020.

Cargas:

1. Hipoteca a favor del B. Sabadell constituida por la titular registral en escritura de 5/12/2018, coincidiendo con las declaraciones de obra, causando la inscripción 6.^a de 1/03/2019, y 9.^a de 7/04/2020 en cuanto a modificación de sus condiciones.
2. Hipoteca a favor del B. Sabadell constituida por la titular registral en escritura de 5/04/2019, causando la inscripción 7.^a de 08/05/2019, y 8.^a de 24/02/2020 en cuanto a modificación de sus condiciones.
3. Hipoteca a favor de D J. P. D. constituida por la titular registral en escritura de 5/03/2020, causando la inscripción 10.^a de 18/09/2020.

Cuarto. Calificación negativa del Registro de la propiedad n.º 5 de Gijón n.º 5 por defecto insubsanable y requerimiento de subsanación de otros defectos.

La Ilustrísima Sra. Registradora de la Propiedad al calificar los precitados documentos (...) extendió la nota de calificación negativa (...) de la que se hizo entrega en mano a mi mandante el pasado día 7/09/2021, y cuyo tenor literal establece:

«Acuerdo (...) no practicar el despacho del título presentado por los defectos expresados en los anteriores fundamentos jurídicos, siendo insubsanable el señalado bajo el n.º 3 y pendiente de la aclaración de los asientos que en virtud de las declaraciones de nulidad efectuadas en la sentencia debe ser objeto de cancelación, en cuanto a los señalados bajo los números 1 y 2.

Concurriendo un defecto insubsanable, no procede tomar anotación de suspensión.»

Siendo el defecto insubsanable según dicha calificación la imposibilidad de cancelar o practicar un asiento registral de cancelación de los derechos de terceros –acreedores hipotecarios Banco Santander y Sr. P. D.–al no haber sido partes en el procedimiento en el que ha sido dictada la Sentencia; y aludiendo los defectos subsanables a la necesidad de que se acote o determine la eficacia extintiva de la Sentencia respecto de las inscripciones de obra nueva que constan sobre la finca.

Quinto. Pendencia de pronunciamiento del órgano judicial del que dimana el título presentado a inscripción.–Con fecha de 15/09/2021 esta parte ha remitido al órgano judicial a cargo del procedimiento judicial en cuyo seno se dictaron los documentos presentados a calificación, escrito en nombre de mis mandantes por el que se le da traslado a su Señoría del texto íntegro de la calificación de la Sra. Registradora y se interesa del Juzgado que provea no solo respecto a la subsanación requerida (manifestando el alcance de la Sentencia sobre la inscripción de obra nueva preexistente y obra nueva en construcción) sino también, respecto del propio defecto insubsanable en la medida en que a juicio de esta representación los derechos de terceros de buena fe habrían de quedar protegidos y subsistentes por tanto, tras la reintegración de la finca al patrimonio de Llavaderu de Viñao, S.L., (ello sin perjuicio de las acciones de tipo civil o penal que pudieran corresponder entre las partes para ventilar la concurrencia o no de mala fe en dichos terceros y las eventuales liquidaciones o compensaciones de derechos).

Con fecha del 5/10/2021 se ha notificado a mis mandantes la Diligencia de Ordenación que acuerda el proveído del anterior escrito (...) por el que su Señoría considera necesario dar previo trámite al Ministerio Fiscal, el cual a fecha de vencimiento del plazo de interposición de este recurso gubernativo no ha sido evacuado.

Sexto. Interposición ad cautelam del presente recurso gubernativo.–Entendiendo esta parte que la calificación registral antedicha, y siempre en términos de estricta defensa, no es ajustada a Derecho, y teniendo en cuenta que el plazo de un mes que para su recurso ante esta autoridad expira el día de mañana 07/10/2021, es por lo se interpone el presente, no desconociendo que lo que el Juzgado de lo Penal n.º 2 de Gijón resuelva una vez se presenten alegaciones por el Ministerio Fiscal, pueda ser determinante de una subsanación definitiva de los defectos denunciados por la Sra. Registradora.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes,
Fundamentos de Derecho:

I. (...).

IV. Fondo.

(i) Sobre los defectos subsanables.

