

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11277** *Resolución de 14 de junio 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 Hoyos, por la que se suspende una inscripción de una sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por don J. F. L. H., abogado, en nombre y representación de don E. G. G., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Hoyos, doña Macarena Emilia Ovejero Eslava, por la que se suspende una inscripción de una sentencia declarativa de dominio.

#### Hechos

I

En procedimiento judicial seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Coria a instancias de don E. G. G. contra doña S. R. G. y doña M., doña M. V. y doña B. G. R., recayó sentencia por la que se falla «estimar la demanda presentada por la Procuradora de los Tribunales Sra. F. F., en nombre y representación de D. E. G. G. contra D.<sup>a</sup> M., D.<sup>a</sup> V. y D.<sup>a</sup> B. G. R. En su consecuencia declaro que D. E. G. G. es dueño en pleno dominio y con carácter privativo de una mitad de cada una de las siguientes siete fincas registrales sitas en el término municipal de Cilleros (Cáceres) (...) Igualmente, declaro la nulidad parcial de los asientos registrales de tales fincas (por lo que se refiere a una mitad indivisa de cada una de ellas)».

II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Hoyos, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones:

#### Hechos.

Con fecha 27 de Enero de 2022, a las 09:24 h., se presenta en el Registro testimonio, expedido el veintiuno de enero, del año dos mil veintidós por el Juzgado 1.<sup>a</sup> Instancia e Instrucción N.º 2 de Coria, procedimiento número 330/2.018, y que causa el asiento 769 del diario 64.

Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de las inscripciones solicitada en base a los siguientes

#### Fundamentos de Derecho.

1. No consta en el fallo de la sentencia pronunciamiento expreso respecto al título en virtud del cual debe practicarse la inscripción.

El artículo 51 del Reglamento Hipotecario, en su apartado undécimo, señala que se hará constar la clase del título en cuya virtud se practique la inscripción, la fecha de su otorgamiento autorización o expedición, y el Juez, Tribunal, Notario o funcionario que lo autorice y el Notario en cuyo protocolo se encuentre o Juzgado o Tribunal del que proceda, cuando no sea el mismo que la autorizó. Tratándose de documentos

complementarios no notariales bastará consignar el funcionario que lo autorice y su residencia. Cuando proceda se indicará que el documento se archiva.

La especificación de dicho título es, por tanto, requisito necesario para la inscripción, como consecuencia del principio de especialidad registral.

Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública), entre otras, en resolución de 15 de julio de 2010, una sentencia declarativa no es título inscribible, sino que lo será el acto o negocio cuya existencia y validez se haya apreciado en la misma para declararlo.

En el presente caso, del fundamento de Derecho tercero de la sentencia parece deducirse que la adquisición tuvo lugar en virtud de contrato de compraventa, pero en el fallo de la sentencia no se contiene un pronunciamiento expreso sobre esta circunstancia. A efectos registrales, el principio de rogación impide a la registradora deducir el título material de adquisición, el cual debe expresarse en el título formal presentado a inscribir.

Artículos 3, 6, 9, 18 de la Ley Hipotecaria; 33, 51.11 y 100 del Reglamento Hipotecario; por todas, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública) de 15 de julio de 2010, 22 de mayo de 2014, 29 de octubre de 2018.

2. Estando las fincas señaladas gravadas con una hipoteca a favor de Banco Español Crédito SA, no consta haber sido notificado el procedimiento al acreedor hipotecario.

Para que la sentencia despliegue toda su eficacia y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución– es necesario que éstos al menos hayan sido citados en el procedimiento.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en su último apartado, dispone que en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto. El derecho a la tutela judicial efectiva y la prohibición de indefensión consagrados en el artículo 24 de la Constitución Española tiene su manifestación, a efectos registrales, en los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, reconocidos, respectivamente, en los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria.

Los asientos, una vez practicados, dispone el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

De dichos principios resulta que no puede procederse a la rectificación de los asientos registrales sin que los titulares de derechos inscritos hayan intervenido en el procedimiento judicial. Los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes y al no haberse solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda, los titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento para alegar lo que a derecho convenga.

