

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6918** *Resolución de 11 de marzo de 2021, 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 Santa Coloma de Farners, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por don E. T. P., abogado, en nombre y representación de doña M. D. H. M., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, doña María Elisa Andrés Romero, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda.

#### Hechos

I

Mediante mandamiento judicial, de fecha 2 de noviembre de 2020, por razón del procedimiento de medidas cautelares número 50/2020, junto con testimonio de la misma fecha del escrito de demanda expedido por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado Contencioso-Administrativo número 2 de Girona, doña M. R. M. C., y de auto firme, de fecha 13 de julio de 2020, por el que acordaba la medida de suspensión interesada y la anotación preventiva del indicado recurso contencioso-administrativo sobre la finca registral número 4.907 de Sils, se solicitó la anotación preventiva de la demanda formulada por M. D. H. M. contra el Consell Comarcal de La Selva.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa.

Autoridad: Juzgado Contencioso Administrativo número dos de Girona.

Procedimiento: P.S. medidas cautelares núm. 50/20 B.

Fecha: dos de noviembre de dos mil veinte.

Asiento de presentación: 1307 del tomo 236 Diario.

Fecha de presentación: seis de noviembre de dos mil veinte.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento relacionado que impiden el acceso del mismo a los libros del Registro por los siguientes:

Hechos:

1.º El precedente mandamiento expedido por Juzgado Contencioso Administrativo número dos de Girona, el dos de noviembre de dos mil veinte, por razón del procedimiento P.S. medidas cautelares número 50/20-B, junto con testimonio de la misma fecha del escrito de demanda, fue presentado de oficio en este Registro a las doce horas con treinta y cuatro minutos y cincuenta y cinco segundos del día seis de noviembre de dos mil veinte, según el asiento número 1307 del tomo 236 Diario. En virtud del referido procedimiento, M. D. H. M. interpuso recurso contencioso-administrativo contra: 1) la desestimación, por silencio administrativo, del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de fecha 22 de enero de 2010, por deudas del

IBI de los ejercicios 2007 a 2015; 2) la desestimación, por silencio administrativo, del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de fecha 10 de abril de 2019, por la que se desestimaba la solicitud de fraccionamiento; 3) la desestimación, por silencio administrativo, del recurso de reposición interpuesto contra el acta de subasta, de fecha 2 de mayo de 2019 y contra la providencia de apremio, de fecha 24 de mayo de 2019, por la que se aprueba la liquidación sobrante; 4) la desestimación, por silencio administrativo, del recurso de reposición contra la providencia de apremio de fecha 24 de mayo de 2019; contra el Consell Comarcal de la Selva, acordándose por auto firme de fecha 13 de julio de 2020, la medida de suspensión interesada y la anotación preventiva del indicado recurso contencioso-administrativo sobre la finca 4907 de Sils.

2.º Del escrito de demanda resulta que interesa la suspensión de los referidos actos administrativos impugnados (todos ellos realizados por el Servei de Gestió Tributària del Consell Comarcal de la Selva), así como la de los actos posteriores, que traigan causa de dichas resoluciones como puede ser la adjudicación y transmisión de la finca a un tercero, en méritos de la subasta adjudicada a "Emporium Patrimonial de Inmuebles S.L." y la anotación preventiva de la demanda sobre dicha finca 4907 de Sils.

3.º Del apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho del referido auto, resulta: "Tercero.–En cuanto a la anotación preventiva de demanda, atendiendo a la existencia de un tercero que ha resultado adjudicatario del inmueble subastado, y dado que se ha impugnado el acta de subasta, resulta pertinente la adopción de la medida interesada".

4.º Por último, del Registro resulta que la repetida finca 4907 de Sils está inscrita a nombre de "Emporium Patrimonial de Inmuebles S.L.".

#### Fundamentos de Derecho:

1. Calificado el precedente documento judicial en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 de la Ley Hipotecaria, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 del Reglamento Hipotecario, en los términos recogidos por la Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo 625/2017, de 21 de noviembre.

2. Artículos 24.1 de la Constitución y 20, 38, 40 y 42 de la Ley Hipotecaria. Artículo 24 de la CE, dice: "1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión." Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, dice: "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 sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada"; y asimismo el artículo 38 de la misma Ley, dice: "A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero".

