

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7759** *Resolución de 23 de mayo de 2014, 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 Narón, por la que se deniega la cancelación de determinadas cargas, en un procedimiento judicial de resolución de permuta.*

En el recurso interpuesto por don F. B. S., abogado, en nombre y representación de doña M. D. A. R., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Narón, doña Teresa Luisa Palmeiro Pereiro, por la que se deniega la cancelación de determinadas cargas, en un procedimiento judicial de resolución de permuta.

#### Hechos

##### I

Con fecha 20 de mayo de 2013, por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ferrol, se dictó sentencia por la que se declara resuelto, por incumplimiento, el contrato de permuta celebrado entre doña M. D. A. R. y la entidad «Servicios y Contratas Geo, S.L.», por el que la primera transmitió a la segunda una finca del Registro de la Propiedad de Narón; asimismo, en mandamiento dictado por el mismo Juzgado, en el mismo procedimiento judicial, se ordena la cancelación de las inscripciones y anotaciones que se hubiesen practicado con posterioridad a la inscripción de dicho contrato de permuta.

##### II

Presentados los indicados documentos, el día 16 de enero de 2014, en el Registro de la Propiedad de Narón, fue calificado con nota de fecha 6 de febrero de 2014 del siguiente tenor literal: «Registro de la Propiedad de Narón Calificados los precedentes documentos en el plazo legal (testimonio de sentencia y mandamiento de cancelación), presentados bajo el asiento 1765 del Diario 140, de ha practicado con fecha de hoy la reinscripción de dominio a favor doña M. D. A. R., en el tomo 2647, libro 665 de Narón, folio 194, finca número 55243, inscripción 4.ª; suspendiéndose la cancelación de la inscripción de hipoteca y anotaciones posteriores a la inscripción de permuta cuya resolución es ahora declarada con arreglo a los siguientes: 1. Hechos: a) En procedimiento ordinario número 975/2012 seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Ferrol a instancia de doña M. D. A. R. contra Servicios y Contratas Geo, S.L., se dictó sentencia, que es firme, con fecha 20 de mayo de 2013 en que se declaraba resuelto de pleno derecho el contrato de permuta suscrito en documento privado de fecha 12 de septiembre de 2007 y elevado a público el 18 de diciembre de 2007 y que la finca objeto de permuta continúa siendo propiedad de doña M. D. A. R., expidiéndose mandamiento ordenando la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones causadas en el Registro de la Propiedad de Narón que traigan causa del contrato de permuta cuya resolución se declara, así como en su caso la inscripción del dominio a favor de la actora y la cancelación de las inscripciones contradictorias; b) la finca registral 55.243 de Narón, objeto de resolución, figura inscrita con fecha 10 de abril de 2008 a favor de la entidad Geopromociones Galicia, S.L., hoy denominada Servicios y Contratas Geo, S.L., al haber cambiado su denominación en virtud de escritura otorgada el 13 de agosto de 2009 ante el Notario de Cambre, don Francisco Javier Pérez-Taberner Olivera, protocolo 722, que motivó la inscripción 6.ª de dicha sociedad en el Registro Mercantil de A Coruña; y

