

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9524 *Resolución de 31 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Terrasa n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una sentencia recaída en procedimiento declarativo.*

En el recurso interpuesto por doña C. J. F. y don C. J. A. M., en nombre y representación de la entidad «Aliseda, S.A.U.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Terrasa número 2, don José Luis Hernández Alonso, por la que se deniega la inscripción de una sentencia recaída en procedimiento declarativo.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Terrasa se siguieron los autos de juicio verbal número 410/2015-G a instancia de «Banco Popular Español, S.A.» contra «Inmobiliaria Romero Olivan, S.L.», en los que recayó sentencia de fecha 4 de septiembre de 2015 por la que, estimando íntegramente la demanda, se declaró la resolución del contrato de arrendamiento financiero suscrito el día 14 de enero de 2014 por las partes ante el notario de Terrasa, don Jorge Iranzo Barceló, así como todos los contratos modificativos y la cancelación registral de la inscripción del arrendamiento financiero sobre las fincas registrales número 17.339 y 17.341 (esta última resulta del auto de aclaración del mismo Juzgado de fecha 3 de noviembre de 2015) del Registro de la Propiedad de Terrasa número 2.

Se acompañaba de diligencia de ordenación, de fecha 25 de julio de 2022, acordada por la letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado, doña M. R. C., por la que se acordaba la expedición de mandamiento para ordenar la cancelación de la inscripción de arrendamiento sobre la finca 17.341. El mandamiento lo expresaba así: «(...) y líbrese mandamiento al Registro de la Propiedad de Terrasa n.º 2 a fin de que procedan a cancelar el arrendamiento financiero acordado por Sentencia de 4/9/15 sobre la finca 17341 inscrita a nombre de Aliseda SAU, con entrega a la parte actora para su diligenciamiento», y el mandamiento de igual fecha y con el mismo contenido, así como auto de la magistrada del reseñado Juzgado, doña Raquel Palmero Maldonado, de fecha 12 de diciembre de 2022, por el que se rectificaba el contenido de la sentencia de fecha 4 de septiembre de 2015 en el sentido de que la fecha de suscripción del arrendamiento financiero fue el día 14 de enero de 2005.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Terrasa número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«José Luis Hernández Alonso, Registrador de la Propiedad de Terrasa número dos, tras calificar el documento presentado en esta oficina con el número 137 del Diario 74, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo de manifiesto los motivos que impiden su inscripción y su justificación jurídica:

Hechos.—Se presenta testimonio de sentencia firme dictada por Doña María del Carmen Flórez Miranda, Juez sustituta del Juzgado de Primera Instancia número siete

de Terrassa, el día 4 de Septiembre de 2.015, corregida por auto dictado por la propia Juez sustituta, de 3 de Noviembre de 2.015, en la que se ordena entre otros la cancelación registral de la inscripción del arrendamiento financiero sobre las fincas 17.339 y 17.341.

El precedente documento fue objeto de calificación negativa el día 20 de Septiembre de 2.022.

Con fecha 14 de Diciembre de 2.022, se aportan un mandamiento librado por Doña M. C. R., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia siete de Terrassa, a 25 de Julio de 2.022, "a fin de que cancele la inscripción del arrendamiento financiero sobre la finca registral 17.341"; y un auto librado por la Doña Raquel Palmero Maldonado, Magistrada de dicho Juzgado, de fecha 12 de Diciembre de 2.022, que rectifica la fecha de suscripción del arrendamiento financiero.

Tras la aportación del mandamiento y el auto, se reiteran los defectos señalados en la nota de fecha 20 de Septiembre de 2.022, y deberá determinarse si únicamente se solicita la cancelación del arrendamiento financiero sobre la finca 17.341, como se ha hecho constar en el nuevo mandamiento aportado, o si bien, como resulta de la sentencia firme de 4 de Septiembre de 2.015 y el auto que la corrigió de 3 de Noviembre de 2.015, se ordena la cancelación del arrendamiento financiero sobre las fincas 17.339 y 17.341.

1) Las fincas 17.339 y 17.341 de este Registro, figuran inscritas a favor de Aliseda, S.A.U., y se hallan gravadas con un arrendamiento financiero con opción de compra a favor de Inmobiliaria Romero Olivan, S.L., y con una hipoteca sobre el derecho de arrendamiento financiero a favor de la entidad Banco Popular Español, S.A.