Por tanto, no se puede anotar la demanda si la finca está inscrita a favor de distinta persona del demandado. Doctrina reiterada en Resoluciones de la Dirección General 5/3/2004, 20/7/2005, 15/04/2011, 14/07/2011, 10 y 11/09/2012. Sentencia de 22 de mayo de 2017 del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Tarragona.

En el presente caso de la propia resolución dictada (concretamente del apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho) se desprende el conocimiento por parte del Juzgado, conforme al escrito de demanda, de la existencia de un tercero que ha sido

adjudicatario de la finca, sin embargo, de la documentación presentada, no resulta que éste haya sido demandado en el procedimiento.

Calificación:

En consecuencia, y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, deniego la anotación ordenada por el siguiente defecto:

La finca 4907 de Sils consta inscrita a favor de «Emporium Patrimonial de Inmuebles S.L.» distinta entidad de la demandada.

La presente calificación negativa motiva la prórroga de la vigencia del asiento de presentación 1307 del tomo 236 Diario, de acuerdo con lo que dispone el artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria.

Santa Coloma de Farners, a 20 de noviembre de 2020. La Registradora (firma ilegible), Fdo: María Elisa Andrés Romero.

Contra la presente calificación (...).

### III

Contra la anterior nota de calificación, don E. T. P., abogado, en nombre y representación de doña M. D. H. M., interpuso recurso el día 14 de enero de 2021 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Alegaciones:

Primera. (...)

Segunda. Antecedentes necesarios.

I. Que mi principal y su ex-marido eran propietarios de la finca registral 4907 de Sils inscrita al tomo 2925, libro 132 de Sils folio 117, con referencia catastral 8331110dg7383s0001f.

Que mi principal, fue notificada el 7 de febrero de 2019 de la resolución del Servicio de Gestión Tributaria del Consell Comarcal de la Selva del Servicio de Gestión Tributaria y Catastral de fecha 22 de enero de 2010, dictada en el expediente de apremio 69513, por la deuda del IBI 2007 a 2015, por importe 3.889.85€ (principal, recargos, intereses de demora y costas a fecha 22.1.2009).

Que contra la mencionada resolución interpuso recurso de reposición en fecha 7 de febrero de 2019. El recurso no ha sido resuelto de manera expresa.

En este recurso se daba cuenta de la defunción del cotitular de la parcela el Sr. J. M. G. M. (ex-marido) y que murió el 24 de enero de 2018 y que residía en otro domicilio desde el divorcio en 2003.

Todo y esta información el Consell Comarcal no siguió el procedimiento de apremio respecto a la otra mitad a favor de la herencia yacente.

Cuando eran matrimonio tuvieron un hijo en común, J. J. G. H., nacido el 20 de mayo de 2003, que presenta una discapacidad (es autista) y que vive con su madre y que por lo tanto es el llamado a ser el propietario de la propiedad de su padre, dado que este murió sin testamento.

Que en fecha 30 de mayo de 2019, fue notificada de la Resolución del Servei de Gestió Tributària i Cadastral de fecha 10 de abril de 2019, dictada en el expediente de apremio 69513, que desestimaba la solicitud de fraccionamiento. La resolución nada indica respecto a la otra mitad de la finca, titular de la herencia yacente.

Que contra la mencionada resolución, mi principal interpuso recurso de reposición en fecha 20 de junio de 2019. El recurso no ha sido resuelto de manera expresa.

Que en fecha 7 de junio de 2019, fue notificada del acta de subasta de 2 de mayo de 2010 dictada en el expediente administrativo de apremio 69513 y de la Provisión de la Tesorera del Consell Comarcal de la Selva, de 24 de mayo de 2019 dictada en el expediente administrativo de apremio 69513, que aprueba la liquidación de sobrante a

favor del deudor de 16.622,71 € y dirigidas a mí y a mi ex-marido y difunto Sr. J. M. G. M. La deuda era con el principal, recargo, intereses y costas de 3.477,29€. La finca estaba valorada en 40.4248€ [sic] y se adjudicó por 20.100€.