Denuncia la Calificación recurrida la concurrencia en los títulos presentados a inscripción de dos defectos subsanables, si bien de la lectura íntegra de la nota emitida por la Sra. Registradora se infiere claramente que uno de ellos ha quedado ya solventado con la documentación complementaria que por la recurrente fue aportada con carácter previo a la calificación.

a) Primer defecto subsanable: Posible vulneración del derecho de defensa del actual titular registral de la finca.

La Calificación recurrida insiste en la necesidad antes de proceder a la inscripción de la Sentencia, de que, conforme a los principios básicos del derecho registral e hipotecario, resulte debidamente acreditado que el derecho de defensa del actual titular registral no ha sufrido vulneración alguna durante el procedimiento del que dimana la Sentencia cuya inscripción se insta.

Efectivamente y en lo que dicho titular se refiere, la sociedad Vega Pociellu, S.L. (actualmente denominada Petroviesques, S.L.), la garantía del respeto a su derecho de defensa ha quedado suficientemente acreditada (...), que recogen los particulares del incidente de nulidad instado por dicha mercantil, y que fue desestimado por auto firme.

La propia Calificación acaba por reconocer como subsanada la posible indefensión gracias al examen de la documentación adicional que la recurrente aportó, tras la presentación inicial de los Testimonios de firmeza de la Sentencia y de su Auto de Rectificación. Mediante la incorporación del Testimonio de firmeza y de la copia completa de los particulares del incidente de nulidad referido, quedó acreditado que Petroviesques, S.L./Vega Pociellu, S.L. fue oída y tuvo acceso a todos los recursos, ejercidos o no, para la defensa de su titularidad registral que habría de verse revocada con la inscripción de la Sentencia.

El hecho de que, bien haya hecho dejación de tales vías de recurso, bien consten inadmitidos o desestimados los que hubiera ejercitado, mediante resolución judicial firme, evidencia claramente que no ha habido merma alguna en su derecho de defensa a lo largo del procedimiento judicial del que dimana la reiterada Sentencia, en todas las vertientes de dicho derecho fundamental (alegaciones, audiencia, recurso, etc.)

Como literalmente reza la Calificación, la propia Sra. Registradora señala que esta ausencia de indefensión ha quedado acreditada por el Juzgado y así finaliza su fundamento jurídico primero indicando:

«En este supuesto concreto, de la documentación aportada con fecha 27 de julio de 2021, resulta acreditado que el Magistrado–Juez ha declarado previo cumplimiento de las garantías de la contradicción procesal, que la sentencia resulta oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas. Se compatibilizan así las exigencias derivadas del principio del tracto sucesivo (arts. 20 y 82 LH), con los principios básicos de tutela jurisdiccional (art.24 CE), la salvaguardia judicial de los asientos registrales (arts. 1 y 40 LH), y la intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes.»

A tenor de lo expuesto resulta reiterativo, redundante e innecesario, a juicio de esta parte incrementar la argumentación jurídica de fondo, dado el reconocimiento explícito por la Calificación de que dicho defecto subsanable ya había sido removido con carácter previo, debiendo por tanto estimarse por esta DGRN en el seno de este recurso, la pretensión de los recurrentes que se rectifique Calificación recurrida en el sentido de

omitir cualquier referencia al defecto subsanable «1» del título presentado a inscripción que tenga relación con este extremo.

b) Segundo defecto subsanable: Falta de concreción de la extensión de la eficacia de la Sentencia respecto a las inscripciones de obra nueva preexistente y obra nueva en construcción.

La Sra. Registradora deniega practicar el despacho de la Sentencia presentada aludiendo también a este segundo defecto subsanable y que consiste en que por parte de su Señoría le sea determinada la eficacia que tiene el pronunciamiento judicial de nulidad del negocio traslativo, sobre la inscripción 5.^a de obra nueva preexistente y obra nueva en construcción que consta sobre la Finca registral.