En el fallo de la sentencia se ordena la cancelación del arrendamiento financiero que resulta de la escritura autorizada ante el Notario Don Jorge Irazo Barceló, a catorce de Enero de dos mil catorce, si bien según resulta del Registro, no consta presentada ni inscrita escritura de arrendamiento financiero de dicho Notario y de dicha fecha sobre ninguna de las fincas, mediante el auto librado por la Doña Raquel Palmero Maldonado, Magistrada de dicho Juzgado, de fecha 12 de Diciembre de 2.022, que rectifica la fecha de suscripción del arrendamiento financiero, se subsana el defecto.

La sentencia firme presentada es de 4 de Septiembre de 2.015, si bien hasta el día 29 de Julio de 2.022, no ha sido presentada en este Registro. Las fincas 17.339 y 17.341, pertenecieron a "Banco Popular Español, S.A.", quien las adquirió en escritura autorizada ante el Notario de Terrassa, Don Jorge Irazo Barceló, a catorce de Enero de dos mil cinco, que motivó la inscripción 2.^a de las fincas, de fecha 21 de Febrero de 2.005, posteriormente las cedió en arrendamiento financiero con opción de compra a la entidad "Inmobiliaria Romero Olivan, S.L.", en escritura autorizada ante el Notario de Terrassa, Don Jorge Irazo Barceló, a catorce de Enero de dos mil cinco, que motivó la inscripción 3.^a de las fincas, de fecha 10 de Marzo de 2.005, modificándose el arrendamiento financiero en escritura autorizada por el Notario de Terrassa, Don Josep María Fugardo Estivill, el día catorce de Agosto de dos mil doce, que motivó la inscripción 4.^a de las fincas, de fecha 26 de Octubre de 2.012, y se hipotecaron los derechos de arrendamiento financiero sobre las citadas fincas, a favor del "Banco Popular Español, S.A.", en escritura autorizada ante el Notario de Terrassa, Don Josep Maria Fugardo Estivill, el día catorce de Agosto de dos mil doce, que motivó la inscripción 5.^a de las fincas, de fecha 26 de Octubre de 2.012.

La entidad Banco Popular Español, S.A., aportó a los fondos propios de Aliseda, S.A.U. las fincas 17.339 y 17.341, en escritura autorizada ante el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, a vientidós [sic] de Febrero de dos mil dieciocho, que motivó la inscripción 6.^a de ambas fincas, de fecha 3 de Agosto de 2.018.

Constando las fincas inscritas a favor de la entidad Aliseda, S.A.U., como titular registral de las fincas, y en consecuencia como arrendador, sería quien podría iniciar el procedimiento judicial para instar la resolución del contrato de arrendamiento y la cancelación registral de la inscripción del arrendamiento financiero. En la sentencia

presentada, la parte demandante es Banco Popular Español, S.A., que ha dejado de ser el titular registral de las fincas.

2) Las fincas 17.339 y 17.341 de este Registro, se hallan gravadas con una hipoteca sobre el derecho de arrendamiento financiero a favor de la entidad Banco Popular Español, S.A., inscrita con fecha 26 de Octubre de 2.012.

La sentencia no hace referencia alguna a la hipoteca sobre el derecho de arrendamiento financiero. Deberá indicarse si la hipoteca referida sobre los derechos de arrendamiento financiero, a favor del Banco Popular Español., S.A, debe cancelarse.

El precedente documento podrá subsanarse si la entidad registral Aliseda, S.A.U. y la entidad Banco Santander, S.A. –que mediante escritura de fusión por absorción autorizada por el Notario de Boadilla del Monte, Don Gonzalo Sauca Polanco, de fecha 20 de septiembre de dos mil dieciocho, con el número 6.071 de protocolo absorbió a Banco Popular Español, S.A. quedando este último extinguido, transmitiendo su patrimonio en bloque a la sociedad absorbente “Banco Santander S.A.”–, ambas debidamente representadas, en escritura pública, prestan su consentimiento, y solicitan la cancelación del derecho de arrendamiento y de la hipoteca, respectivamente.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 a 102 del Reglamento Hipotecario y

– Ley Hipotecaria

Artículo 20.

