

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17023 *Resolución de 5 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Vendrell n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. P., procuradora de los tribunales, en nombre y en representación de «Banco de Sabadell, SA», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de El Vendrell número 3, don Sergio Mengod Esteve, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.

Hechos

I

En auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, ambos expedidos por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de El Vendrell en el marco de los autos de ejecución hipotecaria número 12419/2015, incoados por «Banco de Sabadell, SA» contra la mercantil «Roelas Beteta, SL», se decretó la adjudicación de la finca registral número 17.663 «inscrita en el Registro de la propiedad de El Vendrell n.º 2 [sic]» a la entidad ejecutante. En el testimonio del auto de adjudicación presentado se hacía constar que los titulares registrales son don J. M. B. y don M. R. R.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de El Vendrell número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 1607/2023.

Asiento: 1650/99.

Asunto: Notificación defecto.

Ejecución Hipotecaria 12419/2015 - 7H – D1 antes Procedimiento 342/2011
Ejecución Hipotecaria - Juzgado 1.ª Instancia número 7 de los de El Vendrell.

Visto por el Registrador de la propiedad de El Vendrell, el presente documento para su inscripción registral, en ejercicio de la calificación registral, Art.º 18 L.H, resulta lo siguiente:

Antecedentes y situación registral:

Según los asientos del registro en la finca registral 17663 consta lo siguiente:

- Inscripción 2.ª de compraventa, de fecha 1 de agosto del año 2005 por la que adquirieron el dominio los Sres. M. R. R. y J. M. B.
- Inscripción 3.ª de obra nueva, de fecha 5 septiembre de 2006 por la que la mercantil Roelas Beteta SL formalizó escritura de obra nueva sobre la finca que nos ocupa.
- Inscripción 4.ª de hipoteca, de fecha 24 de enero de 2007, por la que la sociedad mercantil Roelas Beteta SL constituyó hipoteca a favor de Caja de Ahorros del Mediterráneo.

– Con fecha 19 de septiembre de 2011 se expidió certificación derivada de ejecución hipotecaria 342/2011 seguida contra Roelas Beteta, advirtiendo expresamente en la misma, la necesidad de dirigir la demanda de ejecución hipotecaria contra los titulares registrales de la finca.

(se acompañan copias de lo [sic] títulos que provocaron las inscripciones citadas).

Hechos:

1. Se presenta auto de adjudicación derivada de ejecución hipotecaria 12419/2015, antes 342/2011 a instancias de Banco Sabadell como parte ejecutante y la mercantil Roelas Beteta SL como única parte ejecutada,

Se indica en el decreto de fecha 14 noviembre de 2014 que se ha notificado la existencia del procedimiento a los señores J. M. B. y M. R. R. Tras la calificación desfavorable por parte de este registrador se presentó diligencia de ordenación de 31 de julio de 2017 por el que consta que se ha notificado este procedimiento de ejecución hipotecaria a la mercantil ejecutada Roelas Beteta SL en la persona de su legal representante D. J. M. B. y D. M. R. R.

2. El artículo 686 LEC establece que “la demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor, y en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados...” En el presente caso no se da ninguna de esas circunstancias y tampoco se dirige la demanda contra los titulares registrales de la finca.

Como señaló la citada Resolución de 25 de enero de 2016, hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: “Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento”.

No cabe por tanto practicar la adjudicación resultante de la Ejecución Hipotecaria 12419/2015, antes 342/2011, al no haberse dirigido la demanda de Ejecución Hipotecaria contra los titulares registrales Don M. R. R. y Don J. M. B., dueños por mitades indivisas según inscripción 2.ª de la finca 17663, en virtud de escritura pública otorgada ante el notario Don Josep María Pages Vall, el día veintidós de Junio de dos mil cinco, número 2060 de protocolo. Tal y como se advirtió en la Certificación expedida con fecha 19-09-2011, en relación al presente procedimiento de Ejecución Hipotecaria dichos señores constan como dueños, según la inscripción pese a que en la inscripción 3.ª de Obra Nueva y la de Hipoteca (objeto de Ejecución) consta únicamente la Sociedad Roelas Beteta S.L, única demandada en el presente procedimiento. Esto no obstante cabe recordar que los asientos del registro están bajo la salvaguarda de los tribunales tal y como consagra el art I de la ley hipotecaria, y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley.

