

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12933 *Resolución de 26 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Lorca n.º 3, relativa a un testimonio de sentencia.*

En el recurso interpuesto por don M. A. V., abogado, en nombre y representación de la entidad «Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L.», contra la calificación realizada por el registrador de la Propiedad de Lorca número 3, don Carlos Pinilla Peñarubia, relativa a un testimonio de sentencia.

Hechos

I

Mediante testimonio expedido por doña M. A. G. B., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Lorca, se transcribía la sentencia, de fecha 11 de noviembre de 2019, dictada en el seno del procedimiento ordinario número 545/2019 en el que se dirimía una acción de ejercicio de retracto legal.

La mencionada sentencia estimaba la demanda interpuesta disponiendo «tener por allanada a la parte demandada, Pera Assets Designated Activity Company en todas las pretensiones de la parte demandante, Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L., estimándose la demanda sin costas».

Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Lorca número 3, fue objeto de calificación negativa, contra la que se interpuso recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que acordó, el día 1 de octubre de 2024, estimar parcialmente el referido recurso.

Mediante instancia, suscrita en Lorca el día 7 de octubre de 2024 por don M. A. V., abogado, en nombre y representación de la entidad «Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L.», se solicitaba que se procediera a la práctica de la anotación preventiva de la citada sentencia.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Lorca número 3 fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Carlos Pinilla Peñarubia, registrador titular del Registro de la Propiedad de Registro de la Propiedad de Lorca n.º 3, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Documento calificado: Sentencia n.º 117/2019 firmada electrónicamente y verificada su autenticidad, acordada en Lorca, el día once de noviembre del año dos mil diecinueve por doña Carmen Alcayde Blanes, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Lorca.

Procedimiento ordinario N.º 545/2019.

Documentos conexos y complementarios presentados bajo el asiento 2012 del Diario 2024: Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, dictada en Madrid, con fecha uno de octubre de dos mil veinticuatro, firmada

electrónicamente y verificada su autenticidad por doña María Ester Pérez Jerez, Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública; e Instancia suscrita en Lorca, el día siete de octubre de dos mil veinticuatro por don M. A. V., actuando en nombre y representación de la demandante la Sociedad titular "Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L." solicita que se proceda a la práctica de la anotación preventiva de la citada sentencia.

Datos de presentación: Asiento: 781 Diario: 38 Número de entrada: 546/2024.

Fecha de presentación: seis de febrero del año dos mil veinticuatro Hora: diez horas y treinta minutos.

Presentante: don J. M. J. M.

Practicada calificación del referido título y de sus conexos y complementarios conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha quedado, por un lado, anotada la anotación de sentencia interesada en el folio electrónico de la/ finca/s que a continuación se detalla/n, con el siguiente tenor literal:

Acta de Anotación: (...)

– Se ha/n cancelado 182 nota/s de afección del impuesto por caducidad. Queda el contenido de tales asientos bajo la salvaguardia de los Tribunales y con los efectos previstos en los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41, 97 concordantes de la Ley Hipotecaria.

Por otro lado, el Registrador que suscribe, ha resuelto en primer lugar denegar la anotación ordenada por figurar inscritas las fincas que se indican a continuación a nombre de personas distintas de la parte demandante y no ser parte en el citado procedimiento; las fincas registrales son las siguientes: finca N.º 43281 (código registral número 30040000703786) del municipio de Lorca Sección 1.ª; finca N.º 43293 (código registral número 30040000703656) del municipio de Lorca Sección 1.ª; finca N.º 43273 (código registral número 30040000703694) del municipio de Lorca Sección 1.ª; finca N.º 43289 (código registral número 30040000703762) del municipio de Lorca Sección 1.ª; finca N.º 43301 (código registral número 30040000703861) del municipio de Lorca Sección 1.ª; finca N.º 43331 (código registral número 30040000703977) del municipio de Lorca Sección 1.ª; a la finca N.º 43399 (código registral número 30040000704233) del municipio de Lorca Sección 1.ª y a la finca N.º 43220 (código registral número 30040000709177) del municipio de Lorca Sección 1.ª; y en segundo lugar ha resuelto suspender la anotación en cuanto a la finca N.º 43313 (código registral número 30040000703915) del municipio de Lorca Sección 1.ª, por concurrir en el mismo las causas impeditivas siguientes y de acuerdo a los hechos y fundamentos de Derecho expresados a continuación:

Hechos.–Se dirige el citado procedimiento frente a "Pera Assets Designated Activity Company", siendo la parte demandante la Mercantil "Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L.". Sin embargo las citadas fincas 43281, 43293, 43273, 43289, 43301, 43331, 43399 y 43220, ya no figuran inscritas a nombre de la parte demandante, en virtud de distintos procedimientos de ejecución hipotecaria tramitados todos en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 3 de Lorca, excepto en cuanto a la primera finca, cuyo procedimiento de ejecución se tramitó en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 2 de Lorca; siendo el titular actual inscrito de dichas fincas la Sociedad "Lofaso ITG, S.L.". Por último, en cuanto a la finca 43313, aunque figura inscrita a nombre la mercantil demandante, sin embargo el título en el que se fundamenta la demanda (escritura otorgada en Madrid, el día 23 de julio de 2019, ante el Notario don Antonio Morenés Giles, n.º 2842 de protocolo) es distinto al que consta en dicha finca, que es la escritura otorgada en Madrid, el día 30 de julio de 2021, ante el Notario don Antonio Morenés Giles, n.º 1057 de protocolo, que motivó la inscripción 4.ª de dicha finca, practicada con fecha 26 de noviembre de 2021.

Fundamentos de Derecho.–No se cumplen los requisitos de tracto sucesivo (artículos 20, 38 de la Ley Hipotecaria y 140.1.º de su Reglamento), surgiendo así un obstáculo registral (art.º 100 del Reglamento Hipotecario). De conformidad con el art.º 20 de la Ley Hipotecaria "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". De conformidad con el artículo 140.1 del Reglamento Hipotecario, si la propiedad de la finca embargada apareciese inscrita a favor de una persona que no sea aquella contra quien se hubiese decretado el embargo, se denegará o suspenderá la anotación, según los casos. Es inequívoca y reiterada la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado (vgr. las Resoluciones de 11 de Julio de 2001 y 2 de Octubre de 2002 ó 26 de Abril de 2005) de que no puede practicarse la anotación sobre bienes inscritos a favor de persona que no ha sido parte directamente en el procedimiento, por impedirlo los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución), y, en el ámbito registral, los de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y los de tracto sucesivo y legitimación (artículos 20 y 38.3 de la Ley Hipotecaria). Este criterio no puede ser desconocido por el Registrador, que de conformidad con el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, está vinculado por el mismo. Por otra parte, dicho artículo 20 de la Ley Hipotecaria, después de decir en su segundo párrafo que "en el caso de resultar inscrito... a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada", dispone en su último párrafo (introducido por la disposición final tercera de la Ley Orgánica 15/2003, de reforma del Código Penal) que: "No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la Ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento".-

Prórroga.-Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde que el interesado tenga noticia de esta calificación, en aplicación del art. 323 de la Ley hipotecaria.

De conformidad con el art. (...)

Firmado en Lorca a 16 de enero de 2025 El Registrador de la Propiedad Fdo: Carlos Pinilla Peñarubia».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. V., abogado, en nombre y representación de la entidad «Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L.», interpuso recurso el día 27 de febrero de 2025 en virtud de escrito en el que, resumidamente, alegaba lo siguiente:

«Fundamento de Derecho

Primero.-(...)

Segundo.-(...)