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.

Artículo 38.

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.

Artículo 103.

La cancelación de toda inscripción o anotación preventiva contendrá necesariamente las siguientes circunstancias:

Primera. La clase y fecha del documento en cuya virtud se haga la cancelación y el nombre del Notario que lo haya autorizado o el del Juez, Tribunal o Autoridad que lo hubiere expedido.

Segunda. El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación.

Tercera. La expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate.

Cuarta. La parte del inmueble que haya desaparecido, o la parte del derecho que se extinga y la que subsista, cuando se trate de cancelación parcial.

Quinta. La fecha de la presentación en el Registro del título en que se haya convenido o mandado la cancelación.

Cuando la cancelación se practique en el caso del párrafo segundo del artículo ochenta y dos, se expresará la razón determinante de la extinción del derecho inscrito o anotado.

Cuando se cancele una anotación preventiva en virtud de documento privado, cuyas firmas no se hallen legitimadas, la cancelación expresará la fe de conocimiento por el Registrador, de los que suscriban el documento o de los testigos, en su defecto.

La omisión de cualquiera de estas circunstancias determinará la nulidad del asiento de cancelación.

A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho resuelvo:

– Denegar la inscripción del precedente título por los motivos indicados (art. 20 y 103 L.H.)

– La anterior calificación registral negativa podrá (...)

Terrassa, a dos de Enero de dos mil veintitrés. El Registrador Fdo: José Luis Hernández Alonso.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. J. F. y don C. J. A. M., en nombre y representación de la entidad «Aliseda, S.A.U.», interpusieron recurso el día 24 de enero de 2023 en virtud de escrito en el que alegaban, resumidamente, lo siguiente:

Primero.–Que la calificación recurrida es parca en su contenido, pues se limita a transcribir determinados preceptos sin desarrollar argumento que permita conocer las razones jurídicas por las que se deniega la inscripción, y Que la única explicación que se aporta reside en los hechos expuestos en la nota de calificación.

Segundo.–Que la atribución a la sociedad «Aliseda, S.A.U.» del carácter de arrendador financiero carece de base; Que el registrador se extralimita al entrar a valorar si «Banco Popular Español, S.A.» tenía o no legitimación para plantear la demanda, cuestión que en nuestro ordenamiento está reservada al juez que de ella conozca (con cita de sentencia); Que, en cualquier caso, «Banco Popular Español, S.A.» es el que formalizó el contrato cuya resolución se solicitó, y Que «Aliseda, S.A.U.» nunca ostentó la condición de arrendador financiero al adquirir las fincas casi tres años después de la resolución del contrato.

Tercero.–Que la solicitud de que la sentencia se pronuncie sobre la hipoteca es contraria al artículo 82 de la Ley Hipotecaria; Que la Dirección General de los Registros y del Notariado (con cita) ha resuelto en numerosas ocasiones la posibilidad de cancelación de inscripción de arrendamiento financiero sobre el que existan cargas de terceros; Que, por otro lado, y aunque la sentencia no haga mención de la hipoteca, debe ser objeto de cancelación, por cuanto al extinguirse el arrendamiento como obligación principal, la hipoteca se extingue, como resulta de los artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de Reglamento Hipotecario, y Que la hipoteca se constituyó a favor de «Banco Popular Español, S.A.», que fue quien instó la resolución del arrendamiento, por lo que interpretando, a «sensu contrario» las Resoluciones citadas, no cabe mantener la inscripción.

Cuarto.–Que es innecesario aclarar si la cancelación se solicita de una o de las dos fincas, puesto que el título que se presenta a inscripción es la sentencia y, por lo tanto, debe practicarse la cancelación en ambas fincas. El hecho de que el mandamiento sólo

se refiera a una de ellas, no es óbice, pues la sentencia, que es título inscribible por sí sola, se refiere a las dos».

