

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2593 *Resolución de 31 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de A Coruña n.º 6 a practicar la cancelación de las hipotecas que gravan unas determinadas fincas, ordenada por sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña.*

En el recurso interpuesto por doña E. M. L. M., abogada, en nombre y representación de don J. M. B. R., contra la negativa del registrador de la Propiedad de A Coruña número 6, don Luis López Iglesias, a practicar la cancelación de las hipotecas que gravan unas determinadas fincas, ordenada por sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña en procedimiento de ejercicio de acción reivindicatoria del dominio de dichas fincas y de nulidad de las hipotecas constituidas por el demandado principal, por razón de no figurar las hipotecas inscritas a favor de la entidad acreedora demandada.

Hechos

I

Por sentencia, dictada el día 27 de enero de 2015 por don Luis Pérez Merino, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de A Coruña, en el procedimiento ordinario de acción reivindicatoria número 792/2012, seguido a instancia de don J. M. B. R. contra «Residencial Zalaeta, S.L.» y «NCG Banco, S.A.» (luego por sucesión procesal «Abanca, S.A.»), se declaró a la parte demandante propietaria de cuatro fincas y sus correspondientes anejos, pertenecientes al Registro de la Propiedad de A Coruña número 6, se ordenó la entrega de la posesión de las mismas por parte de la sociedad demandada, se declaró la nulidad de pleno derecho de las hipotecas constituidas por ésta sobre las indicadas fincas y, finalmente, se declaró la nulidad de la correspondiente inscripción de hipoteca y se ordenó la cancelación de esos asientos. Presentado recurso de apelación, mediante sentencia dictada el día 27 de noviembre de 2015 por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de A Coruña, se desestimó dicha apelación, confirmado la sentencia del Juzgado de Primera Instancia.

Las fincas objeto de la declaración de propiedad en favor de la parte demandante aparecían inicialmente inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de «Residencial Zalaeta, S.L.», por contrato de permuta de solar a cambio de finca futura, y las hipotecas se inscribieron originariamente a nombre de «Caja de Ahorros de Galicia (luego «NCG Banco, S.A.» y «Abanca S.A.»), y a favor de la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» en el momento de presentar los documentos que se dirán.

II

Presentados el día 8 de octubre de 2021 testimonios de las referidas sentencias, junto con otra documentación, en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 6, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Testimonio, expedido el uno de marzo de dos mil veintiuno por don E. G. I., Letrado de la Administración de Justicia de la Sección Número Cuatro de la Audiencia Provincial de A Coruña, de la Sentencia número 377/2015 de veintisiete de noviembre de dos mil quince de la Sección Número cuatro de la Audiencia Provincial de A Coruña, y el Testimonio, expedido el trece de mayo de dos mil diecinueve por doña M. S. A. P.,

Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número Cuatro de A Coruña, de Sentencia dictada el veintisiete de enero de dos mil quince por don Luis Pérez Merino, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia Número Cuatro de A Coruña, dentro del Procedimiento Ordinario 0000792/2012-MR seguido ante dicho Juzgado, Diligencia de Ordenación firmada por don E. G. I., Letrado de la Administración de Justicia de la Sección Número Cuatro de la Audiencia Provincial de A Coruña, que recoge la firmeza de la referida sentencia de la Audiencia Provincial, y el Testimonio expedido el veintiséis de mayo de dos mil veintiuno por doña M. S. A. P., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número Cuatro de A Coruña, sobre determinados particulares del procedimiento y donde consta que la demanda se presentó el cuatro de septiembre de dos mil doce, tuvieron entrada en este Registro siendo presentados a las quince horas y diecisiete minutos del ocho de octubre de dos mil veintiuno, causando el Asiento cuarenta y ocho del Libro Diario veintiocho. Así, dentro del plazo legal y en función del control de la legalidad que me atribuye la legislación hipotecaria de conformidad con los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, he resuelto el veintinueve de octubre de dos mil veintiuno calificar negativamente la cancelación de las hipotecas ordenada por las sentencias presentadas, única operación solicitada, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

1. El titular de las hipotecas que se ordenan cancelar no ha sido parte en el procedimiento judicial.

La hipoteca que grava las fincas que son objeto del procedimiento, consta inscrita a nombre de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A., inscripción que se practicó el veinticinco de octubre de dos mil trece en virtud de escritura pública otorgada el veintiuno de diciembre de dos mil doce ante el Notario de Madrid, don Ignacio Solís Villa, protocolo 756, y de Acta complementaria autorizada el ocho de octubre de dos mil trece por el Notario de A Coruña don Víctor José Peón Rama, protocolo 1961, y no a nombre de la entidad NCG Banco S.A. que como parte demandada y apelante consta en el procedimiento.