En el caso que nos ocupa los titulares registrales no han sido debidamente demandados, no pudiendo suplirse ese requisito por la simple notificación que consta en autos. Es más, los titulares registrales no otorgaron por sí y de forma personal la escritura de hipoteca que ahora se ejecuta, no siendo ni deudores ni hipotecantes no deudores, únicamente compareciendo el Sr. R. como representante legal de la mercantil Roelas Beteta por aquél entonces. Ciertamente es también que se aprecia una discordancia con los títulos otorgados e inscritos, ya que si bien la última inscripción de dominio se practicó a favor de los Sres. R. R. y M. B., las posteriores inscripciones de obra nueva e hipoteca se otorgaron por la sociedad mercantil ejecutada, sin saber bien a qué obedece dicha circunstancia o si falta algún título que no accedió al registro, o por cualquier error que no puede dirimirse sino ante los órganos judiciales correspondientes.

Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su

participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual 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 (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

Desde el punto de vista registral, la extensión de la calificación al requisito procesal de haberse demandado y requerido de pago al deudor a que se refiere el artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, en el caso de que el deudor sea dueño de la finca hipotecada, entronca directamente con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y con el principio constitucional de proscripción de la indefensión del artículo 24 de la Constitución, pues se trata del titular registral contra el que ha de dirigirse un procedimiento que desemboca en la adjudicación de la finca a la persona que resulte de la subasta o de la adjudicación en caso de falta de postores que señala la ley.

De conformidad con principio de tutela parcial efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución, y los principios de legitimación recogidos en la normativa hipotecaria y procesal y dado que los asientos registrales se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales resulta necesario demandar a los titulares registrales indicados no bastando la simple notificación. Así lo reconoce reiteradamente la DGSJFP en diversas resoluciones.

Fundamentos de Derecho:

Art. 24 Constitución Española (principio tutela judicial efectiva).

Art. 8, 20, 40, 100, 132 y ss Ley Hipotecaria.

RDGRN 22-5-2014 (14-05-2001, 1, 04-02-2014, entre otras).

Arts. 686 y ss LEC.

Por ello, se suspende la inscripción solicitada. No procede la anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el art. 323, 1.º de la Ley Hipotecaria.

Las calificaciones negativas del Registro podrán (...)

El Vendrell, a 12 de Abril del 2023. El registrador Don Sergio Mengod Esteve.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. E. P., procuradora de los tribunales, en nombre y en representación de «Banco de Sabadell, S.A.», interpuso recurso el día 2 de mayo de 2023 en base a las siguientes alegaciones:

«Previo. Antecedentes.

El registrador acordó, por medio de la calificación que ahora se recurre, suspender la inscripción del Decreto de adjudicación a favor de mi principal y del correspondiente mandamiento de cancelación de cargas (...)

La razón de tal calificación radica en que el registrador consideró que, en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario D. Josep María Pages Vall, en fecha 22 de junio de 2005 (n.º de protocolo 2.060) (...), la demanda de ejecución hipotecaria instada por mi mandante no se había dirigido contra los titulares registrales D. M. R. R. y D. J. M. B. (en adelante, los "Sres. R. B.").

En el Procedimiento Hipotecario, ni se ha ocasionado ninguna indefensión a la parte ejecutada ni se ha vulnerado el principio de tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución Española (en adelante la "CE").

A los meros efectos de que esta DGRN pueda entender el fondo del asunto, conviene reproducir los Hechos in fine, donde se efectúa la siguiente argumentación:

“No cabe por tanto practicar la adjudicación resultante de la Ejecución Hipotecaria 12419/2015, antes 342/2011, al no haberse dirigido la demanda de, Ejecución Hipotecaria contra los titulares registrales Don M. R. R. y Don J. M. B. dueños por mitades indivisas según inscripción 2.^a de la finca 17663, en virtud de escritura pública otorgada ante el notario Don Josep María Pages Vall, el día veintidós de junio de dos mil cinco, número 2060 de protocolo. Tal y como se advirtió en la Certificación expedida con fecha 19-09-2011, en relación al presente procedimiento de Ejecución Hipotecaria dichos señores constan como dueños, según la inscripción 2.^a pese a que en la inscripción 3.^a de Obra Nueva y la 4.^a de Hipoteca (objeto de Ejecución) consta únicamente la Sociedad Roelas Beteta SL1 [sic] única demandada en el presente procedimiento. Esto no obstante cabe recordar que los asientos del registro están bajo la salvaguarda de los tribunales tal y como consagra el art I [sic] de la ley hipotecaria, y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley”.