IV

El registrador de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 6 de febrero de 2023 ratificándose en su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del expediente resultaba que, notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 7 de Terrassa, no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 9, 10, 209, 222, 309 y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 20, 38, 40, 42 y 82 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 y, de la Sala Primera, de 21 de octubre de 2013 y 7 de julio y 21 de noviembre de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 24 de febrero de 2001, 30 de septiembre y 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 16 de enero, 8 de junio y 19 de febrero de 2007, 15 de junio y 16 de julio de 2010, 3 de marzo, 1 de abril, 21 de julio y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 21 de mayo, 16 de julio y 21 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 4 de julio, 2 de agosto y 2 de diciembre de 2014, 29 de enero y 14 de mayo de 2015, 11 de enero, 24 de mayo, 19 y 20 de julio y 2 de octubre de 2017 y 4 de abril y 31 de mayo de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de julio de 2022.

1. Presentada sentencia recaída en procedimiento verbal por la que se acordaba la cancelación registral de dos inscripciones de arrendamiento financiero sobre las fincas 17.339 y 17.341 del Registro de la Propiedad de Terrassa número 2, fue objeto de calificación negativa sin que dicha calificación fuera objeto de recurso.

Nuevamente presentada dicha documentación junto a mandamiento que ordena la cancelación del arrendamiento financiero sobre la finca registral 17.341 y auto de aclaración del contenido de la parte dispositiva de la sentencia, se vuelve a calificar negativamente reiterando la anterior nota de calificación.

Es contra esta calificación que se interpone el recurso.

Del contenido del registro particular de dichas fincas resulta que el dominio fue adquirido por «Banco Popular Español, S.A.» en virtud de la inscripción 2.^a, siendo objeto de aportación posterior a la entidad «Aliseda S.A.U.», dando lugar a la inscripción 6.^a

Por su parte, consta que ambas fincas fueron cedidas en arrendamiento financiero a la sociedad «Inmobiliaria Romero Olivan, S.L.» conforme a la inscripción 3.^a, inscripción que fue modificada por la 4.^a y objeto de hipoteca a favor de «Banco Popular Español, S.A.» conforme a la inscripción 5.^a

La calificación negativa entiende en primer lugar que debe determinarse si se solicita la cancelación exclusivamente del arrendamiento financiero sobre la finca a que se refiere el mandamiento y el auto de aclaración de la fecha de perfección del contrato o bien sobre las dos fincas a que se refiere la sentencia firme de fecha 4 de septiembre de 2015.

En segundo lugar, que constando las fincas inscritas en cuanto al dominio a favor de la sociedad «Aliseda, S.A.U.» y siendo en consecuencia el arrendador, sería esta sociedad la que podría iniciar el procedimiento judicial de resolución del contrato y de cancelación registral de la inscripción del arrendamiento financiero y no la entidad «Banco Popular Español, S.A.» que es quien aparece en la sentencia y ya no es titular registral.

En tercer lugar, la calificación negativa hace referencia a que constando gravado el arrendamiento financiero inscrito con hipoteca a favor de «Banco Popular Español, S.A.», la sentencia debe indicar si la hipoteca sobre el derecho de arrendamiento financiero debe cancelarse.

La calificación aclara que puede subsanarse el documento calificado negativamente si se aporta escritura pública en que «Banco de Santander, S.A.» (por absorción de «Banco Popular Español, S.A.»), y «Aliseda, S.A.U.» prestan su consentimiento y solicitan la cancelación del arrendamiento financiero y de la hipoteca que lo grava.

2. La sociedad recurrente entiende que la nota de calificación no está suficiente motivada porque se limita a citar y transcribir determinados preceptos legales, si bien también afirma que la explicación de los motivos en que se fundamenta en realidad resulta de la exposición de hechos que se hace. No hay pues cuestión en la medida que con independencia de que la recurrente considere que la estructura del acuerdo de calificación no es la correcta, ha tenido cabal conocimiento de su contenido y de los motivos que han llevado al registrador a denegar la inscripción solicitada.

Es doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 19 de julio de 2013, 22 de diciembre de 2015, 18 de diciembre de 2019 y 22 de julio de 2022), que la argumentación en que se fundamenta la calificación es bastante para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición, por lo que procede entrar en el fondo del asunto. La ausencia de indefensión material impide que la mera alegación de una indefensión puramente formal determine la nulidad del procedimiento.

