

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

9313 *Resolución de 9 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Cambados, por la que se deniega la cancelación de las inscripciones y anotaciones ordenada en un mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por don T. S. G. Q. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Cambados, doña Rosa Juana López-Gil Otero, por la que se deniega la cancelación de las inscripciones y anotaciones ordenada en un mandamiento judicial.

Hechos**I**

Mediante mandamiento expedido por el secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Cambados, se dispone lo siguiente: «Que en este Juzgado de Primera Instancia número 003 de Cambados, se siguen autos de ejecución de títulos judiciales 0000559/2008, a instancia de T. S. G. Q., frente a I. G. M., y en resolución de esta fecha se ha acordado dirigir el presente mandamiento a fin de que proceda en cumplimiento del fallo acordado en la sentencia dictada en el procedimiento ordinario 166/2004, de fecha 29/11/2004, cuyo fallo es del tenor literal siguiente: «Que estimando la demanda formulada por la representación de T.S. G. Q., contra I. G. M. debo declarar y declaro la nulidad por simulación absoluta de la escritura de compraventa otorgada el día 22-04-2001 por T. S. V., como vendedor, y doña I. G. M., como compradora, que tenía por objeto la finca denominada La Moroza, sita en la parroquia de Paradela, Ayuntamiento de Meis (Pontevedra), con una superficie de una hectárea y cuarenta áreas, limita, norte; resto de finca matriz, Sur, carretera de nueva apertura; Este, de los herederos de J. A. R., camino público, de S. M., segundo M. A. y A. F., y Oeste carretera de Toalla a Caldas. En su interior y como accesorio existe una casa labora y otras dependencias, inscrita al Tomo 489, libro 46 de Meis, Folio 134, finca registral n.º 4.835 del Registro de la Propiedad de Cambados, declarando además la nulidad de la inscripción al tomo 1.017, libro 65, folio 168, finca n.º 7.199 del Registro de la Propiedad de Cambados, mandando cancelar dicha inscripción así como las posteriores...» Y en su cumplimiento y a fin de que se lleve a cabo la cancelación de inscripción realizada al tomo 1.017, libro 65, folio 168, finca 7.199, así como las posteriores, libro el presente mandamiento, por duplicado, del que deberá devolver un ejemplar con la nota acreditativa de su cumplimiento, en su caso, de los motivos que lo impiden, haciéndole constar que el portado de este despacho está facultado para intervenir en su diligenciado. Dado en Cambados, a tres de enero de 2012. El/la secretario/a judicial.»

II

Del Registro resulta que la finca número 7.199 se encuentra inscrita actualmente a favor de la mercantil «Promotora Naife de Construcciones, S.A.», por título de compra a doña M. I. G. M., en virtud de escritura otorgada el 9 de noviembre de 2004, que causó la inscripción quinta y última de dominio. Asimismo, constan también vigentes, una inscripción de hipoteca respecto de la cual se encuentra practicada nota marginal de expedición de dominio y cargas para autos de ejecución hipotecaria, así como tres anotaciones preventivas de embargo, siendo titulares de cada una de estas cargas

distintas personas de la que consta como demandado en el procedimiento a que refiere el mandamiento judicial relacionado en el antecedente previo.

Se da, al tiempo, la circunstancia de que una de las cargas vigentes, concretamente la anotación letra B, lo es de embargo a favor del demandante por importe de 667.854,71 euros y fue tomada como medida cautelar en el procedimiento ordinario que concluyó en la sentencia que dio origen al mandamiento calificado en la nota objeto de recurso.