gravada con las siguientes cargas: hipoteca constituida unilateralmente a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, según la inscripción 3.ª practicada con fecha 1 de septiembre de 2009; embargo a favor de la Hacienda Pública, en virtud de procedimiento administrativo de apremio que se instruye en la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Tributaria, Delegación de A Coruña (diligencia número 151223301039A), según la anotación preventiva letra A practicada con fecha 18 de mayo de 2012, a cuyo margen consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación de cargas en virtud del mandamiento que motivó la anotación; embargo a favor de la Xunta de Galicia, en virtud de expediente administrativo de apremio que se instruye en la zona de Recaudación Ejecutiva de A Coruña de la Agencia Tributaria de Galicia (diligencia número 201368139), según la anotación preventiva letra B practicada con fecha 14 de enero último, a cuyo margen consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación de cargas en virtud del mandamiento que motivó la anotación. 2. Fundamentos de Derecho: Impide practicar la cancelación de la inscripción de hipoteca y anotaciones posteriores a la inscripción de permuta cuya resolución es ahora declarada, el hecho de que las entidades a favor de las cuales se han practicado los asientos cuya cancelación se pretende, no han sido parte en el procedimiento que declara la resolución de la permuta ni se les ha dado posibilidad de intervención, y ello en virtud del principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución española) y el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), que impiden 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 el asiento o haya sido parte en el procedimiento del que dimana. Indefensión que se podría haber evitado en caso de haberse solicitado en su día la anotación preventiva de demanda prevista en el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria, dirigiendo la misma contra los que en aquel momento eran los titulares registrales y sirviendo de aviso a los posteriores titulares de cargas y que hubiera permitido la cancelación de las mismas como consecuencia de la reinscripción del dominio. Todo ello en base a los preceptos citados y artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, artículos 198 y 100 del Reglamento Hipotecario y, entre otras, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo, 6 de julio y 26 de noviembre de 2012, 17 de abril y 11 de julio de 2013.—Siendo los anteriores defectos subsanables, se suspende la cancelación por los motivos indicados. Contra la presente nota de calificación (...). Narón, a seis de febrero de dos mil catorce.—La registradora.—Firmado, rubricado».

## III

Mediante escrito, fechado el día 11 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Narón el día 12 de marzo de 2014, don F. B. S., abogado, en nombre y representación de doña M. D. A. R., interpuso recurso contra la antes referida nota de calificación, alegando, entre otros, los siguientes argumentos: «(...)Fundamentos de Derecho: I. El art. 117.3 de la CE dispone que: «El ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las leyes, según las normas de competencia y procedimiento que las mismas establezcan.» II. El art. 118 de la CE señala que: «Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto.» III. El art. 2.1 de la LOPJ dice: «El ejercicio de la potestad jurisdiccional, juzgando y haciendo ejecutar lo Juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados en las leyes y en los tratados internacionales.» IV. El art. 17.2 de la LOPJ dice: «Las Administraciones Públicas, las Autoridades y funcionarios, las Corporaciones y todas las entidades públicas y privadas, y los particulares, respetarán y,