3. Establecido lo anterior, procede analizar en primer lugar la cuestión de la rogación, habida cuenta de que se presentan diversos documentos de los que resulta que la cancelación puede referirse a las dos fincas objeto del procedimiento judicial o bien sólo a la finca a que hace referencia el mandamiento del letrado de la Administración de Justicia. Los recurrentes entienden que la rogación abarca las dos fincas a que se refiere la sentencia sin que sea óbice que el mandamiento se refiera sólo a una de ellas.

En nuestro sistema registral, se considera regla general que el registrador no puede actuar de oficio, sino que corresponde a las personas legitimadas al efecto (y que son las señaladas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria) solicitar la práctica de los asientos correspondan. Dicha regla general queda modelizada por la doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 20 de enero de 2012 y 1 de julio de 2015, entre otras), conforme a la cual la sola presentación de un documento en el Registro implica, salvo solicitud de inscripción parcial, la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas.

Ahora bien, y como afirmara la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo de 2018 (1.^a), esa misma doctrina exige para aplicar este criterio que del propio título presentado resulte de modo diáfano y claro, sin margen de duda en su interpretación jurídica, cual sea la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción –en sentido amplio de acceso al Registro– se solicite.

Cuando de resoluciones judiciales se trata, las mismas reglas son de aplicación si del título presentado resulta la posibilidad de practicar distintos asientos y aquel reúne los requisitos de claridad exigidos por la legislación hipotecaria.

Es de tener en cuenta que conforme al artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «1. No se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas. 2. Mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución».

Como resulta del precepto, las sentencias declarativas y constitutivas firmes no siempre tienen que ir acompañadas de un mandamiento de ejecución de su contenido (por ejemplo, por no reunir la sentencia todos los elementos precisos para causar el asiento solicitado), como igualmente resulta del artículo 257 de la Ley Hipotecaria.

Lo que ocurre en el supuesto de hecho es que la sentencia objeto de presentación, a la que no se le achaca defecto de contenido alguno para practicar el asiento de cancelación, y en cuyo fallo se acuerda la resolución del contrato de arrendamiento que comprendía dos fincas cuya cancelación igualmente se resuelve, es acompañada de un mandamiento en el que se especifica que la cancelación se refiere a una de las dos fincas a que aquella se refiere. De la propia documentación presentada resulta pues que la rogación se circunscribe a una de las dos fincas a que se refiere la resolución de sentencia sin que quepa aquí especular sobre si dicha limitación de efectos obedece o no a un mero error o a cualquier otra motivación.

El registrador podía haber actuado conforme a dicha rogación y despachar el documento en cuanto a la finca a que se refiere el mandamiento por existir una rogación de inscripción parcial del título presentado. No lo ha hecho así y ha preferido solicitar la aclaración del presentante. Así entendida procede confirmar la calificación sin perjuicio de que la sociedad puede solicitar el despacho de la sentencia en su totalidad, solicitud que ha de ser expresa a la luz de las consideraciones realizadas.

4. El segundo reproche que lleva a cabo el acuerdo de calificación debe ser revocado pues la determinación de la correcta formación de la relación jurídico procesal escapa de la competencia de calificación del registrador.

Es doctrina muy reiterada de esta Dirección General (Resoluciones de 21 de enero de 2005, 27 de julio de 2010, 9 de mayo de 2011, 16 de julio de 2015 y 9 de junio de 2017, entre otras), que 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 tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes. Al registrador de la Propiedad no le compete calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. Sin embargo, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal impide dar cabida en el Registro a una posible extralimitación jurisdiccional, razón por la cual, ante una resolución de tal naturaleza, el registrador, a los exclusivos efectos de la inscripción, debe calificar la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado (artículo 100 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18 de la propia Ley Hipotecaria).

Ciñéndonos a la cuestión de la legitimación para iniciar el procedimiento y como afirma la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de julio de 2013, la legitimación registral derivada de la inscripción no puede confundirse con la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (vid. artículos 9, 10 y 409 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), distinción que justifica citada doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador.

De este modo y ahondando en la cuestión no puede confundirse el requisito de tracto sucesivo para la inscripción de sucesivos actos que afecten a la titularidad registral de un acreedor cuyo derecho sea de constitución registral (vid. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de julio de 2016, entre otras), con la

legitimación procesal para actuar como demandante o actor de un procedimiento dirigido contra el titular registral de un derecho inscrito.