Ello no menoscaba, señala la resolución de 24 de marzo de 2017, el respeto a la función jurisdiccional, pues la calificación registral se limita a determinados extremos de la resolución judicial entre los que 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.

Una vez acreditada la intervención de los titulares de derechos inscritos o anotados en el procedimiento, debe ser la resolución judicial la que determine el asiento que se ha de practicar respecto al derecho de hipoteca.

Artículos 24 de la Constitución Española; 1.3, 9, 18, 20, 38, 40 de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; por todas, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública) de 4 de julio de 2014.

3. No consta demandado el titular registral de la finca, debiendo acreditarse, en su caso, el fallecimiento de los titulares registrales interesados en el procedimiento. Los principios de tracto sucesivo y de legitimación registral (artículos 20 y 38 de la Ley

Hipotecaria) exigen que el procedimiento se siga contra los titulares registrales. En el Registro, las fincas constan inscritas a nombre de don J. y doña S. para su sociedad de gananciales. Consta (sin que se acredite) el fallecimiento de la titular registral durante la tramitación del procedimiento y la tramitación del mismo con sus herederos por sucesión procesal.

Sin embargo, no consta nada acerca de don J., debiendo acreditarse en el caso de fallecimiento con anterioridad al inicio del procedimiento, su fallecimiento mediante la aportación del certificado de defunción y que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales, sin que se precise en este caso aportar los títulos sucesorios.

Artículos 24 de la Constitución Española; 1.3, 9, 18, 20, 38 de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; por todas, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública) de 23 de octubre de 2012.

4. Se aprecia un error de transcripción en la sentencia en cuanto a la numeración de una de las fincas.

En los fundamentos de derecho se hace referencia a la finca 5659, mientras que en el fallo se ordena la inscripción respecto de la finca 6659 (que no consta inscrita a favor de los demandados).

El principio de especialidad registral exige una perfecta delimitación de los elementos subjetivos y objetivos de los derechos que acceden al Registro. Además, a efectos registrales, el principio de rogación impide a la registradora deducir la finca respecto de la cual debe practicarse la inscripción, debiendo expresarse en el título formal presentado a inscribir.

Artículos 3, 8, 9, 18 de la Ley Hipotecaria; 33, 51 y 100 del Reglamento Hipotecario.

Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

Contra esta calificación (...)

Hoyos, a 17 de febrero de 2.022 La Registradora Titular (firma ilegible). F/do Macarena Emilia Ovejero Eslava.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. L. H., abogado, en nombre y representación de don E. G. G., interpuso recurso el día 24 de marzo de 2022 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Objeto del recurso: (...)

1.º (...)

2.º) El compareciente disiente –con todo respeto y mayor consideración– de que en todo caso el acreedor hipotecario haya de ser citado en un procedimiento judicial en el que se ejercita una acción declarativa de dominio sobre la totalidad o parte (como ocurre en este caso) de la finca gravada con la hipoteca.

Lo primero que tenemos que decir –aunque ello en puridad carezca de transcendencia a los efectos de este recurso–, es que nuestro representado, don E. G. G. desconocía por completo que las fincas sobre las que ejercitó la acción declarativa de dominio, estuviesen gravadas con hipoteca, toda vez que antes de formular su demanda solicitó del Registro de la Propiedad de Hoyos certificación registral de cada una de las fincas, documentos que aportó con su demanda, y en ninguna de ellas figura carga hipotecaria alguna. En tales circunstancias, era imposible que hubiera solicitado la citación o puesta en conocimiento de la existencia del procedimiento por parte del Juzgado al acreedor hipotecario (...)

El fundamento del defecto apreciado, según la nota de calificación registral se encuentra en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, el artículo 24 de la Constitución Española que consagra el derecho a la tutela judicial efectiva y la prohibición de indefensión y los artículos 38 y 20 de la misma Ley Hipotecaria relativos a los principios de legitimación registral y tracto sucesivo.

En definitiva, lo que se razona en la calificación con relación a este defecto es que no puede procederse a la rectificación de los asientos registrales sin que los titulares de derechos inscritos hayan intervenido en el procedimiento, o en este caso, se les dé la oportunidad de intervenir para alegar cuanto convenga a sus derechos.

