

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**2493** *Resolución de 1 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Fuente Obejuna por la que se deniega la inscripción de una sentencia.*

En el recurso interpuesto por don A. S. C. L. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Fuente Obejuna, don Diego Palacios Criado, por la que se deniega la inscripción de una sentencia, en la que se declara la nulidad de determinados títulos y de las inscripciones que los mismos han causado, por causa de no haber sido citados los titulares de anotaciones de embargo y derechos reales de hipoteca, anotadas e inscritas, sobre las mismas fincas.

**Hechos**

I

Por virtud de sentencia firme, dictada el 28 de junio de 2010, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de Puente Genil, se declara la nulidad de determinados títulos hereditarios y, consecuentemente, la nulidad de las inscripciones que los mismos causaron en el Registro de la Propiedad. Del Registro resulta que las fincas aparecen inscritas a favor de la persona contra la que se ha dirigido el procedimiento, pero aparecen gravadas con hipotecas y anotaciones de embargo, inscritas y anotadas a favor de entidades contra las cuales no se ha dirigido el procedimiento judicial, no constando que los mismos hayan sido notificados de la existencia de dicho procedimiento ni que hayan sido parte o se hayan personado en el mismo.

II

Presentado testimonio de la sentencia en el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, que ha motivado el asiento 1.167 del Libro Diario de Operaciones Número 76 de este Registro de la Propiedad, a las 09,25 horas del día 4 de agosto último, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, ha denegado la práctica de nulidad de inscripciones sobre las registrales 8.754, 9.720, 9.320 y 9.985, por aparecer la 8.754, gravada con una hipoteca a favor de la “Caixa”, con embargos a favor del “Instituto de Cooperación con la Hacienda Local” y “Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba”; la 9.720, gravada con hipoteca a favor de “Banco Español de Crédito, S.A.”, y con embargos a favor del “Instituto de Cooperación con la Hacienda Local” y “Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba”; la 9.320 con embargos a favor del “Instituto de Cooperación con la Hacienda Local”; y la 9.985, con embargos a favor del “Instituto de Cooperación con la Hacienda Local”; de conformidad con lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española. La presente nota de calificación negativa determina la proroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.11 de la L. H.—Contra dicha nota (...). Fuente Obejuna, a 30 de septiembre de 2.011.—El registrador.—(firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don A. S. C. L., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 3 de noviembre de 2011, en el que hace constar: El título presentado consiste en testimonio de los autos 92/2010 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de Puente Genil, cuya sentencia realiza determinadas declaraciones, entre ellas, nulidad de un documento privado, nulidad de dos escrituras públicas, nulidad de transmisiones realizadas con posterioridad a las nulidades declaradas y cancelación de inscripciones y anotaciones preventivas que se hayan realizado en base a los títulos declarados nulos. El registrador deniega la práctica de inscripciones con fundamento en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española. Son disposiciones que no son aplicables, toda vez que los acreedores registrales «Caixa» y «Banco Español de Crédito, S.A.» no son titulares registrales de las fincas objeto de nulidad y cancelación, y los acreedores por anotaciones de embargo, como es el «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local», tampoco son titulares registrales de las fincas y su derecho sólo alcanza, en su caso, a la preferencia en el cobro del crédito. El principio del tracto sucesivo o de continuidad registral, contemplado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, únicamente exige que la persona del condenado por una sentencia judicial figure como titular registral para que la resolución judicial que recaiga pueda ser inscrita. La demanda que origina la sentencia fue planteada por don A. y doña R. S. C. G. contra don A. S. C. L., que en las susodichas fincas figuran como titulares registrales, y esa previa inscripción que también sujeta el artículo 20 de la Ley Hipotecaria a los actos extintivos se ha cumplido, distinto es que se mantenga el derecho real de hipoteca y las anotaciones preventivas de embargo. Así, el artículo 79 de la Ley Hipotecaria establece la cancelación total de inscripciones o anotaciones preventivas, cuando se declare la nulidad del título. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado\* de 31 de enero de 2006 dispone que la resolución judicial de cancelación no puede afectar a titulares posteriores que no han sido demandados, los acreedores «C.», «B.» e «I. C. H. L.» no son titulares registrales y por tanto debe cumplirse la sentencia y llevar a cabo las anotaciones que ordenadas».

## IV

El registrador emitió informe el día 23 de noviembre de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 20, 40 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 1252 del Código Civil; 79 del Reglamento Hipotecario; Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2007; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de junio de 1993, 1 de marzo y 29 de octubre de 2001, 14 de enero de 2003, 15 de febrero de 2005, 28 de mayo de 2007 y 29 de mayo de 2009.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una sentencia, que declara la nulidad de determinadas inscripciones, cuando con posterioridad a las mismas aparecen derechos inscritos y anotados, cuyos titulares registrales no han sido citados, ni han sido parte, en el procedimiento judicial en el que se declara la nulidad.

2. Como ya señalara este Centro Directivo en sus Resoluciones de 14 de enero de 2003 y 29 de mayo de 2009, sin prejuzgar ahora la posible nulidad de la hipoteca constituida y de los embargos trabados, como consecuencia de la nulidad declarada del derecho del deudor, aquí únicamente debe afirmarse que la cancelación del asiento de acreedor no podrá realizarse, aún cuando procediese, sin su consentimiento o sin la oportuna resolución dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).

No se trata de poner en entredicho las resoluciones judiciales, sino de calificar el cumplimiento del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), manifestación del principio constitucional de tutela judicial efectiva. En este sentido, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, autoriza entre otros extremos al registrador a calificar la congruencia de la resolución judicial con el procedimiento seguido, así como la existencia de obstáculos según el Registro, siendo el tracto sucesivo –y por tanto el llamamiento del titular registral al proceso– aspecto fundamental de esa congruencia.

3. Por tanto las hipotecas y las anotaciones de embargo subsistirán sin alterar sobre el mismo objeto, mientras no se declare su nulidad en procedimiento dirigido contra los acreedores, teniendo en cuenta además que no tiene por qué verse necesariamente afectada por la declaración de nulidad del título adquisitivo del deudor, en la medida que esté protegido el acreedor hipotecario por la fe pública registral, principio proclamado en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y que se extiende –según el Tribunal Supremo– no sólo al subadquirente sino al propio primer adquirente, frente a las causas de nulidad del título del transferente no proclamadas por el Registro (véase Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2007).

4. Ahora bien, el hecho de que no se puedan cancelar registralmente los asientos, por no haber sido parte en el procedimiento judicial sus titulares registrales, no tiene como consecuencia necesariamente que no pueda inscribirse la ejecutoria ordenando la cancelación de las inscripciones de dominio declaradas nulas por la sentencia. En efecto, ningún obstáculo registral se opone a la constatación registral de la declaración de dominio contenida en la sentencia y la consiguiente cancelación de la inscripción de dominio a favor de los demandados, dada la declaración de nulidad de su título de adquisición. Con ello se facilitará el cumplimiento del tracto sucesivo y que continúe sin interrupción la cadena de titulares registrales. El mismo criterio sostuvo este Centro directivo en materia de inscripción de tercerías de dominio (cfr. Resolución de 1 de marzo de 2001, entre otras).

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

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, 1 de febrero de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.