En concreto, la Calificación insiste en el grado de afectación que el pronunciamiento y fallo que declara la obligada nulidad del contrato traslativo por el que la Finca registral habría de reintegrarse a Llavaderu de Viñao, S.L. ha de tener sobre esas edificaciones, sin que parezca tener duda en cuanto al dominio del suelo, haciendo lo que a juicio de esta representación es una disociación innecesaria.

En primer lugar, porque consideramos que no compete al ámbito de la calificación distinguir cuando el título presentado a inscripción no distingue, y simplemente ordena, en su totalidad e integridad que se revoque la inscripción 2.^a, dado que el contrato que la motivó ha sido declarado judicialmente nulo e inexistente en su integridad.

Pero a mayor abundamiento, si fuera legítimo entrar a distinguir en el margen de competencias que por este órgano revisor se considere que amparan a la Sra. Registradora de la Propiedad, parece esta haber obviado que el contrato declarado nulo no solo afectó al suelo, sino que también afectó al vuelo, puesto que el mismo contrato ya refería y recogía la existencia física y real del mismo (aunque no estuviera en ese momento declarada ni inscrita dicha realidad física o construcción).

La escritura pública que documentó la dación en pago cuya nulidad ha sido declarada describe la Finca indicando claramente que sobre la misma existe una edificación, la cual identifica, detalla y valora, y ello explica que la Sentencia recoja la revocación del contrato y expresamente indique que ello ha de suponer el obligado reintegro de la Finca y del establecimiento mercantil, que es precisamente la obra preexistente.

Por lo tanto, la Sentencia, a juicio de esta parte, no requiere aclaración alguna puesto que es específica al indicar que debe retornar al patrimonio de Llavaderu de Viñao, S.L. la finca que engloba tanto el suelo como el vuelo. Es decir, en los autos de los que dimana la Sentencia cuya inscripción se deniega, ya se tuvo en cuenta, con todas las consecuencias que ello supone, que la declaración de nulidad del negocio iba a suponer en cumplimiento de sus términos la revocación de la inscripción de dominio sobre la Finca y la revocación de la inscripción de dominio sobre su establecimiento mercantil, y que ambos, por tanto habrían de pasar del actual titular registral a figurar a nombre del recurrente por quedar reintegrados a su patrimonio.

Cuestión distinta en cuanto al planteamiento de hecho –pero no tan dispar en cuanto a la solución jurídica– puede plantearse respecto a las modificaciones que sobre dicha finca –suelo o vuelo– hayan sido realizadas por su actual titular registral desde que fuera adquirida, en el año 2015, y que deben analizarse (al margen de este recurso en todo caso) teniendo en cuenta el conocimiento que éste –Vega Pociellu, S.L.–tuvo de la debilidad de su título de propiedad sobre la finca, desde que fueran incoados por denuncia en el año 2018 los autos penales de los que dimana la Sentencia que lo ha declarado nulo.

Dado que todos estos extremos han sido tenidos en cuenta por el procedimiento judicial y precisamente porque todos estos extremos han sido tenidos en cuenta por el procedimiento judicial con probadas garantías de defensa para Vega Pociellu, S.L., es por lo que la Sentencia se permite hacer extensivos sus efectos de nulidad a la titularidad del suelo y del vuelo, del dominio sobre la finca y sobre el establecimiento mercantil, habiendo ordenado con su fallo la revocación del negocio jurídico de su dación en pago y por lo tanto la anulación del asiento causado por dicha dación, que fue

precisamente el que determinó el dominio de Vega Pociellu, S.L. sobre la finca y su edificación.

A tenor de lo expuesto, y salvo mejor criterio en Derecho, procede a juicio de esta parte, que por esta D.G.R.N. se ordene la rectificación de la Calificación recurrida en el sentido de tener por inexistente el defecto subsanable referido como segundo de ellos por la Sra. Registradora de la Propiedad, en la medida en que de la literalidad del propio título presentado a inscripción se infiere sin necesidad de aclaración que las edificaciones existentes sobre la Finca deben quedar reintegradas en el patrimonio de Llavaderu de Viñao, S.L. al anularse el asiento causado por la dación en pago que determinó su adquisición por Vega Pociellu, S.L.