en su caso, cumplirán las sentencias y demás resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes.» V. El art. 18.2 de la LOPJ dice: «Las sentencias se ejecutarán en sus propios términos.» V (sic) El art. 591.1 de la LEC señala que todas las personas y entidades públicas y privadas están obligadas a prestar su colaboración en las actuaciones de ejecución. VI. El art. 79 de la LH establece que la cancelación total de las inscripciones procede, entre otros supuestos, cuando se extinga el derecho inscrito o anotado; en el presente caso, los términos de la sentencia en virtud de la que se acuerda la cancelación, resultan claros: «la resolución del contrato por el incumplimiento de sus obligaciones por la demandada (Servicios y Contratas Geo, S.L., conforme a lo dispuesto en el art. 1.124 del CC y la jurisprudencia que lo desarrolla, la resolución conlleva la restitución de las prestaciones, en este caso ello implica la devolución de la plena propiedad de su finca, esto es, libre de cargas a la actora (D.<sup>a</sup> M. D. A. R.).» VII. La Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Narón (A Coruña), basa la suspensión de la cancelación en su calificación de fecha 6-2-2014, notificada con fecha de 12-2-2014, en el hecho de la existencia de: 1. Una hipoteca constituida unilateralmente a favor de la AEAT de fecha 1-9-2009, sin que conste su aceptación por ésta, por lo que a tenor de lo dispuesto en el art. 86 de la LH estaría caducada. 2. Un embargo a favor de la Hacienda Pública de fecha 18-5-2012. 3. Y un embargo a favor de la Xunta de Galicia de fecha 14-1-2014; señalando que: «Impide practicar la cancelación de la inscripción de hipoteca y anotaciones posteriores a la inscripción de permuta cuya resolución es ahora declarada, el hecho de que las entidades a favor de las cuales se han practicado los asientos cuya cancelación se pretende, no han sido parte en el procedimiento que declara la resolución de la permuta ni se les ha dado posibilidad de intervención, y ello en virtud del principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución española) y el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), que impiden extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia esta 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 el asiento o haya sido parte en el procedimiento del que dimana. Indefensión que se podría haber evitado en caso de haberse solicitado en su día la anotación preventiva de demanda prevista en el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria, dirigiendo la misma contra los que en aquel momento eran los titulares registrales y sirviendo de aviso a los titulares de cargas y que hubiera permitido la cancelación de las mismas como consecuencia de la reinscripción del dominio. Todo ello en base a los preceptos citados y artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, artículos 198 y 100 del Reglamento Hipotecario y, entre otras, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo, 6 de julio y 26 de noviembre de 2012, 17 de abril y 11 de julio de 2013». Sin embargo estima esta parte, dicho sea con el debido respeto y consideración que: 1. La cancelación deriva de una sentencia firme en derecho, que como señalan los fundamentos de derecho invocados por esta parte en el presente escrito de recurso, ha de cumplirse en sus propios términos; ya que de lo contrario quedaría vacía de contenido y la tutela judicial efectiva obtenida por mi representada no se vería realizada. 2. Que como señala la sentencia de referencia, en su fundamento de derecho cuarto, la resolución ha de producir sus efectos desde la fecha de celebración del contrato, no desde su extinción (STS de 27-10-2005). Y al declararse la resolución del contrato procede la restitución de la prestación entregada en permuta. Y sigue señalando la referida sentencia, «la resolución conlleva la restitución de las prestaciones, en este caso ello implica la devolución de la plena propiedad de su finca, esto es, libre de cargas,...» Y la referida sentencia cuando resuelve sobre la reclamación del importe del IBI que grava la finca de referencia señala: «en primer término, el abono del IBI no es en modo alguno un gasto generado por la transmisión como pretende la parta actora (mi representada); y, en segundo lugar, ya que si la resolución destruye el contrato retro trayendo sus efectos a la fecha de su celebración, esto es, como si nunca se hubiera celebrado –y por eso no generarla plusvalía– en cambio, si el contrato no se hubiera

celebrado la actora tendría la obligación de seguir abonando el IBI correspondiente a su propiedad, pues el efecto de la resolución es precisamente como si nunca hubiera dejado de serlo.» 3. En el presente caso D.<sup>a</sup> M. D. A. R. no es un tercero, sino que es la titular la finca en el momento de la permuta, y en virtud de sentencia judicial firme, basada en el incumplimiento de la otra parte, recupera el pleno dominio de la finca desde la fecha de celebración del contrato de permuta y en las mismas condiciones que tenía, es decir, libre de cargas; por lo que, como señala la sentencia de referencia, ha de procederse a la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones causadas en el Registro de la Propiedad que traigan causa del referido contrato de permuta cuya resolución se declara, así como, en su caso la inscripción del dominio a favor de la actora, D.<sup>a</sup> M. D. A. R. 4. Los terceros que han obtenido anotaciones sobre la finca de referencia, conocían los términos del contrato de permuta porque así aparece reseñado en la inscripción amplia, y al ver canceladas sus anotaciones en virtud de la resolución del contrato de permuta, acordada por sentencia firme, que dispone la cancelación de todas las anotaciones que traigan causa de dicho contrato, así como la recuperación del pleno dominio de la finca libre de cargas por parte de D.<sup>a</sup> M. D. A. R. puede dirigirse contra la Sociedad «Servicios y Contratas Geo, S.L.» para hacer efectivos sus derechos y/o créditos, ya que sus derechos inscritos lo son por la relación que vincula a los titulares de los mismos con entidad «Servicios y Contratas Geo, S.L.» y se materializarían siempre que el contrato de permuta no se resolviese; ya que, de lo contrario, se impediría dar cumplimiento al derecho de tutela efectiva judicialmente otorgada a mi representada que le ampara, en el sentido de recuperar la finca libre de cargas, pretendiendo la calificación impugnada que las anotaciones gocen de mejor derecho, por no haber sido parte en el procedimiento, tampoco habían sido parte de las obligaciones derivadas del contrato de permuta para los otorgantes del mismo, y por la misma razón tampoco mi representada tuvo conocimiento inicial de dichas anotaciones que eventualmente podrían perjudicar su derecho para pronunciarse al respecto, y que la calificación impugnada señala que se cumpliría con la anotación preventiva de la demanda. En definitiva, la calificación impugnada otorga mejor derecho a los titulares de dichas inscripciones derivadas de sus relaciones con «Servicios y Contratas Geo, S.L.», que al derecho judicialmente amparado de que mi representada recupere la finca en las mismas condiciones que tenía la fecha del otorgamiento del contrato, a la que se remiten los efectos de la resolución judicial del mismo. 5. Que entiende esta parte, dicho sea con el debido respeto y consideración, que la Sra. Registradora ha vulnerado los artículos 19 de la LH y 110 y 111 del Reglamento de la LH, puesto que no nos ha emplazado para la subsanación de lo que ha entendido como defecto subsanable en el plazo señalado en el art. 96 de la LH. Y además no ha indicado cómo pudieran subsanarse en este momento los defectos subsanables que suponen la base de su calificación. Ya que, en todo caso, estamos ante una sentencia firme en derecho y lo que se pretende por la Sra. Registradora supone un imposible de facto que vulnera el derecho constitucional de tutela judicial efectiva de mi representada. EDJ 2008/273332 SAP Almería de 16 octubre 2008 Audiencia Provincial de Almería, sec. 3.<sup>a</sup>, S 16-10-2008, n.º 161/2008, rec. 37/2008: Frente a la resolución de instancia que desestimó la demanda, la AP estima en parte el recurso de apelación formulado por la actora, revoca la misma y estima en parte la demanda. Este Tribunal ordena a la registradora de la propiedad demandada que proceda a la inscripción de la adjudicación y de la cancelación que fueron denegadas y que han sido objeto de este procedimiento, pues es improcedente denegar la inscripción de los documentos judiciales referidos, que se han dictado por un órgano judicial competente».