Es, por tanto, necesario que para cancelar las hipotecas inscritas a favor de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A., ésta debería haber sido demandada por exigencia del principio hipotecario de tracto sucesivo regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que dispone que «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos», lo cual no es sino consecuencia del principio constitucional de la tutela judicial efectiva consagrado por el artículo 24 de la Constitución Española.

Tampoco afecta a esta calificación el hecho de que conste que la demanda tuvo entrada en el Juzgado Decano el cuatro de septiembre de dos mil doce, por tanto antes de la cesión por parte de NCG Banco S.A., que está demandada en el procedimiento, a la titular actual, puesto que como indica el artículo 17 de la Ley Hipotecaria «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real (...)».

Esta calificación no afecta en ningún caso al fondo de esta resolución judicial, circunstancia vedada en todo caso a la calificación registral conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sino a uno de los elementos calificables de los documentos judiciales conforme a este artículo, como son los obstáculos que surjan del Registro, y éste, la correcta y efectiva participación del titular registral en el procedimiento judicial es uno de ellos.

Por todo lo expuesto, procede suspender la cancelación de las hipotecas ordenadas en la sentencia en tanto no se subsane el defecto indicado.

El asiento de presentación motivado por el presente documento queda prorrogado durante sesenta días hábiles contados a partir de la última notificación efectuada de la presente calificación.

La presente calificación negativa es susceptible de (...)

Y para que conste, así lo firmo en A Coruña a veintinueve de octubre de dos mil veintiuno (firma ilegible).—Luis López Iglesias, registrador titular del Registro de la Propiedad de A Coruña Número Seis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. M. L. M., abogada, en nombre y representación de don J. M. B. R., interpuso recurso el día 3 de noviembre de 2021 mediante escrito y con base en los siguientes razonamientos:

«I. (...)

III. No puede esta representación mostrar conformidad con los motivos esgrimidos por el Señor Registrador para suspender la cancelación de las hipotecas ordenadas en las sucesivas sentencias, dicho sea, con los debidos respetos y a los efectos del presente recurso, siendo de especial interés en el presente caso el iter temporal de los hechos.

Y es que tal como se ha justificado a través de la documentación aportada por esta representación don J. M. B. R. formuló demanda ante los Juzgados de A Coruña el cuatro de septiembre de dos mil doce en la que interesaba entre otras peticiones que se acordase la nulidad de pleno derecho de las hipotecas constituidas por Residencial Zalaeta, S.L. a favor de la Caja de Ahorros de Galicia, en ese momento NCG Banco, S.A. como acreedor hipotecario sobre las viviendas, plazas de garaje y el local comercial objeto de demanda (cuya cancelación registral ahora es objeto de recurso) y esta demanda la formula frente a quien es titular del crédito hipotecario en ese momento. Es así, que se admitió la demanda a trámite el once de septiembre de dos mil doce y ello motivó que quien era acreedor hipotecario NCG Banco SA se personase debidamente en los autos y contestase a la demanda como titular del préstamo hipotecario cuya nulidad se interesaba en fecha once de octubre de dos mil doce. Por tanto, resulta acreditado que en su día resultó demandado quien era titular registral de las hipotecas, constando debidamente representada esta entidad en los autos hasta la finalización del procedimiento mediante Sentencia firme, sentencias que estimaron la demanda y declararon la «nulidad de pleno derecho de las hipotecas constituidas por Residencial Zalaeta S.L. a favor de la Caja de Ahorros de Galicia, hoy NCG Banco S.A. como acreedor hipotecario, sobre las viviendas, plaza de garaje y el local comercial referidos».