(ii) Sobre el defecto insubsanable.

La Calificación recurrida considera que concurre en el título cuya inscripción deniega el defecto insubsanable de la existencia de acreedores hipotecarios (recordemos el Banco de Sabadell por hipotecas constituidas en los años 2018 y 2019) y el Sr. P. D. (por hipoteca formalizada en marzo del año pasado, es decir, con la Sentencia ya dictada) y que por tanto, al no haber tenido estas dos partes conocimiento del procedimiento judicial del que dimana la Sentencia procede aplicar lo dispuesto en los artículos 20 y 82 de la LH en congruencia con el siempre invocado derecho a la tutela judicial efectiva, consagrado por el artículo 24 de la Constitución.

Sin ánimo de obviar la primacía absoluta del razonamiento jurídico que a estos efectos se emita por esta DGRN a fin de confirmar o no la aplicación de tales prescripciones legales a este caso, en términos de estricta defensa, interesa al derecho de mis mandantes hacer valer las siguientes consideraciones:

a) La Sentencia o título cuyo despacho para inscripción se han presentado por esta parte, no ordena ni instituye la cancelación de los derechos de garantía que sobre la Finca ostentan los terceros acreedores.

b) El ámbito material del pronunciamiento de nulidad se extiende exclusivamente a la dación en pago a favor del titular registral de la finca y del establecimiento mercantil edificado en la misma.

c) La protección de los derechos de estos terceros [que constituyen además cargas sobre la Finca] queda garantizada en la medida en que se mantenga intacto su contenido, su vigencia y su extensión, lo cual debe ser compatible con la inscripción de la Sentencia, subsistiendo tales derechos con la misma intensidad sobre la finca y su establecimiento mercantil, una vez sean reintegrados en el patrimonio de Llavaderu de Viñao, S.L. como ordena dicha Sentencia.

d) Los derechos de garantía se caracterizan por seguir al inmueble que gravan con independencia de las relaciones de fondo que puedan existir entre acreedor, deudor e hipotecante, siendo evidente que estos dos últimos –como concurrirá al inscribirse la Sentencia– pueden no coincidir en la misma persona.

e) El cumplimiento íntegro de la Sentencia que obliga a que la finca y su establecimiento pasen a formar parte del patrimonio de Llavaderu de Viñao, S.L. no puede quedar obstaculizado o excusado en la conveniencia que las partes interesadas puedan apreciar de incoar nuevos procedimientos (ajenos al ámbito de este recurso) que diluciden si tales terceros eran realmente o no, terceros de buena fe, cuestión que será objeto siempre de un planteamiento posterior y potestativo dado que tales derechos, a priori, no deben verse alterados por el hecho de que la finca y el establecimiento mercantil cambien de titular registral.

A tenor de lo expuesto, y salvo mejor criterio en Derecho, a juicio de esta parte procede que por esta D.G.R.N. se ordene la rectificación de la Calificación recurrida en el sentido de que, dejando subsistentes en toda su extensión, contenido y vigencia los derechos de garantía del Banco Sabadell y de D J. P. D., se proceda a dar cumplimiento íntegro a la Sentencia despachando su inscripción y revocando la inscripción de dominio

de la finca que actualmente figura a nombre de Vega Pociellu, S.L. e inscribiéndola, con las mismas cargas y derechos, a favor de Llavaderu de Viñao, S.L.