Sin embargo, añadimos nosotros, si bien ello es así con carácter general, no lo es en todo caso. Nos explicamos: el anterior razonar es correcto en la medida en que lo debatido en el procedimiento judicial, afecte de algún modo al acreedor hipotecario. Sin embargo en este caso, donde nuestro representado ha ejercitado una acción declarativa de dominio sobre una mitad indivisa de siete fincas rústicas, sin ninguna otra pretensión más, en modo alguno afecta dicha acción ni la sentencia dictada que la estima, al acreedor hipotecario, pues no se varía en absoluto el objeto (las fincas), sobre el que recae la hipoteca, ni los derechos de tal acreedor, y en consecuencia ni es necesario demandar al acreedor hipotecario (no estaría legitimado pasivamente), ni es necesario comunicarle la existencia del proceso, pues la sentencia que se dicte en el mismo sea estimatoria o desestimatoria, en nada afectaría a sus derechos, que siguen inalterados.

Se cita en la nota de calificación la Resolución de la DGRN de 4 de julio de 2014 para reforzar la argumentación. Sin embargo, el supuesto de hecho al que se refiere la citada resolución, no tiene la más mínima semejanza con el presente, toda vez que en aquel supuesto lo que se ordenaba en una sentencia, era nada más y nada menos que la cancelación de inscripciones de hipoteca a favor de una entidad que ni había sido parte en el procedimiento y a la que tampoco se le había notificado la existencia del mismo para darle la oportunidad de intervenir. Nada que ver con el presente supuesto donde no se ordena la cancelación de derecho de hipoteca alguno, –que al menos registralmente seguirá incólume, por no afectar lo resuelto en la sentencia al acreedor hipotecario–. Sus derechos no se ven afectados en absoluto, siendo por ello innecesario, no ya demandar al acreedor hipotecario, sino ni siquiera comunicarla la pendencia de un proceso judicial en el que ni es parte, ni debe serlo ni afecta ni a su derecho ni a su inscripción.

También se cita en la calificación la Resolución de la DGRN de 24 de marzo de 2017, que tampoco se asemeja para nada lo en ella resuelto al supuesto de hecho presente, desde el momento en que, en el supuesto analizado en la misma, la resolución judicial que se pretendía inscribir afectaba de manera directa a un derecho inscrito, cuyo titular no había sido parte en el procedimiento. Sin embargo, en este caso el derecho de hipoteca no se ve afectado lo más mínimo por la sentencia.

Transcribimos en parte la fundamentación jurídica de la citada Resolución (...) en los que se refiere a la afectación por parte de la resolución judicial que se pretende inscribir, a los derechos inscritos.

2. El problema a tratar entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria (...), que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española (...). Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral 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 (...).

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, 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 que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero si el de examinar si en

el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española (...) y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria (...). Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en "Vistos", 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.

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, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución [cfr. artículo 24 de la Constitución Española (...)].

En estos casos, 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'".

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, 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 aquél 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 aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios".

3. Es consecuencia de lo anterior la doctrina de este Centro Directivo procede confirmar el defecto apreciado por el registrador en su nota. No es posible acceder a la cancelación de una inscripción practicada a favor de una persona que no ha sido parte en el procedimiento del que resulta la sentencia calificada. Con independencia al hecho de si este tercer adquirente que ha inscrito su derecho se halla o no protegido por la pública registral, cuestión esta que no puede ser dilucidada en el marco del recurso gubernativo, es evidente que los efectos de una sentencia no pueden extenderse a quienes no han sido parte en el procedimiento. No debe olvidarse que el demandante pudo haber evitado esta situación si hubiera solicitado, y se hubiera ordenado en su momento, la anotación preventiva de la demanda.

Más claramente consta lo que decimos, *a contrario sensu*, en la Resolución DGRN de 27 de noviembre de 2007, que, al no ser muy extensa, transcribimos íntegra su fundamentación jurídica (...)

Primero. Se debate en este recurso la posibilidad de anotación preventiva de una demanda en ejercicio de una acción declarativa de propiedad de una finca y de cancelación parcial de la descripción de otra, posteriormente dividida horizontalmente, dado que el acreedor hipotecario en alguno de los elementos resultantes de la división, no ha sido parte en el procedimiento.