#### IV

El día 3 de abril de 2014, la registradora emitió informe en defensa de su nota y remitió el recurso, con sus documentos complementarios, a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 18, 19, 19 bis, 34, 40, 41, 141 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100, 237, 248, 272 y 275 bis del Reglamento Hipotecario; 116 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre y 13 de noviembre de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 30 de abril de 2009 y 15 y 21 de junio y 26 de noviembre de 2012.

1. Se debate en el presente expediente la cancelación de determinadas cargas registrales, en concreto una hipoteca unilateral a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y dos anotaciones preventivas de embargo, una a favor de la Hacienda Pública y la otra a favor de la Xunta de Galicia. Dichas cancelaciones son ordenadas en procedimiento judicial de resolución de un contrato de permuta instado únicamente contra la mercantil «Servicios y Contratas Geo, S.L.», pero no contra los titulares de la hipoteca y anotaciones preventivas.

Como cuestión preliminar, debe aclararse que pese a que en el escrito de interposición del recurso el recurrente lo califica como recurso de reposición, nos hallamos ante un recurso contra la calificación del registrador regulado en los artículos 19, 19 bis y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

2. Entrando ya en las cuestiones de fondo suscitadas por el recurso, la primera alegación que procede analizar es la relativa a la supuesta extralimitación de la registradora en su función calificadora al suspender la inscripción de una sentencia judicial firme, alegación que, al desconocer el fundamento jurídico y extensión de la calificación registral de los documentos judiciales, ha de ser desestimada.

En efecto, como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General (cfr. «Vistos»), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En efecto, como ha señalado la Resolución de 15 de junio de 2012, 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.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. 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 de manera alguna, exigencia esta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución.

Como tiene declarado nuestro Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 21 de marzo de 2006 y 21 de octubre de 2013), «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». En parecidos términos la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 2009 que en defensa del principio de tracto sucesivo y la proscripción de la indefensión consagrada en el artículo 24 de la Constitución Española impiden que una resolución judicial pueda operar en el Registro la cancelación de asientos que afecten a personas que no han sido demandadas. La fundamental función calificadoradora del registrador, está sujeta al artículo 20 de la Ley Hipotecaria que exige al mismo, bajo su responsabilidad (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), que 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 se otorguen los actos referidos, debiendo el registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (artículo 20, párrafo séptimo).