Por último, y reforzando las pretensiones de esta parte recurrente invocamos a las siguientes normas y principios que rigen nuestro ordenamiento jurídico y que, nuevamente con el máximo de los respetos, considera esta parte que deberían ser tenidas en cuenta a la hora de resolver el presente recurso gubernativo:

f) El principio de legalidad, que, teniendo en cuenta la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan de la presunción de exactitud y validez, «erga omnes», y se encuentran bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), está fundado en una rigurosa identificación de aquellos títulos que pueden ser inscritos tras la calificación del Registrador.

g) Los artículos 245.4 de la LOPJ y artículos 141 y 143 de la LECrim., según los cuales recaída Sentencia firme en la causa de que dimana una ejecutoria procede realizar declaración solemne y expresa de su ejecutoriedad, disponiendo al tiempo, por economía procesal, lo necesario para llevarla a cabo en sus propios términos con arreglo a lo dispuesto en el anticuado Libro VII de la LECrim., en el Código Penal, en la Ley General Penitenciaria y demás disposiciones concordantes;

h) Los principios de efectividad, identidad entre lo resuelto y lo ejecutado, de celeridad y de ejecución de oficio de las resoluciones judiciales (así también Sentencias del Tribunal constitucional como por ejemplo 153/1992, 22/1993, 34/1993, 41/1993, 194/1993, etc.).

i) El artículo 319.1 de la L.E.Civil que ratifica que los Testimonios expedidos harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación, y al propio artículo.

j) Y por último, a lo establecido, como no en el artículo 118 de la Constitución Española y en sus correlativos artículos 17 y 18 de la mencionada LOPJ según los cuales:

Art. 18 C.E.: «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.»

Artículo 17 LOPJ: «1. Todas las personas y entidades públicas y privadas están obligadas a prestar, en la forma que la ley establezca, la colaboración requerida por los Jueces y Tribunales en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto, con las excepciones que establezcan la Constitución y las leyes, y sin perjuicio del resarcimiento de los gastos y del abono de las remuneraciones debidas que procedan conforme a la ley.

2. Las Administraciones Públicas, las Autoridades y funcionarios, las Corporaciones y todas las entidades públicas y privadas, y los particulares, respetarán y, en su caso, cumplirán las sentencias y las demás resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes.»

Artículo 18 LOPJ: «1. Las resoluciones judiciales sólo podrán dejarse sin efecto en virtud de los recursos previstos en las leyes.

2. Las sentencias se ejecutarán en sus propios términos. (...)»

Y en virtud de todo lo expuesto,

Solicito de este órgano que, seguidos sean los trámites oportunos, resuelva el presente recurso gubernativo estimando las pretensiones de quien suscribe este escrito, de modo que se proceda a la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Gijón, de la Sentencia dictada el 20/01/2020 n.º 19/2020 del Juzgado de lo Penal n.º 2 de Gijón cancelando la inscripción de dominio a favor de Vega Pociellu, S.L. causada por el negocio jurídico declarado nulo por dicha resolución judicial e inscribiendo dicho derecho de dominio sobre la finca registral 14.822, (con todos sus derechos y cargas) a favor de Llavaderu de Viñao, S.L. en cumplimiento de lo ordenado por la Sentencia».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 18, 20, 21, 34, 38, 40, 79, 82, 320 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100 y 173 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de marzo 2006 y 21 de octubre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio de 1992, 28 de febrero de 1977, 19 de febrero de 2007, 18 de mayo de 2016, 24 de mayo, 20 de julio y 23 de octubre de 2017 y 30 de enero, 20 de febrero, 5 de marzo y 25 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio y 30 de octubre de 2020 y 21 de julio, 14 y 15 de octubre y 10 y 20 de noviembre de 2021.

1. Para la resolución de este expediente deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

– Con fecha 10 de julio de 2015 se practicó en el Registro de la Propiedad de Gijón número 5 la inscripción 2.^a de dominio de la finca 14.822 de la Sección Tercera a favor de la entidad «Vega Pociellu, S.L.» por título de dación en pago de deuda formalizada en escritura otorgada el día 25 de junio de 2014 entre la anterior titular registral de la finca («El Llavederu de Viñao, S.L.») y la citada entidad cesionaria («Vega Pociellu, S.L.»). En la inscripción la finca se describe como parcela, sin que conste edificación alguna sobre la misma.