III

Presentado en el Registro de la Propiedad de Cambados el mandamiento judicial transcrito en el primer antecedente –junto con testimonio de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia dictada en procedimiento ordinario en que se falló la nulidad de la inscripción y testimonio de la sentencia dictada en apelación por la Audiencia Provincial de Pontevedra en que se confirmaba la sentencia de instancia–, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Asiento de presentación: 2253/98 Presentador: D. M. A. P. P. Asunto: Juzgado de Primera Instancia n.º 1 (sic) de Cambados, ejecución de títulos judiciales 559/2008 Calificado el precedente mandamiento de cancelación, que fue presentado a las 12.00 horas del día 10.01.2012, bajo el número 2253 del Diario 98, la Registradora que suscribe ha resuelto denegar las cancelaciones ordenadas en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho Hechos: I. Se presenta con fecha 10-01-2012 mandamiento por el que en procedimiento de ejecución de títulos judiciales 559/2008, seguido a instancia de D. T. S. G. Q. contra D.ª I. G. M., se ordena que, en cumplimiento del fallo acordado en la Sentencia dictada en el procedimiento ordinario 166/2004, de fecha 29.11.2004, se proceda a la cancelación de la inscripción realizada en el Tomo 1.017, libro 65, folio 168, finca 7.199, así como las posteriores. Con fecha 16 de enero de 2012 se aportó por Sr. P. P. testimonio de la Sentencia dictada el día 29 de noviembre de 2004 en el procedimiento Juicio Ordinario 166/2004, seguido por D. T. S. G. Q. contra D.ª I. G. M. y Expansión de Turismo Rural, y con fecha 1 de febrero de 2012 se aportó finalmente testimonio de la Sentencia dictada el día 24 de mayo de 2005 por la Sección tercera de la Audiencia Provincial de Pontevedra, por la que se confirma la anterior Sentencia. II.–El historial registral de la finca es el siguiente: 1.º Inscripción 1.ª de segregación a favor de D. T. S. V. 2.º Inscripción 2.ª de compraventa a favor de la demandada D.ª I. G. M., practicada en virtud de escritura autorizada el día 22 de enero de 2001 por el Notario de Vigo D. César Mata Sáez. 3.º Inscripción 3ª de hipoteca constituida por D.ª I. G. M. a favor de la entidad Banco Zaragozano SA, en la que se subrogó la entidad Banco Bilbao Vizcaya SA según la inscripción 4.ª, hipoteca que se halla en fase de ejecución según nota de expedición de certificación para autos de ejecución hipotecaria que consta al margen de la inscripción 3ª 4.º Anotación de embargo letra B a favor del demandante D. T. S. G. Q., dimanante de los Autos de medidas cautelares 166/2004 que se siguen en el Juzgado de 1ª Instancia n.º 3 de Cambados, para responder de 667.854, 71 €, anotación que se practicó el día 8 de junio de 2004, prorrogada por cuatro años por la anotación letra C, practicada el día 17 de abril de 2008. 5.º Inscripción 5.ª de compraventa otorgada por D.ª I. G. M. a favor de la entidad Promotora Naife de Construcciones. S.A., practicada el día 3 de diciembre de 2004, última inscripción de dominio vigente 6.º Prorroga de la anotación letra B, por la anotación letra C. 7.º Anotaciones preventivas de embargo letras D y E, a favor de las entidades «Caixa d' Estalvís I Pensions de Barcelona-La Caixa» y «Banco Bilbao Vizcaya, S.A.», respectivamente, en procedimientos seguidos contra el actual titular registral de las fincas, la entidad «Promotora Naife de Construcciones». III.–El mandamiento ahora presentado, dictado en ejecución de títulos judiciales en cumplimiento del fallo dictado en las Sentencias que se aportaron, ordena la cancelación de la inscripción practicada a favor de la demandada D.ª I. G. M. por haberse declarado «la nulidad por simulación absoluta de la escritura pública de compraventa otorgada el día 22.01.2001 por D. T. S. V., como vendedor, y D.ª I. G. M., como compradora... «declarando además la nulidad de la inscripción, mandado cancelar dicha inscripción, así como las posteriores. IV.–Resulta por tanto que se decreta la cancelación de la inscripción de compraventa practicada a favor de la demandada, y de todas las inscripciones posteriores, resultando del historial registral de la finca que dichas inscripciones posteriores (hipoteca, compraventa a favor del actual titular registral, y anotaciones de embargo en procedimientos dirigidos contra el mismo) figuran practicadas a favor de personas que no han