3. Sentada la posibilidad de calificar los documentos judiciales, en los términos antes vistos, se plantea la primera de las cuestiones, es decir, si cabe cancelar las inscripciones y anotaciones practicadas con posterioridad a una inscripción que se cancela, por haberse decretado judicialmente la resolución del negocio que se recogía en dicha inscripción, cuando los titulares de los asientos posteriores no han sido parte en dicho procedimiento judicial y ni tan siquiera han sido notificados de la iniciación del mismo.

El recurrente indica que los terceros posteriores conocían el contenido del contrato de permuta que se resuelve ahora por sentencia, y que por tanto, han de atenerse a las consecuencias de dicha resolución. Pero en dicho contrato no se pactó garantía real alguna inscribible, oponible a los terceros. Si se siguiera la línea argumental del recurrente, los adquirentes posteriores a una compraventa con precio aplazado, deberían verse afectados por la resolución regulada en el artículo 1.504 del Código Civil, aunque no se hubiese garantizado el precio aplazado con hipoteca o con condición resolutoria explícita (artículo 11 de la Ley Hipotecaria), sin tener en cuenta, que respecto de dicho contrato anterior, tienen la consideración de terceros (artículo 1257 del Código Civil).

El tercero no puede resultar perjudicado por actos o circunstancias posteriores a su inscripción, que no traen causa de garantías o derechos inscritos con anterioridad (artículo 34 de la Ley Hipotecaria). En el mismo sentido el artículo 76 de la Ley Hipotecaria determina que «las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona». Y, el último apartado del artículo 40 de la Ley Hipotecaria dispone que «en ningún caso la rectificación del registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto».

Ciertamente quien obtiene anotación preventiva de embargo no es un tercero hipotecario, pero ha de tener en el proceso la intervención prevista en la legislación que le permita defender sus derechos.

4. El tema que debe ser abordado en este recurso es si, habiendo sido declarada nula por sentencia declarativa firme una escritura de permuta y ordenada la reinscripción de la finca a nombre de la actuante, así como la cancelación de todos los asientos registrales que se hubieren efectuado a favor del cesionario, deben también ser cancelada una hipoteca y dos anotaciones de embargo que gravan la finca por deuda contraída por el anterior titular registral, dado que los acreedores no han sido notificados ni son parte en el procedimiento. Necesariamente ha de ser confirmado el defecto.

La calificación de un documento judicial, si bien limitada a los aspectos establecidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, como ya se ha indicado anteriormente, supone una especial aplicación del principio de tutela judicial efectiva, en cuanto ha de

garantizar, entre otros extremos, que quien tiene inscrito su derecho ha gozado de suficiente información que le permita personarse a fin de que su posición jurídica quede protegida y pueda ser hecha valer ante los tribunales. En el presente supuesto, ha sido inscrita una hipoteca y han sido anotados dos embargos por deudas del titular registral cuya inscripción de dominio es anulada judicialmente.

Pero no consta del mandamiento que los titulares de dichos derechos hayan sido parte en el procedimiento, ni que les haya sido personalmente notificado, ni fue anotada preventivamente la demanda –sin que consten las razones por las que no se solicitó tal anotación–, publicidad que hubiera permitido conocer el procedimiento a los terceros y retrotraer los efectos de la sentencia, permitiendo la cancelación de los asientos posteriores.

5. Esta cuestión ya ha sido tratada anteriormente por este Centro Directivo (véanse, por todas, las Resoluciones de 21 de junio y 26 de noviembre de 2012). Según esta doctrina ya reiterada, la sentencia declarativa de una resolución de permuta dictada en pleito entablado sólo contra uno de los permutantes, no permite -ni siquiera aunque se hubiera pactado condición resolutoria explícita- la cancelación automática de los asientos posteriores que traigan causa de este último.

Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) 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; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda; y, e) que los titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución.

Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución– es necesario que éstos al menos hayan sido citados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha acreditado que se haya efectuado.

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

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, 23 de mayo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.