– Con posterioridad, se inscribió sobre dicha finca (inscripción 5.^a de fecha 31 de enero de 2019) y a favor de la entonces titular registral «Vega Pociellu, S.L.» la declaración de obra nueva antigua y en construcción de una edificación destinada a lavadero de vehículos y tienda y una zona de suministro de combustible por título de «accesión por edificación» según resulta del acta de inscripción. La terminación de la obra se reflejó por nota al margen el día 31 de enero de 2020.

– Más adelante, la mencionada entidad «Vega Pociellu, S.L.» constituyó sobre la misma finca tres hipotecas distintas: dos de ellas a favor de «Banco de Sabadell, S.A.» (inscripción 6.^a de fecha 1 de marzo de 2019, modificada por la 9.^a de fecha 7 de abril de 2020; e inscripción 7.^a de fecha 8 de mayo de 2019, modificada por la 8.^a de fecha 24 de febrero de 2020) y la otra a favor de don J. P. D. por la inscripción 10.^a de fecha 18 de septiembre de 2020.

– Por sentencia dictada por el Juzgado de lo Penal número 2 de Gijón el día 20 de enero de 2020, rectificada por auto de fecha 18 de febrero de 2020 y declarada firme y ejecutoria por auto de fecha 23 de abril de 2020 (cuyos testimonios se han presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Gijón número 5, en unión de otra documentación) se declaró la nulidad del referido contrato de fecha 25 de junio de 2014 de cesión de finca y establecimiento mercantil «para su reintegración al activo de la sociedad «El Llavederu de Viñao S.L.»».

– Que por la representación de «Vega Pociellu, S.L.», actualmente denominada «Petroviesques, S.L.», se presentó escrito interesando la nulidad de actuaciones en el procedimiento número 384/2018 citado del que dimanaban las ejecutorias, denunciando determinadas irregularidades procesales acaecidas en el procedimiento principal que le han impedido ser parte y causado indefensión, solicitando que se deje sin efecto el fallo de la sentencia referido al pronunciamiento de la nulidad del contrato de dación en pago expresado en la misma.

– Visto lo alegado por las partes interesadas, entre ellas el Ministerio Fiscal, quien se remitió a las alegaciones y fundamentaciones ya efectuadas en su dictamen de fecha 21 de septiembre de 2020, según las cuales «la cuestión ya fue reiteradamente expuesta y

denunciada antes de recaer la Sentencia firme por lo que se estima que no procede acceder a lo solicitado al efecto de una instrumentalización perversa del incidente de nulidad de actuaciones utilizándolo como un nuevo recurso para replantear las cuestiones ya dirimidas y resueltas definitivamente en la Sentencia», con fecha 11 de diciembre de 2020, se dictó auto que fue declarado firme al haber transcurrido los plazos legales para interponer recurso sin haberse evacuado, por el magistrado-juez del Juzgado de lo Penal número 2 de Gijón, don Alfonso Jiménez Marín, por el que declara en su parte dispositiva, que no ha lugar a declarar la nulidad de lo actuado, conforme a los siguientes razonamientos jurídicos: «(...) hay que recordar que las causas y motivos de nulidad deben de ser alegados en el momento procesal en que acaecen o en el que se tiene constancia, así como causar verdadera indefensión a la parte que lo alega, y de la constancia existente en el procedimiento principal donde recayó la Sentencia cuya nulidad parcial se insta, se concluye que el representado por la solicitante de la nulidad – Sr. F. J.–y supuesto perjudicado, tenía perfecto conocimiento del procedimiento seguido en cuanto aparece como legal representante de la mercantil Petroviesques S.L. (antes Vega Pociellu S.L.), Unipersonal (...) así como Letrado defensor de uno de los acusados en el procedimiento principal, por lo que es evidente que el procedimiento no le era desconocido y pudo personarse en calidad de supuesto afectado por la resolución que recayera o alegar la nulidad ahora instada, más cuando no renuncia a la defensa de dicho acusado hasta julio de 2.019 (...), esto es, después de la presentación del escrito de acusación por parte del Ministerio Fiscal y del propio Auto de apertura del Juicio Oral, conociendo ya, por tanto la solicitud de responsabilidad civil que se le solicitaba por la acusación pública frente a la sociedad que dice representar y que es la misma que ahora defiende le afecta, cual es la nulidad de determinado contrato (...) A mayor abundamiento, dicho Sr. F. J., presenta escrito fechado el 24 de abril de 2.019, dónde en representación de la otra Sociedad El Llavadero [sic] de Viñao renuncia a las acciones civiles que le pueda corresponder en este procedimiento, sociedad a su vez que aparece como beneficiaria de la nulidad del contrato acordada en Sentencia. De todo ello se deduce que la entidad instante de la nulidad solicitada era perfectamente conocedora del procedimiento seguido, no ha instado con carácter previo, ni alegado indefensión alguna, ni nulidad de actuaciones para ser parte en el procedimiento, no se ha personado para defender los supuestos intereses perjudicados, además de aparecer representando tanto a la beneficiaria como a la perjudicada de la nulidad del contrato acordada, razones por las que se desestima la nulidad instada por carecer de base y no concurrir los requisitos legales para ello».