En el supuesto que nos ocupa el siguiente Recurso, éste se circunscribe a la denegación de la anotación preventiva con relación a 8 fincas registrales y suspensión de la anotación preventiva de una finca registral por parte del Sr. Registrador de la Propiedad N.º 3 de Lorca. Pues bien, tanto en el caso de la denegación, como en el de suspensión, todas las fincas registrales están incluidas por el demandante en la demanda y ampliación de la demanda, y el demandado se ha allanado a todas ellas de modo total, sin que haya puesto óbice o impedimento alguno a ninguna de ellas, pasando la Sentencia firme dictada n.º 117/2019 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Lorca en Autoridad de Cosa juzgada.

El Registro de la Propiedad N.º 3 de Lorca para apoyar su postura de suspensión y denegación de Anotación Preventiva, parte de un supuesto procesal erróneo y equivocado, pues dice que el demandante es Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur S.L., siendo la parte demandada Pera Assets Designated Activity Company –fondo buitre domiciliado en paraíso fiscal– y que el titular actual en lugar de ser la parte actora

Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur S.L. es la Sociedad Lofaso ITG. Del mismo modo, respecto de la suspensión de anotación en cuanto a la finca 43.313, reconoce el Registrador que está inscrita en el Registro a nombre de la parte demandante Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur S.L. y, pese a ello, suspende la anotación porque está en una escritura pública otorgada en Madrid el 30 de julio de 2021, pero omite consignar que cuando Pera Assets Designated Activity Company solicitó la sustitución procesal en su escrito dijo lo siguiente: “Que en fecha 23 de julio de 2019 y ante el Notario de Madrid D. Carlos de Alcócer Torra, la entidad Banco Sabadell S.A. y la mercantil Sociedad a Pera Assets Designated Activity Company suscribieron la correspondiente cesión onerosa de créditos hipotecarios, por medio del cual Banco Sabadell S.A. ha vendido y se ha obligado a transmitir a Pera Assets Designated Activity Company la titularidad legítima de determinados créditos con origen en operaciones en la presente ejecutada por la cedente (Banco Sabadell S.A.). Dicha escritura fue subsanada por otra autorizada el 30 de julio de 2021 bajo el número 1057 de orden de protocolo (...)

Por consiguiente, la anotación preventiva debe ser practicada por el Sr. Registrador, porque la finca registral 43.313 está inscrita a nombre de Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur S.L., se ha subsanado el error inicial de no incluirla en la escritura de 23 de julio de 2019, por la escritura posterior de 2021, con lo cual, como es la finca registral 43.313 está incluida en la demanda y ampliación de la demanda, y se ha allanado al retracto el demandado, por el principio de rogación inspirador y dominante que rige el proceso civil, además de por los términos literales del fallo de la Sentencia 117/2019 de allanamiento total, debe anotarse la finca 43.313, máxime cuando está inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur S.L.

Asimismo, el Sr. Registrador de la Propiedad N.º 3 de Lorca expone en los fundamentos de Derecho en los que se basa para denegar la anotación preventiva respecto de 8 fincas registrales, con cita de los arts. 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, así como el art. 100 y 140 n.º 1 del Reglamento Hipotecario, arguyendo que no puede practicarse la anotación sobre bienes inscritos a favor de persona que no ha sido parte directamente en el procedimiento, por impedirlo los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión, los de salvaguarda judicial de los asientos registrales y los de tracto sucesivo y legitimación. Como puede comprobar la Dirección General, en el caso sometido en el presente Recurso, no se encuentra el supuesto aducido por el Sr. Registrador, en el sentido de que no puede practicarse anotación sobre bienes inscritos a favor de persona que no ha sido parte directamente en el procedimiento, porque en el procedimiento ha sido parte el fondo buitre Pera Assets Designated Activity Company y Lofaso ITG S.L., que es lo mismo que Pera Assets Designated Activity Company, al ser ésta su sociedad instrumental, fantasma o empresa pantalla, lo que demostraremos a través de pruebas documentales públicas, con el breve excursus histórico de lo sucedido en este supuesto, que evidenciará que este caso no ha sido jamás contemplado en ninguna Resolución de la D.G.R.N. y, ni por supuesto, las citadas por el Registro de la Propiedad N.º 3 de Lorca, que son las de 11 de julio de 2001, 2 de octubre de 2002 y 26 de abril de 2005.