Es decir, el Registrador de la Propiedad en su calificación negativa, refiere que en el Procedimiento Hipotecario se ha producido una vulneración del artículo 24 de la CE por considerar que ha quebrantado el principio de tutela judicial efectiva, así como se ha producido una infracción de los principios de legitimación recogidos en la normativa hipotecaria. El Registro de la Propiedad manifiesta que: “resulta necesario demandar a los titulares registrales indicados no bastando la simple notificación”.

Se da la circunstancia de que esta vulneración a la que se refiere el Registrador de la Propiedad lesiona gravemente los intereses y los derechos del BS. En el presente supuesto, no puede considerarse que los titulares de la finca n.º 17.663, los Sres. R. B., no hayan sido notificados del Procedimiento Hipotecario.

Veámoslo con mayor detalle.

Único. El decreto de adjudicación es inscribible y cumple con los requisitos formales. No se producido ninguna situación de indefensión y consecuentemente, ninguna vulneración del artículo 24 CE.

Tal y como hemos señalado anteriormente, no habiendo sido demandados los Sres. R. y B., titulares registrales de la finca hipotecada que adquirieron su derecho con posterioridad a la hipoteca, el presente recurso trata de dilucidar, la conveniencia de inscribir la finca objeto de la presente litis a nombre del BS y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento.

En el caso que ahora nos ocupa, todo apunta a que el Registro –como máximo garante de los derechos de quienes tienen reales inscritos– obvió sus deberes de diligencia más básicos y denegó la inscripción del Decreto de Adjudicación sin tener en consideración que, los representantes de la entidad demandada en el presente Procedimiento Hipotecario, es decir, Roleas [sic] Beteta SL –que era la deudora e hipotecante– estaba constituida por las mismas personas que la mercantil Roleas [sic] Beteta. Pues bien, como veremos no se estima necesario trasladar la demanda a quien se halle suficientemente notificado del procedimiento. Sin embargo, en el Procedimiento Hipotecario no ha sido así, dando lugar a una evidente lesión de los derechos de esta parte.

En fecha 14 de noviembre de 2014, se dictó Decreto de adjudicación (el “Decreto de Adjudicación”) a favor de BS del bien inmueble subastado correspondiente a la finca n.º 17.633, inscripción 3.^a Sin embargo, una vez solicitada la inscripción ante el Registro de la Propiedad de El Vendrell, la misma fue suspendida y calificada negativamente. En este caso, el problema radicaba que la demanda no se había dirigido contra los titulares registrales, concretamente contra los Sres. R. y B. y como consecuencia de ello, se habría generado una situación de indefensión hacia los titulares registrales no notificados.

Pues bien, debemos tener en cuenta que no existirá indefensión lesiva del artículo 24.1 CE, si de las actuaciones se deduce que la situación se ha generado como consecuencia del desinterés, la negligencia, el error técnico o impericia de la parte o profesionales que la representen o defiendan.

Según lo expuesto, la resolución de fecha 26 de julio de 2019 publicada en el Boletín del Colegio de Registradores, así como la resolución de fecha 11 de octubre de 2019 publicada en el BOE (...) establecen la posibilidad de inscribir, un Decreto de Adjudicación si, los representantes o administradores de la entidad demandada y de la entidad tercer poseedor son los mismos. Veámoslo:

“6 [sic]. Así mismo, y conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en ‘Vistos’), la posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la debida demanda y requerimiento de pago.

(...)

7. Lo anterior, que llevaría a la desestimación de este recurso, no puede sostenerse, sin embargo, en el caso que motiva el presente expediente, en el que, consultado el fichero localizador de entidades inscritas (FLEI) y la propia documentación presentada, se comprueba que las alegaciones realizadas por el recurrente, relativas al hecho de que la titular registral ‘Gestimarton 1994, SL, se encuentra conformada por las mismas personas que la adjudicataria del bien, ‘Eternex Solutions, SL’, así como que ambas sociedades están representadas por la misma persona, que no es otra que el cónyuge de la entonces aportante titular registral, son efectivamente ciertas: motivo por el que el juez, en las distintas diligencias que se acompañan, no estima necesario trasladar demanda y requerimiento de pago a quien va se halla suficientemente notificado del procedimiento y no en situación de indefensión (artículo 24 de la Constitución española). No de otro modo puede entenderse el hecho de que, del proceso y de la propia representación procesal, se infiere un consentimiento de las partes al objeto del proceso, y, por ende, a todo el iter procesal, quedando excluida cualquier posibilidad de indefensión.”