Que contra las mencionadas resoluciones interpuso recurso de reposición de fecha 20 de junio de 2019. El recurso no ha sido resuelto de manera expresa.

Que en fecha 7 de junio de 2019, fue notificada de la Provisión de la Tesorera del Consell Comarcal de la Selva, de fecha 24 de mayo de 2010, dictada en el expediente ejecutivo 69513 y dirigida a mí y a mi ex-marido y difunto Sr. J. M. G. M.

Que contra la mencionada resolución interpuso recurso de reposición de fecha 20 de junio de 2019. El recurso no ha sido resuelto de manera expresa.

II. Que estimando que las desestimaciones por silencio de los recursos de reposición interpuestos son contrarias a los intereses de mi mandante y no ajustada a Derecho, interpuso en tiempo y forma recurso contencioso administrativo, contra las desestimaciones por silencio de los recursos de reposición interpuestos contra el Consell Comarcal de la Selva, en relación a:

1. Resolución del Servei de Gestió Tributària i Cadastral de fecha 22 de enero de 2019 dictada en el expediente administrativo de apremio 69513.

2. Resolución del Servei de Gestió Tributària i Cadastral de fecha 10 de abril de 2019, dictada en el expediente administrativo de apremio 69513.

3. Acta de subasta de 2 de mayo de 2010 dictada en el expediente administrativo de apremio 69513 y Provisión de la Tesorera del Consell Comarcal de la Selva, de 24 de mayo de 2019 dictada en el expediente administrativo de apremio 69513, que aprueba la liquidación de sobrante a favor del deudor de 16.622,71€.

4. Provisión de la Tesorera del Consell Comarcal de la Selva, de fecha 24 de mayo de 2010, dictada en el expediente administrativo de apremio 69513, en conformidad con lo que dispone la vigente Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa y que se sigue, como hemos manifestado, como Recurso Ordinario 50/2020 del Juzgado de lo contencioso-administrativo n.º 2 de Girona.

Designamos todos los particulares a los archivos del Juzgado de lo contencioso administrativo n.º 2 de Girona, RO 50/2020.

III. Que en fecha 15 de diciembre de 2020 el Juzgado de lo contencioso-administrativo n.º 2 de Girona en el recurso ordinario 50/2020 en la PS de medidas cautelares notificó a esta representación y defensa jurídica la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, en relación la suspensión de los actos recurridos y la anotación preventiva del recurso contencioso 50/2020 sobre la finca registral 4907 de Sils, acordada por Auto en un solo efecto de 13 de julio de 2020 e interesada por esta parte (...).

Tercera. El presente pleito contencioso-administrativo tiene como objetivo la nulidad de pleno derecho de los actos administrativos impugnados entre los cuales hay el acta de la mesa constituida por la adjudicación de la finca registral 4907 fundamento de la inscripción registral a favor de la mercantil Emporium Patrimonial de Inmuebles SL ordenada por el Consell Comarcal de La Selva.

La estimación de la demanda, por lo tanto, comportará la nulidad del acta de la subasta de 2 de mayo de 2029 a favor de de [sic] la mercantil Emporium Patrimonial de Inmuebles SL.

La recurrente es mi mandante y la parte demandada solo puede ser la Administración autora de los actos, el Consell Comarcal de la Selva. El propietario actual puede ser parte codemandada.

Esta parte recurrente interesó como medida cautelar la suspensión de los actos dictados y la anotación preventiva de la demanda sobre la finca registral 4907 de Sils, que ha sido acordada mediante el Auto n.º 77/2020 de 13 de julio de 2020, en un solo efecto.

Tal como consta en las actuaciones judiciales, el Juzgado de lo contencioso administrativo n.º 2 mediante diligencia de ordenación de 19 de junio de 2020 (...) citó a plazo en fecha 16 de junio de 2020 al representante de la mercantil como parte codemandada y no ha comparecido en el procedimiento judicial por voluntad propia.

Cuarta. La medida cautelar otorgada. La calificación del Registro de la Propiedad es rigorista y no ha tenido en cuenta las circunstancias [sic] concurrentes. Pretende neutralizar la función jurisdiccional.