Y todo ello sin dejar de lado que el registrador, en ejercicio de su competencia, se encuentra obligado a 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 siendo su corolario registral el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, 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 (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y concordantes).

Procede la estimación del motivo.

5. También debe estimarse el recurso en cuanto a la exigencia del acuerdo de calificación de que la sentencia firme ordene la cancelación del derecho de hipoteca inscrito con posterioridad al arrendamiento cuya resolución se declara.

Dicha pretensión es inadmisibile habida cuenta de que el juez que conoce del asunto carece de competencia para pronunciarse en relación a cuestiones ajenas al contenido de la demanda tal y como resulta del artículo 309 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto al contenido de la demanda y de los artículos 209 y 222 del mismo cuerpo legal en cuanto al contenido y efectos de la sentencia.

En consecuencia, declarado por sentencia firme que determinado derecho debe cancelarse como consecuencia de su resolución, el registrador debe proceder a cumplir los términos de la sentencia sin perjuicio de la existencia de asientos posteriores que deban de subsistir o para cuya cancelación, en su caso, deban seguirse las reglas generales establecidas al efecto.

En el supuesto específico de cancelación de arrendamiento financiero esta Dirección General se ha pronunciado en distintas ocasiones (Resoluciones de 15, 16 y 17 de junio de 1998, 2 de julio de 1999, 8 de febrero de 2000, 11 de octubre de 2018 y 24 de abril y 29 de diciembre de 2019).

Referidos dichos pronunciamientos a supuestos en que existían anotaciones de embargo sobre el derecho de arrendamiento financiero inscrito, su doctrina es, no obstante, aplicable a un supuesto como el presente en que se exige en la nota de cancelación que la sentencia ordene la cancelación de un asiento posterior de inscripción (vid. Resoluciones de 15 y 17 de septiembre de 2015, 1 de marzo de 2016 y 7 de julio de 2022).

Como se afirmó en las citadas Resoluciones, ha de tenerse en cuenta: a) que es principio básico de nuestro sistema registral que los asientos extendidos en el Registro de la Propiedad están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), lo que determina que para su cancelación se precise, como regla general, bien el consentimiento de su titular, bien la oportuna resolución judicial firme dictada en juicio declarativo entablado contra él (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria); b) que es, igualmente, regla general que las inscripciones y anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial precisan para su cancelación de providencia ejecutoria, a cuyo fin ha de instarse la cancelación del juez competente (artículo 83 de la misma ley); c) que los efectos de las sentencias se concretan a las partes litigantes y sus herederos o causahabientes (artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), de suerte que no pueden afectar a terceros salvo que se hubiera anotado preventivamente la demanda, y ésta prosperase en virtud de sentencia firme en cuyo caso ésta será título suficiente para cancelar los asientos posteriores, contradictorios o limitativos del derecho a inscribir (cfr. artículos 42.1.º de la Ley Hipotecaria y 198 de su Reglamento); d) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento

atribuye algún derecho (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), y e) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución Española), de la que es manifestación el principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) que impide la cancelación de un derecho inscrito o anotado sin que su titular haya tenido la posibilidad de intervenir en el procedimiento en defensa de su derecho en los términos que la Ley le conceda.

Por todo ello, debe concluirse en la imposibilidad de exigir en el acuerdo de calificación que la sentencia se refiera a pretensiones que no han sido objeto de la demanda, así como en la imposibilidad de proceder a la cancelación de asientos posteriores al del demandado y condenado en virtud de una sentencia dictada en procedimiento seguido exclusivamente frente a éste y no condicionados por anotación preventiva de la demanda.

En nada afecta a la anterior conclusión el hecho de que el derecho inscrito conste inscrito a nombre de quien actuó como actor en la demanda de resolución o de que se pueda considerarse sin contenido el derecho real de hipoteca inscrito. Ninguna de tales consideraciones excepciona el régimen expuesto por lo que rigen las normas generales sobre cancelación de derechos inscritos.

Procede la estimación del motivo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar parcialmente la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las consideraciones anteriores.

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, 31 de marzo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.