Es decir, el tercer poseedor –en este caso la mercantil Roleas [sic] Beteta SL ha de ser demandado y requerido de pago puesto que, fue el que inscribió la finca antes del inicio de la ejecución hipotecaria. Sin embargo, el Decreto de Adjudicación podrá inscribirse si habiéndose requerido al tercer poseedor resulta que esta sociedad está conformada por las mismas personas que la mercantil adjudicataria de la finca (...).

La conclusión de todo ello no es otra que, no será necesario dar traslado de la demanda a los Sres. R. y B. por encontrarse suficientemente notificados del procedimiento.

A juicio de esta parte, tras analizar todo lo expuesto con anterioridad, no cabe lugar a dudas que en el presente Procedimiento Hipotecario no se ha generado ninguna situación de indefensión pues, se ha notificado la demanda, así como se ha requerido de pago a la parte ejecutada, sin generar ninguna vulneración a los principios de legitimación recogidos en la normativa hipotecaria y procesal.

Por todo ello, esta DGRN deberá revocar la suspensión de la inscripción acordada por el Registrador y, es lógico que ahora interese a mi principal que, por medio de la resolución de este recurso gubernativo, la DGRN actúe tanto sobre la calificación que ahora se impugna directamente.

En síntesis, al BS interesa:

– Que la DGRN evalúe si el Registro obró conforme a Derecho cuando calificó negativamente la inscripción del Decreto de Adjudicación de fecha 14 de noviembre de 2014; y

– Que este Centro Directivo, a la vista del resultado del análisis anterior, acuerde revocar la suspensión operada por medio de la calificación del Registro de 12 de abril de 2023, ordenando a su titular la inscripción de los títulos presentados, esto es, el auto

de adjudicación de 14 de noviembre de 2014 y el mandamiento de cancelación de cargas de 6 de noviembre de 2009.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su nota de calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 32, 34, 38, 66, 40, 82, 83, 86 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 6, 150 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 140 y 314 a 331 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 26/2020, de 24 de febrero; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008, 3 de marzo de 2011, 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 6 de febrero de 2020 y 9 de septiembre de 2021; 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, 20 de julio, 15 de noviembre y 18 de diciembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo, 6 de septiembre, 4 de noviembre y 12 de diciembre de 2019, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto, 30 de septiembre y 19 de octubre de 2020, 14 y 28 de enero, 3 de febrero, 18 de mayo, 23 de julio y 14 y 25 de octubre de 2021, 1 de febrero y 24 de octubre de 2022 y 14 de febrero de 2023, respecto a la ineludible intervención del titular registral, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de abril de 2005, 17 de septiembre de 2012, 29 de enero y 14 de mayo de 2013, 2 de marzo de 2016, 15 de marzo de 2017, 24 de enero y 23 de febrero de 2018 y 17 de mayo y 6 de septiembre de 2019, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de abril de 2023, entre otras, en relación con la rectificación registral.

1. Se trata de dilucidar en este expediente, si procede la inscripción del testimonio de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dimanantes de un procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que figura como demandada la sociedad «Roelas Beteta, S.L.», cuando la finca consta inscrita a favor de don J. M. B. y don M. R. R.

Del historial registral de la finca resulta:

– Inscripción 2.^a de compraventa, de fecha 1 de agosto del año 2005 por la que adquirieron el dominio don M. R. R. y don J. M. B.

– Inscripción 3.^a de obra nueva, de fecha 5 de septiembre de 2006, por la que la mercantil «Roelas Beteta, SL» formalizó escritura de obra nueva sobre la finca que nos ocupa. En dicha inscripción se dice que la citada sociedad es dueña del solar sobre el que se declara la obra nueva. Actúa como administrador solidario en nombre de la misma don M. R. R.

– Inscripción 4.^a de hipoteca, de fecha 24 de enero de 2007, por la que la sociedad mercantil «Roelas Beteta, SL» constituyó hipoteca a favor de «Caja de Ahorros del Mediterráneo». En dicha inscripción consta, asimismo, que actúa como administrador solidario en nombre de la misma don M. R. R.

– Con fecha 19 de septiembre de 2011 se expidió certificación derivada de ejecución hipotecaria número 342/2011 seguida contra «Roelas Beteta, SL», advirtiendo

expresamente en la misma, la necesidad de dirigir la demanda de ejecución hipotecaria contras los titulares registrales de la finca.