El fondo buitre es una entidad de nacionalidad irlandesa denominada Pera Assets Designated Activity Company (en adelante “Pera”), con domicilio social en (...) Irlanda, que se haya inscrita en el Registro de Sociedades y Comercio (“Companies Registration Office”) de Irlanda, bajo el número de registro 630069, y que tiene designado el número de identificación fiscal español (...) dejando designado como domicilio a efectos de notificaciones en España, el de su apoderado, la mercantil “Hipoges Iberia S.L”, con domicilio en Madrid, CP (...) con C.I.F. (...) Pues, bien Lofaso ITG S.L.U. (...) tiene el mismo domicilio que Hipoges Iberia S.L. (...) Asimismo demostramos y probamos mediante nota simple del Registro Mercantil de Madrid expedida el 20 de febrero de 2025 que Lofaso ITG S.L. es lo mismo que Pera Assets Designated Activity Company, porque según los folios 1, 2 y 4 pone textualmente: “La sociedad de esta hoja es

unipersonal (Lofaso ITG), siendo su socio único Pera Assets Designated Activity Company, con NIF (...)

Con la documentación aportada se deduce inmediatamente que Lofsao ITG S.L.U. es una sociedad pantalla o fantasma de Pera Assets Designated Activity Company que el fondo buitre utiliza para tratar de inducir a la Magistratura y al Registro de la Propiedad, de suerte que siendo lo mismo crean la ficción en el Registro que Pera Assets Designated Activity Company ha transmitido a Lofaso ITG S.L.U. la propiedad, para simular la apariencia de que hay un titular diferente y así poder acogerse fraudulentamente al art. 20 de la L.H., buscando un supuesto “paraguas” que Lofaso ITG S.L.U. (que es Pera) no ha sido parte directamente en el procedimiento, siendo todo ello un fraude clamoroso y manifiesto de Ley en este supuesto singularísimo. Presentamos como prueba definitiva e indubitada del Fraude de Ley perpetrado por el fondo buitre el Boletín Oficial del Registro Mercantil de 25 de octubre de 2021, en cuya página 49.389 aparece Lofaso ITG S.U., que es Pera, por cambio de identidad de socio único. Es una prueba irrefutable al estar proporcionada por el Registro Mercantil, que como pone en evidencia el Fraude de Ley cometido, ha de aplicársele la Ley tratada de eludir por el fondo buitre, por disponerlo así el art. 6 n.º 4 del Código Civil (...)

Solicito:

(i) Que se proceda por el Sr. Registrador de la Propiedad N.º 3 de Lorca a incluir en las 182 anotaciones preventivas practicadas que la Sentencia firme es la 117/2019, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 3 de Lorca, en donde la parte demandada Pera Assets Designated Activity Company se allanó a todas las pretensiones del demandante.

(ii) Que se deje sin efecto la denegación de la anotación preventiva emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 3 respecto de las fincas: 43.281, 43.293, 43.273, 43.289, 43.301, 43.331, 43.399 y 43.220, tal y como se estimó en Sentencia firme 117/2019, pues el demandado Pera Assets Designated Activity Company se allanó a todas las pretensiones del demandante.

iii) Que se deje sin efecto la suspensión de la anotación preventiva emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 3, respecto a la finca 43.313, y se proceda a la anotación preventiva de la misma, para dar el debido cumplimiento a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 01 de octubre de 2024 y a la Sentencia firme 117/2019, pues el demandado Pera Assets Designated Activity Company se allanó a todas las pretensiones del demandante, recogidas en la demanda y ampliación de la demanda, en donde se encuentra la finca 43.313 indebidamente suspendida su anotación».