Segundo. No cabe duda que por exigencias del principio de tracto sucesivo, que no es sino manifestación en sede registral del principio constitucional de tutela judicial efectiva, debe rechazarse toda anotación preventiva de demanda que no se haya entablado contra el titular registral de los derechos Inscritos que van a verse afectados por la sentencia que en su día se dicte. Es así doctrina reiterada de esta Dirección General la ineludible exigencia de que el titular registral del derecho que se reclame o la nulidad de cuya adquisición se solicite, sea parte en el procedimiento correspondiente, de suerte que pueda hacer valer en él su derecho, extremo sujeto a especial cautela en la calificación registral, para evitar que sufra aquél las consecuencias de una indefensión procesal (cfr. Resolución de 13 de febrero de 1992...).

Tercero. En el supuesto de hecho que motiva este recurso, el titular registral afectado por la acción interpuesta, esto es, el propietario, ha sido debidamente demandado. Si la acción entablada no fuera más allá del ejercicio de una acción declarativa, no sería necesario la demanda al acreedor hipotecarlo para la procedencia de la anotación de la demanda, pues ésta en nada pondría en cuestión su derecho inscrito. La no extensión al acreedor hipotecario de la demanda tan sólo tendría como consecuencia la inoperancia frente a él y su asiento registral de la sentencia que en su día se dicte, todo lo cual ya fue así establecido por este Centro Directivo en su Resolución de 24 de marzo de 1998 (...).

Cuarto. Sin embargo, la demanda entablada no se limita a ejercitar una acción declarativa de propiedad, sino que pretende que se decrete «la nulidad y cancelación parcial de cuantos asientos registrales contradigan o se opongan a la misma» y en especial la rectificación de la descripción de la finca matriz posteriormente dividida horizontalmente, y «de los que traigan tracto de esta», debiendo proceder a su cancelación una vez firme la sentencia para que sus linderos se ajusten a los reales de la descripción primera de dicha finca.

Quinto. La pretensión de cancelación parcial de la inscripción afecta así plenamente al acreedor hipotecario, pues debe tenerse en cuenta que de prosperar la demanda, se procedería a la rectificación de la descripción de la finca hipotecada, e incluso la hipoteca pasaría a recaer sobre una finca distinta en la realidad física de la que proclama el Registro. Las exigencias del tracto sucesivo no están por tanto plenamente satisfechas e impiden la práctica de la anotación preventiva, pues el acreedor hipotecario debió de ser debidamente demandado para poder practicarse la anotación preventiva de la demanda interpuesta.

Reiteramos, en nada afecta en este caso al acreedor hipotecario lo resuelto en la sentencia presentada a inscripción, siendo completamente innecesario ni demandar a tal acreedor, ni darle la posibilidad de intervenir en el procedimiento.

En cualquier caso, también hemos de decir, aunque ello no afecte al recurso, que puestos en contacto con el Banco de Santander S.A –como es sabido el Banco Español de Crédito S.A ya no existe desde hace años, pues desapareció en el proceso de fusiones y absorciones de entidades bancarias y de crédito–, y nos confirman que la citada hipoteca está económicamente cancelada desde hace años, y nuestro representado se dispone a realizar todos los trámites necesarios para que la cancelación registral de la misma.

3.º) En lo relativo al tercero de los defectos, por no haber demandado a los titulares registrales de las fincas, don J. G. G. y su esposa, doña S. R. G.

Resulta preciso aclarar que en la demanda que dio lugar al Juicio Declarativo Ordinario 330/2018 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de los de Coria en los que se ha dictado la Sentencia que se pretende inscribir, fue dirigida frente a doña S. R. G. y frente a sus tres hijas, doña M., doña M. V. y doña B. G. R., hijas de la anterior y de su difunto esposo, don J. G. G. Este último había fallecido cuatro años antes de interponer la demanda, en concreto el 29 de mayo de 2014, aportándose con la demanda (...), certificado literal de defunción del mismo, Certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, y copia de su testamento. Y doña S., falleció en el curso del procedimiento, en concreto falleció el 29 de julio de 2018, operándose la sucesión procesal en favor de sus tres hijas, ya nombradas, como herederas de la misma, frente a las que se siguió a partir de entonces el procedimiento judicial [sic]

Todo ello consta en la sentencia dictada, cuya inscripción se ha pretendido, y a nuestro juicio, en tal caso no resulta preciso aportar los correspondientes documentos que acrediten el fallecimiento de los titulares registrales.