Como hemos acreditado, el Auto 77/2020 de fecha 13 de julio de 2020 acordó, entre otros extremos, la anotación preventiva de la presente demanda en el Registro de la Propiedad, justamente por la existencia del tercero que había resultado adjudicatario del inmueble subastado, toda vez que se había impugnado por esta parte el acta de la subasta.

Dispone el artículo 134 LJ en referencia a la adopción de medidas cautelar en la Jurisdicción contencioso-administrativa que el acto que acuerde la medida se comunicará al órgano administrativo correspondiente, el cual dispondrá de inmediato su cumplimiento, de forma que el Auto de medidas cautelares en un solo efecto disfruta de eficacia inmediata, una vez se ha puesto en conocimiento en este caso al Registro de la Propiedad, y hasta el punto que sería nulo de pleno derecho cualquier acto o disposición contrario a la medida cautelar acordada y que se dictara con el fin de eludir su cumplimiento, tal como prevé el artículo 103, 4 en relación con el artículo 134.1 in fine de la LJ.

A nuestro entender y con el debido respeto, el Registro de la Propiedad ha actuado con un riguroso formalismo, pues desconoce la actividad procesal llevada a cabo y confunden la naturaleza y régimen jurídico de la pieza separada de anotación preventiva.

Así, la anotación preventiva de la demanda tiene por objeto sobre la finca concreta y determinada, afectada por el acto impugnado que se proceda a la debida anotación para el conocimiento de terceros. La anotación grava la finca.

La anotación preventiva otorga una simple protección al hecho de demandar y con el objeto no de impedir la alienación del bien sino de afectar la finca a la existencia de un proceso que si la sentencia sobre el fondo acoge las pretensiones de la recurrente, anularía el acto administrativo de adjudicación.

En definitiva, la anotación busca extender el alcance de la eficacia subjetiva de la sentencia con el único objetivo de facilitar su eficacia.

La calificación negativa del Registro de la Propiedad con la aplicación estricto [sic] de los presupuestos de la normativa sectorial, a la práctica priva la eficacia la resolución judicial, dicho de otra manera, neutraliza la función jurisdiccional en sede del contencioso-administrativo.

Y en el presente caso el tercer adquirente titular registral, tampoco se le causa ningún tipo de indefensión en la medida que previamente había sido llamado al procedimiento con anterioridad al dictado del Auto 77/2020 de 13 de julio y que voluntariamente no ha comparecido.

La calificación negativa del Registrador [sic] se base en una aplicación estricta y rigurosa de los principios registrales de tracto sucesivo (art. 20 Ley Hipotecaria) y de legitimación registrales (artículo 38 Ley Hipotecaria), pero desconociendo las circunstancias procesales.

Si bien el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, corolario del principio constitucional de tutela judicial efectiva, impide la práctica de anotación preventiva cuando la finca consta a nombre de un tercero que no es parte del procedimiento, en el presente caso, esto ha estado así por voluntad propia de este tercero que se ha puesto voluntariamente en esta tesitura.

Y en este sentido, corresponde una interpretación flexible del artículo 38 de la Ley Hipotecaria (admitida por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo) cuando a quien le interesa que se mantenga la presunción del principio de legitimación registral no ha querido ser parte del procedimiento.

Así, por lo tanto no puede el Registro de la Propiedad neutralizar la función jurisdiccional y más cuando a la vez de hacer su calificación negativa ha obviado y no ha tenido en cuenta que había sido llamado con anterioridad al dictado del Auto 77/2020 de 13 de julio el titular registral y que este, teniendo legalmente la posibilidad de intervenir en el procedimiento y por tanto salvaguardando los derechos de audiencia y defensa, este tercero no ha comparecido ni ha procedido a impugnar la mencionada Interlocutoria.

Quinta. En el negado caso, la anotación preventiva de la demanda al Registro no es incompatible con los principios registrales.