Se da, por tanto, la circunstancia excepcional de la existencia de una alteración en el tracto sucesivo del historial de la finca que provoca la anomalía de estar inscrito el dominio de la finca a favor de dos personas físicas y la obra nueva declarada sobre ella a favor de la sociedad que luego constituye la hipoteca que se ejecuta.

No consta que se haya llevado a cabo ninguna actuación tendente a la rectificación del error advertido.

En el documento judicial presentado consta como ejecutada la sociedad contra «Roelas Beteta, SL», si bien al describir la finca objeto de garantía se hace constar expresamente que los titulares registrales son don M. R. R. y don J. M. B.

2. Como ha manifestado este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 5 de febrero de 2018) el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley.

Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente, es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular registral, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de ninguna manera, ya que lo contrario supondría extender sus consecuencias a quien no ha sido parte, violando el principio de tutela judicial efectiva y en definitiva el artículo 24 de la Constitución.

Por ello, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad 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 (vid., por todas, la Resolución de 14 de marzo de 2018).

Ciertamente 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 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.

Como consecuencia de todo ello, es doctrina de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias de 21 de marzo de 2006, 21 de octubre

de 2013, 21 de noviembre de 2017 y 15 de diciembre de 2021), 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 e impone 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.

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”».

También hay que citar entre dichos fallos la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 (a la que se remite la antes expuesta Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021) que, de una forma contundente, declara: «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 calificadora 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».

Por aplicación de la anterior doctrina no cabe sino confirmar la calificación, ya que no ha habido intervención del titular registral de la finca que se enajena. No modifica lo anterior que los titulares de la finca hayan tenido conocimiento del procedimiento judicial, pues no basta esta circunstancia, ya que su intervención en defensa de sus intereses debe ser desde su condición de titulares de la finca no como representantes de la sociedad.

Tampoco tienen don M. R. R. y don J. M. B. la condición de terceros hipotecarios, como parece argumentar la recurrente, ya que no adquirieron su derecho con posterioridad a la hipoteca, al contrario, dichos señores son dueños de la finca según inscripción 2.^a, mientras que la hipoteca está inscrita según inscripción 4.^a como se ha hecho constar anteriormente. No cabe por tanto practicar la adjudicación resultante de la ejecución hipotecaria número 12419/2015 al no haberse dirigido la demanda de ejecución hipotecaria contra los titulares registrales, dueños por mitades indivisas según inscripción 2.^a de la finca 17.663

3. No obstante, lo anterior, no cabe desconocer la situación registral, que evidencia la existencia de un error y la pertinencia de su rectificación.

La cuestión de la rectificación de los asientos registrales, ha sido resuelta en otras ocasiones (cfr. Resoluciones de este Centro Directivo citadas en los «Vistos» y, por

todas, la Resolución de 24 de enero de 2018, en la que se señaló que como ha recordado la Resolución de 15 de marzo de 2017: «Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecario y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse; estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

Respecto a la necesidad de que detectado un error sea el propio registrador quien inicie el procedimiento de rectificación, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en los artículos 321 y 322 del Reglamento Hipotecario según los cuales en cualquier tiempo que el registrador advierta que se ha cometido error en algún asiento que pueda rectificar por sí, según los artículos 213 y 217 de la ley, procederá a hacerlo, ejecutando por su cuenta y bajo su responsabilidad, un nuevo asiento en el libro y con el número que corresponda, pero si el error cometido fuere de los que no pueden rectificarse sino con las formalidades prevenidas en el artículo 214 de la ley, llamará al registrador por escrito al interesado que deba conservar el título en su poder, a fin de que, exhibiéndolo y a su presencia, se verifique la rectificación.

No consta en este expediente, que se hayan llevado a cabo actuaciones en torno a conocer el origen del error y en su caso efectuar las rectificaciones pertinentes para determinar el adecuado tracto registral y, en consecuencia, la titularidad de la finca, siendo imprescindible iniciar de inmediato las correspondientes actuaciones con carácter previo a la extensión de cualquier asiento, incluido el del título calificado, que pueda agravar la situación y dificultar aún más su corrección. Facilitaría mucho la subsanabilidad del defecto, si de la escritura de constitución de la sociedad hipotecante, resultara la aportación del suelo a la sociedad.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de julio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puento Santiago.