sido parte en el procedimiento, y que la anotación base del procedimiento, practicada con posterioridad a la inscripción de hipoteca, y con anterioridad a las de compraventa y anotaciones embargo letras D y E, es una anotación de embargo. V.–El presente asunto motivó la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 3 de octubre de 2005, BOE n.º 275, de 17 de noviembre del mismo año, dictada en recurso contra calificación negativa de la registradora que suscribe, en la que se denegaba la solicitud de rectificación del error de concepto cometido al practicar la anotación letra B de embargo, que se solicitaba que se rectificase y se practicase como anotación de demanda, Resolución que en su Fundamento de Derecho 2 declara que «se trata de un error de concepto en la inscripción, motivado por un mandamiento judicial igualmente erróneo», y que en su Fundamento de Derecho 4, remite a las reglas reguladoras de la rectificación de los errores de concepto, siendo preciso el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que pudieran verse perjudicados o en su defecto, un procedimiento judicial entablado contra aquellos. Fundamentos de Derecho: El principio constitucional de exclusión de la indefensión, los principios registrales de salvaguarda judicial de los asientos, legalidad, tracto sucesivo y legitimación impiden la cancelación de asientos practicados a favor de personas que no han sido parte en el procedimiento (artículos 24 de la Constitución Española, 1, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento), no siendo aplicable el artículo 198 del Reglamento Hipotecario por no estar practicada anotación de demanda. En cuanto a la hipoteca, se reitera que no procedería en ningún caso la cancelación de la misma por tratarse de asiento de fecha anterior al de la anotación del procedimiento del que dimana el mandamiento de cancelación. En cuanto a los asientos posteriores, estos no pueden verse afectados por las consecuencias de un proceso en el que no han sido parte, y tampoco cabría cancelar solamente la inscripción de compraventa a favor de la demandada D.ª I. G. M. por ser soporte de asientos posteriores de dominio y cargas. Al respecto se citan, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 07-06-2003, 03-03-2010, 22-03-2000 y 30-03-2000. Esta calificación podrá ser recurrida (...) Cambados, 16 de febrero de 2012. La Registradora (firma ilegible). –Fdo. Rosa López-Gil Otero».

IV

La anterior nota de calificación, notificada el 17 de febrero de 2012, es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don T. S. G. Q., en virtud de escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Vilagarcía de Arousa el 16 de marzo de 2012 y que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Cambados cuatro días más tarde, por el que alega que la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Pontevedra, además de confirmar la del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Cambados, en su fundamento jurídico quinto establece la «insuperable dificultad sobre la identificación concreta de lo que fuera la finca que se pretendía transmitir de 14.000 m²», circunstancia por la cual la inscripción que ahora se manda cancelar no debió practicarse en su día, de modo que, si bien la finca segregada está identificada con sus linderos por los cuatro puntos cardinales y con su extensión, no se han inscrito las circunstancias necesarias para no confundir la finca segregada y la matriz. Así, la nota de calificación obvia el análisis de las circunstancias referidas en la exposición de hechos y la aplicación de la fundamentación jurídica correspondiente de la sentencia presentada, relativas a la forma y efectos de las inscripciones de segregaciones de fincas, que llevaron a declarar la nulidad de la inscripción de la finca número 7.199.

V

La registradora emitió informe el día 9 de abril de 2012, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 609 y 1274 a 1277 del Código Civil; 1, 20, 38, 40 y 76 de la Ley Hipotecaria; 100 y 105 de su Reglamento; 222 y 658 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de enero de 1993, 8 de febrero de 1996, 31 de julio de 1998, 11 de septiembre de 2001, 20 de abril de 2002, 7 de abril y 12 de noviembre de 2003, 2 de enero, 5 de marzo y 28 de abril de 2005, 11 de julio de 2008, 5 y 6 de mayo de 2009, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 10 de enero, 1 de abril, 24 de junio y 3 de octubre de 2011 y 20 de enero y 6 de febrero de 2012.

1. En el presente expediente, se presenta mandamiento por el que se ordena la cancelación de una inscripción de dominio, así como de las posteriores practicadas sobre determinada finca, por haberse declarado la nulidad por simulación de la transmisión que causó dicha inscripción de dominio. Del Registro resulta que la finca se encuentra inscrita, al tiempo de la presentación del mandamiento, a favor de persona distinta de la que fue demandada, existiendo, también, vigentes distintas cargas a favor de titulares que no intervinieron en el procedimiento, y sin que la demanda que dio origen al procedimiento que concluyó con la sentencia de nulidad hubiere sido objeto de anotación preventiva. La registradora deniega la práctica de las cancelaciones ordenadas por el principio constitucional de exclusión de la indefensión, así como por los principios de salvaguardia judicial de los asientos, legalidad, tracto sucesivo y legitimación. El recurrente invoca en su recurso el texto de la sentencia, del que resulta, además, la «insuperable dificultad sobre la identificación concreta de lo que fuera la finca», lo que lleva a considerar, a juicio de éste, que la inscripción de la finca nunca debió practicarse, y por tanto debe procederse a su cancelación.