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 14 de marzo de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

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

diciembre de 2017, 15 de febrero, 9, 10 y 20 de julio y 28 de noviembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo y 5 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 septiembre de 2020 y 11 de marzo de 2021, 16 de noviembre de 2022 y 1 de octubre de 2024.

1. Se discute en el presente expediente si procede practicar una anotación preventiva de sentencia respecto de determinadas fincas registrales en el que el registrador deniega la práctica de varias de ellas al estar inscritas a nombre de «Lofaso ITG, S.L.», sociedad distinta de la demandada y que no ha sido parte en el procedimiento del que dimana la sentencia cuya anotación preventiva se solicita; y, en cuanto a la finca 43.313, aunque figura inscrita a nombre la mercantil demandante, sin embargo el título en el que se fundamenta la demanda (escritura otorgada el día 23 de julio de 2019 ante el notario de Madrid, don Antonio Morenés Giles, número 2.842 de protocolo) es distinto al que consta en dicha finca, que es la escritura otorgada el día 30 de julio de 2021 ante el notario de Madrid, don Antonio Morenés Giles, número 1.057 de protocolo, que motivó la inscripción 4.^a

2. Con carácter previo debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, 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.

Por consiguiente, no debe decidirse sobre documentos mencionados en el escrito de impugnación no presentados por el recurrente al señalar «que en fecha 23 de julio de 2019 y ante el Notario de Madrid D. Carlos de Alcócer Torra, la entidad Banco Sabadell S.A. y la mercantil Sociedad a Pera Assets Designated Activity Company suscribieron la correspondiente cesión onerosa de créditos hipotecarios, por medio del cual Banco Sabadell S.A. ha vendido y se ha obligado a transmitir a Pera Assets Designated Activity Company la titularidad legítima de determinados créditos con origen en operaciones en la presente ejecutada por la cedente (Banco Sabadell S.A.). Dicha escritura fue subsanada por otra autorizada el 30 de julio de 2021 bajo el número 1057 de orden de protocolo (acompañamos copia del testimonio [...])».

3. Entrando en el fondo del asunto, el recurso no puede prosperar.

Conviene recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura del registrador toda vez que el procedimiento del que dimana la sentencia calificada no aparece entablado contra el titular registral, sin que pudiera alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita si, o bien consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario incluya los obstáculos que surjan del Registro.

Así el artículo 20, párrafo último, de la Ley Hipotecaria, introducido por Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre, ha facilitado tan sólo la anotación preventiva en los supuestos de falta de tracto por aportación o transmisión de los bienes a sociedades interpuestas o testaferros, pero exige un doble requisito para que ello sea posible: que se trate de procedimientos criminales, y que a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento.

Efectivamente, dispone el artículo 20, en su último apartado: «No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el

verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento».

4. Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función 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».

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

5. Entrando ya en la cuestión sustantiva reseñada por el registrador objeto de controversia en el recurso, debe afirmarse que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

Lo que ocurre en el presente expediente es que lo que la acción que se ha ejercitado es la de reconocimiento de derecho de retracto respecto de los créditos hipotecarios de determinadas fincas.

Según resulta del historial registral aportado, dichos créditos hipotecarios fueron ejecutados y cancelados, adjudicándose las fincas a favor de la mercantil «Lofaso ITG, S.L.» por lo que, de acuerdo con lo anteriormente expuesto, no cabe practicar ahora ninguna anotación preventiva pues las fincas constan inscritas a nombre de un tercero y los créditos hipotecarios se encuentran cancelados.

6. Finalmente, en cuanto al segundo de los defectos alegados por el registrador relativo a que el título en que se fundamenta la demanda es distinto al que consta en el Registro, bastará presentar la documentación aportada por el recurrente en el recurso para subsanarlo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 26 de mayo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.