Aunque según la nota de calificación negativa del Registro de la Propiedad de acuerdo con los principios registrales se plantea que no podría haber una afectación a los derechos de los terceros de buena fe, lo cierto se [sic] que estos mismos principios no impiden que se practique la anotación preventiva de la demanda cuando la medida, de acuerdo con el ordenamiento vigente, está concebida para proteger al recurrente de los posibles actos del titular registral y que pueda realizar en detrimento de la ejecución en su día de la sentencia judicial, y así también intentar advertir a los futuros adquirentes de la existencia del pleito sobre la legalidad del acta de adjudicación y que la legitimación dispositiva a favor del titular registral que le confiere entre otros el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, podría quedar en entredicho.

Por tanto la anotación preventiva de la demanda no es incompatible a ningún asiento ya inscrito traslativo o declarativo de dominio, máximo [sic] cuando ha sido dictada en un procedimiento en el que el titular registral ha sido llamado al proceso con anterioridad al mandamiento y no ha comparecido por voluntad propia.

El Registro a la vez de calificar el documento tenía que tener en cuenta que la persona jurídica protegida por el Registro no es parte del procedimiento judicial por voluntad propia, una vez fue emplazada con anterioridad al dictado del tan repetido Auto».

#### IV

La registradora suscribió informe el día 27 de enero de 2021 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 202, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 9, 10 y 20 de julio y 28 de noviembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo y 5 de octubre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de septiembre de 2020.

1. La presente resolución tiene por objeto un mandamiento por el que se ordena la anotación preventiva de la demanda sobre determinada finca.

La registradora deniega la anotación por constar inscrita la finca a favor de persona distinta de la demandada.

2. Con carácter previo es preciso reiterar una vez más que es la nota de calificación la que determina el objeto del recurso por lo que no puede entrarse en cuestiones ajenas a la misma calificación (artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria); del mismo modo sólo pueden tenerse en cuenta los documentos presentados al tiempo de la calificación.

En consecuencia, no se puede entrar en la valoración de una documentación aportada con el escrito de recurso y que no ha sido objeto de presentación y calificación.

No obstante, dicha documentación puede ser presentada nuevamente en el Registro y obtener una nueva calificación registral.

3. Como ha reiterado este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí 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, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), 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.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) 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».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos

dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquel le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

4. Por otro lado, el artículo 21.1.b) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa considera como parte demandada a «las personas o entidades cuyos derechos o intereses legítimos pudieran quedar afectados por la estimación de las pretensiones del demandante».

Para facilitar que los interesados puedan personarse en el procedimiento el artículo 49.1 obliga a la Administración demandada a notificar el acuerdo de remisión del expediente al tribunal a cuantos aparezcan como interesados en él.

El artículo 49.3 establece la necesidad de que «el secretario judicial, a la vista del resultado de las actuaciones administrativas y del contenido del escrito de interposición y documentos anejos, comprobará que se han efectuado las debidas notificaciones para emplazamiento y, si advirtiere que son incompletas, ordenará a la Administración que se practiquen las necesarias para asegurar la defensa de los interesados que sean identificables».

Ahora bien, estos mecanismos que arbitra la Ley para el emplazamiento de los interesados, cuya condición resulte de modo directo del expediente, pueden ser manifiestamente insuficientes cuando esa condición sea en parte extraña al mismo.

En este sentido, tratándose de resoluciones que pueda afectar a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y conociéndose ya en el momento de iniciación del procedimiento cuáles son éstas, como sucede en el supuesto de hecho que nos ocupa, no existía ninguna dificultad para que quienes figuraban como titulares registrales en el momento de interposición de la demanda fueran emplazados en el procedimiento en una fase inicial para que pudieran personarse como parte demandada.

5. El recurso no puede prosperar.

En el expediente que provoca la presente, de los títulos presentados a inscripción no resulta que el titular registral del asiento que pudiera verse afectado por la anotación, haya sido citado en el procedimiento, ya que en el mandamiento presentado solamente hace alusión a la existencia de un tercero que ha resultado adjudicatario del inmueble subastado.

Hay que recordar que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide que se aborden en el recurso cuestiones no planteadas por el registrador.

También conforme al mismo artículo, debe advertirse que no pueden tenerse en cuenta para la resolución del recurso documentos que no pudo examinar el registrador en el momento de la calificación.

En este sentido declara la Dirección General que debe prescindirse de los documentos aportados con el escrito de interposición del recurso.

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

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 marzo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.