En cualquier caso, y dado que tales documentos obran en nuestro poder, los adjuntamos con este escrito, a fin, de ser ello posible, que por vía del informe de la Sra. Registradora debe emitir con motivo del presente recurso, se modifique la calificación registral en cuanto a este defecto, y quede el mismo definitivamente excluido del objeto del presente recurso.»

#### IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 6 de abril de 2022 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, 42.9.º, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 105 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008, relativas a la herencia yacente, y 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, 25 de noviembre de 2013, 6 de marzo y 18 de noviembre de 2014, 18 de marzo y 17 de julio de 2015, 30 de noviembre de 2016 y 16 de febrero y 24 de marzo 2017.

1. Se discute en este expediente si es o no inscribible un testimonio de sentencia dictada en juicio declarativo ordinario en el que se declara el dominio de una mitad indivisa de siete fincas registrales a favor de don E.G.G. y se declara la nulidad parcial de los asientos registrales.

La registradora suspende la inscripción en base a los siguientes defectos: a) no consta en el fallo de la sentencia pronunciamiento expreso respecto al título en virtud del cual debe practicarse la inscripción; b) estando las fincas señaladas gravadas con una hipoteca a favor de «Banco Español de Crédito, S.A.», no consta haber sido notificado el procedimiento al acreedor hipotecario; c) no consta demandado el titular registral de la finca, debiendo acreditarse, en su caso, el fallecimiento del mismo, y d) se aprecia un error de transcripción en la sentencia en cuanto a la numeración de una de las fincas.

El defecto primero no ha sido mantenido por la registradora y el cuarto no ha sido recurrido.

El recurrente se opone a los defectos segundo y tercero alegando que la acción declarativa en nada pondría en cuestión el derecho inscrito del acreedor hipotecario y aporta la documentación requerida para acreditar el fallecimiento de uno de los titulares registrales.

2. En relación con el defecto relativo a la falta de notificación del acreedor hipotecario, el problema a tratar entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral 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.

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, 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 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 por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», 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.

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, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, 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”».

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 aquél 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 aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

3. En el supuesto de hecho que motiva este recurso, el titular registral afectado por la acción interpuesta, esto es, el propietario, ha sido debidamente demandado.

Si la acción entablada no fuera más allá del ejercicio de una acción declarativa, no sería necesario la notificación al acreedor hipotecario para la procedencia de la inscripción de la sentencia, pues ésta en nada pondría en cuestión su derecho inscrito.

Sin embargo, la sentencia dictada no se limita a resolver una acción declarativa de propiedad, sino que también se decreta «la nulidad parcial de los asientos registrales de tales fincas».

El decreto de cancelación parcial de la inscripción afecta plenamente al acreedor hipotecario, pues debe tenerse en cuenta que se debe proceder a la rectificación de la descripción de la finca hipotecada, e incluso la hipoteca pasaría a recaer sobre una finca distinta en la realidad física de la que proclama el Registro.

Las exigencias del tracto sucesivo no están por tanto plenamente satisfechas e impiden la práctica de la inscripción, pues el acreedor hipotecario debe de ser debidamente notificado para poder practicarse la inscripción de la sentencia recaída.

Todo lo expuesto se entiende lógicamente sin perjuicio de lo que afirma el recurrente en el sentido de que la hipoteca está cancelada. Por lo tanto, presentando en el Registro la documentación necesaria para llevar a cabo dicha cancelación, el defecto quedaría subsanado.

4. En relación con el otro de los defectos alegados, debe ser confirmado.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria dispone que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., por todas, Resoluciones de 20 de octubre de 2016 y 22 de noviembre de 2021) que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso solo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación, aunque se refieran a procedimientos registrales anteriores, y que se incorporen en el trámite de alegaciones.

Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de presentar en el Registro la documentación ahora aportada, que será objeto de nueva calificación.

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, 14 de junio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.