La registradora señala 3 defectos que, a su juicio, impiden la inscripción:

- a) Falta de intervención en el procedimiento del titular registral de la finca, la sociedad «Vega Pociellu, S.L.», vulnerándose el principio de tutela judicial efectiva. Sin embargo, la propia registradora en su informe considera subsanado el defecto con el testimonio del auto de fecha 11 de diciembre de 2020 aportado por el presentante en el que el magistrado-juez declara no haber lugar a la nulidad de las actuaciones por considerar que la sociedad titular era perfecta conocedora del procedimiento seguido y que no se ha causado indefensión.
- b) La sentencia no expresa qué asientos han de ser objeto de cancelación ni especifica que la declaración de nulidad del contrato deba extenderse a las construcciones declaradas con posterioridad por la sociedad «Vega Pociellu, S.L.».
- c) Existiendo titulares de cargas posteriores que no han sido parte en el procedimiento (acreedores de las 3 hipotecas), no es posible rectificar o cancelar asientos que les afecten sin su consentimiento o intervención.

La abogada recurrente, en nombre y representación de «El Llavaderu de Viñao, S.L.» y de don J. E. B. T., solicita que se rectifique la calificación de la registradora en cuanto al segundo defecto expuesto, por entender que la sentencia no necesita aclarar que las edificaciones existentes sobre la finca deben quedar reintegradas al patrimonio

de su representada, toda vez que la finca engloba tanto el suelo como el vuelo, siendo una disociación innecesaria. Y en cuanto al tercer defecto, señala que los acreedores posteriores no se van a ver perjudicados porque la sentencia no ordena la cancelación de los derechos de garantía que ostentan.

2. Respecto del primer defecto alegado por la registradora, su revocación o no queda condicionado, en gran medida, por la revocación o no del segundo defecto. Como la misma registradora reconoce en la nota de calificación, este defecto ha quedado subsanado mediante la presentación del auto firme de fecha 11 de diciembre de 2020 por el que se desestima la pretensión de declaración de nulidad de actos por supuesta indefensión de la mercantil «Vega Pocilleu, S.L.».

Queda, por consiguiente, analizar el segundo defecto, es decir, lo referente a si la propiedad de lo edificado debe seguir a la propiedad del suelo o si, por el contrario, debe disociarse la propiedad del suelo y la propiedad del vuelo.

3. En relación con el segundo de los defectos, consistente en la falta de claridad de la sentencia en cuanto a los asientos a practicar, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resolución 10 de noviembre de 2021) que, si bien es cierto el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también es su deber dentro de la potestad calificadora el 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.

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.

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 (vid. 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.

4. En el caso de este recurso, la sentencia, dictada en procedimiento penal, declara la nulidad del contrato de dación en pago, pero no ordena expresamente la cancelación del asiento motivado por dicho contrato ni la rectificación de ningún asiento.

El artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria exige para la rectificación del Registro «cuando la inexactitud procediere de nulidad del título que hubiere motivado el asiento» el consentimiento del titular registral o en su defecto resolución judicial. El artículo 79.3.º de la misma ley establece que «podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones (...) cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho».

No obstante, este Centro Directivo permite modalizar el principio de rogación en caso de los documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales (cfr. Resoluciones de 29 de mayo de 1987, 6 y 27 de abril de 2000, 16 de enero de 2007, 12 y 18 de enero de 2012, 23 de

diciembre de 2013, 13 de junio de 2014 y 13 de febrero de 2017), de forma que no se caiga en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a la 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.

Es decir, puede entenderse solicitada la cancelación del asiento declarado nulo a pesar de que no se ordene expresamente en la sentencia, si ésta contiene todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y si, como en este caso, no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cuál es el asiento a que se refiere.

La dificultad radica en que, como argumenta la registradora, en el presente supuesto no se infiere indubitadamente cuál es el asiento a cancelar, pues la titularidad de «Vega Pociellu, S.L.» deriva no solo de la inscripción 2.^a de dominio, sino también de la 5.^a de declaración de obra nueva, expresando su acta de inscripción lo siguiente: «inscribo a favor de la entidad mercantil Vega Pociellu S.L. las declaraciones de obra nueva terminada y de obra nueva en construcción de la edificación que queda descrita, por título de accesión por edificación».

Aunque las edificaciones se adquieran por accesión conforme al artículo 358 del Código Civil, surge en este caso el obstáculo registral de constar la titularidad de «Vega Pociellu, S.L.» también de la inscripción 5.^a de declaración de obra nueva.

5. En la sentencia de fecha 20 de enero de 2020 se declara hecho probado «(...) efectuó (...) un contrato de cesión de pago del único terreno (bien urbano parcela 1 y 2 del proyecto de reparcelación voluntaria de la unidad de ejecución 115, sita en el lugar de (...), Concejo de Gijón e instalaciones del lavado de coches) y del establecimiento mercantil (integrado por mobiliario, existencias e instalaciones así como futuro proyectos del expediente 016515/13 del Ayuntamiento de Gijón) que constituían elementos afectos al desarrollo de su actividad conforme a su objeto social (...)».

En el fallo de la sentencia se manifiesta «(...) declarando la nulidad del contrato de fecha 25 de junio de 2014 de cesión de finca y establecimiento mercantil para su reintegración en el activo de la sociedad «El Llavadero Viñao» (...)».

En consecuencia, debe entenderse que la reintegración afecta a la totalidad de la finca y establecimiento mercantil, debiendo, en su caso, formularse reclamaciones en vía civil, si se entendiera que existe algún perjuicio de carácter económico que debiera resarcirse. Es decir, debe entenderse que la transmisión del suelo incluye las edificaciones, sin perjuicio de las compensaciones económicas de carácter personal que, en su caso, procedan.

Por ello, este defecto debe ser revocado.

6. El segundo defecto recurrido (tercero en la nota de calificación) se encuentra íntimamente relacionado con el primero. Considera la registradora, que existiendo titulares de cargas posteriores (acreedores hipotecarios) que no han tenido intervención en el procedimiento no podrían cancelarse los asientos que éstos tienen a su favor ni verse afectados por la resolución judicial.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria). La cancelación de un asiento conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, si no consiente el titular registral, requiere sentencia firme recaída en juicio en que hayan sido parte los titulares registrales cuyo asiento se pretende cancelar conforme al artículo 24 de la Constitución Española y el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Como tiene proclamado el Tribunal Supremo, por todas, la Sentencia número 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».

Como ya resolviera expresamente la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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.

Sin embargo, en el presente caso no se solicita la cancelación de estos asientos posteriores, sino que la pretensión de la recurrente es la inscripción del dominio a su favor, como consecuencia de la declaración de resolución del contrato de compraventa ordenada por el Juzgado, pero con plena subsistencia de dichas cargas posteriores, por lo que este defecto debe ser revocado y estimada la pretensión de la recurrente en estos concretos términos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 11 de enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.