2. Como ha señalado muy reiteradamente este Centro Directivo, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y el principio del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) no permiten extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él. De este modo, no habiendo sido dirigido el procedimiento, en el presente caso, contra el titular registral de la finca a que se refiere el recurso, y sin mediar su intervención, no puede practicarse un asiento que pueda perjudicar sus derechos.

Así, la eventual eficacia ex tunc de la nulidad por causa de simulación de la transmisión efectuada declarada por la sentencia, ha de predicarse respecto de demandantes y demandados y sus respectivos causahabientes conforme a lo dispuesto en el artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; pero no puede sostenerse con relación a los titulares del dominio y cargas que, confiando en lo que el Registro publicaba, se adelantaron en su acceso a Registro y no han intervenido en el proceso judicial entablado.

3. Frente a ello no puede alegarse la limitación del ámbito calificador respecto de los documentos judiciales o, dicho de otro modo, que la sentencia y el mandamiento ordenen expresamente las cancelaciones y que la sentencia de la Audiencia además, sostenga que existe una «insuperable dificultad sobre la identificación concreta de lo que fuera la finca que se pretendía transmitir», pues, si bien es cierto que los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria), si no consta que el respectivo titular haya otorgado el título en cuya virtud se solicita tal asiento, o haya sido parte en el procedimiento del que dimana (vid., entre otras muchas, la Resolución de 12 de febrero de 1998).

En efecto, según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero, 28 de mayo y 15 y 19 de octubre de 2007, 17 de marzo de 2009 y 16 de agosto de 2010), 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, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, 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, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a 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, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya tenido la intervención legalmente prevista en el procedimiento; de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

4. Por último, debe señalarse –como sostiene la registradora en su nota–, que la anotación de embargo practicada a favor del demandante como medida cautelar en el proceso judicial que concluyó en la sentencia que declara la nulidad por simulación de la transmisión de la finca tiene la eficacia propia de las anotaciones de embargo y por tanto carece de virtualidad para habilitar el acceso a Registro de las cancelaciones ordenadas en la sentencia de nulidad y mandamiento presentados, de modo que, como ya señaló este Centro Directivo en relación con este mismo procedimiento judicial en Resolución de 3 de octubre de 2005, si se pretendiese la conversión de la referida anotación de embargo en anotación de demanda –conversión que sí permitiría la cancelación de los asientos posteriores conforme al artículo 198 del Reglamento Hipotecario–, lo procedente sería iniciar la rectificación del asiento de anotación de embargo indebidamente practicado, según las reglas reguladoras de la rectificación de los errores de concepto, con el consentimiento o intervención, también aquí y por las mismas razones antes aducidas, de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que pudieran verse perjudicados.

5. Respecto a la posible nulidad de la inscripción practicada en su día, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, de conformidad con la regulación del recurso contra la calificación de los registradores de la Propiedad, es objeto exclusivo del mismo la calificación recaída a los efectos de suspender o denegar la práctica del asiento solicitado (artículos 19 bis, 66, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria). Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo, que de conformidad con las determinaciones legales, una vez practicado un asiento el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales

produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

A la luz de esta doctrina es claro que este motivo de recurso no puede prosperar pues, practicado el asiento por el que se inscribe una segregación, el mismo se halla bajo salvaguardia judicial y no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dicho asiento; las cuestiones relativas a la validez o nulidad de la inscripción practicada han de ser ventiladas en el procedimiento legalmente establecido y no en el presente que, como queda dicho, tiene limitado su conocimiento a la calificación negativa emitida por la registradora respecto del documento ahora presentado a inscripción. Y no cabe alteración del contenido del Registro sino con consentimiento del titular registral o por medio de resolución judicial firme o por los trámites previstos para la rectificación de errores en su caso.

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

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

Madrid, 9 de junio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.