Cierto es que posteriormente se subrogó la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. tras cesión inscrita en fecha veinticinco de octubre de dos mil trece practicada mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid don Ignacio Solís Villa el veintiuno de diciembre de dos mil doce, pero también lo es que con esta cesión la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. queda vinculado por todos los actos que hubiera realizado su antecesor y por la preexistencia de este procedimiento judicial, siendo las sentencias dictadas con posterioridad una consecuencia de aquellos actos previos y vinculantes para la sociedad absorbente, actual titular de las hipotecas, sin necesidad de prestación de consentimiento por la misma. En este sentido podemos referirnos a la doctrina reflejada en la resolución de once de diciembre de dos mil diecisiete de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ya que, conforme a esta doctrina, como consecuencia de la aludida subrogación por sucesión universal en todos los derechos y obligaciones de la entidad absorbida, la absorbente queda vinculada por todos los actos que hubiera realizado aquella.

En el mismo sentido podemos referirnos a la doctrina reflejada en la resolución de diecinueve de febrero de dos mil dieciocho de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que además de reflejar la anterior doctrina refiere la relevancia de que no se le haya comunicado al deudor cedido la existencia de esa cesión en el crédito hipotecario, siendo responsable el cedente de cualquier perjuicio de la falta de conocimiento de la cesión por el deudor, no recayendo esos perjuicios nunca sobre el deudor conforme se deriva del artículo 151 de la Ley Hipotecaria. Es decir, los perjuicios recaerían sobre el cesionario, nunca sobre el deudor, de forma que, si el crédito hipotecario quedó extinguido por sentencia firme, el hecho de que se haya cedido a un tercero no revive el crédito extinguido.

La cesión de un crédito es aquel acuerdo de voluntades por el que el acreedor cede, con justa causa, su crédito a un tercero, quien por la cesión se subroga en la posición del acreedor cedente; la cesión de un crédito afecta fundamentalmente a tres personas - físicas o jurídicas-, el acreedor que cede el crédito, el deudor que se mantiene y el nuevo acreedor; no se altera la situación de los terceros. La STS 506/2015, treinta de septiembre de dos mil quince califica la cesión de crédito como un negocio de disposición, bilateral, cuyos sujetos son el antiguo acreedor, cedente, y el nuevo, cesionario. Por lo tanto, el deudor no es un tercero, sino que es parte de este contrato y conforme dispone el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, en relación a la cesión de crédito o préstamo garantizado con hipoteca, si bien el cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente, el deudor no quedará obligado por dicho contrato a más que lo estuviere por el suyo. Por tanto, si bien es cierto que la cesión produce el efecto de una inmediata transmisión a favor del cesionario del crédito del cedente contra el deudor cedido y que no es necesario para ello acto alguno complementario de forma que no requiere el consentimiento del deudor, también es cierto que de acuerdo con el art. 1529 del Código Civil es el acreedor cedente quien responde de la existencia y legitimidad del crédito. El deudor no ha de ver alterada su posición, no aumenta ni disminuye su deuda ni se altera la garantía dada, salvo que intervenga en la cesión y con su consentimiento, por lo que declarada la inexistencia del crédito hipotecario por Sentencia judicial en virtud de un proceso pendiente previo a la cesión del crédito nada se habría transmitido realmente a la cesionaria, siendo en todo caso responsable el acreedor cedente de esa inexistencia del crédito. Tal como refiere la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, el cesionario adquiere la titularidad del crédito, con el mismo contenido que tenía el acreedor cedente, permaneciendo incólume la relación obligatoria (SS. 15 nov. 1990, 22 feb. 2002, 26 sept. 2002, 18 jul. 2005) y al deudor le asiste el derecho de oponer al cesionario, todas las excepciones que tuviera frente al cedente (SS. 29 sept. 1991, 24 sept. 1993, 21 mar. 2002). Por lo tanto, si las hipotecas que garantizaban el crédito cedido han sido declaradas nulas por sentencia firme, debe accederse a la cancelación de las mismas al afectar directa y automáticamente al cesionario.

Por su parte, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea tiene declarado en el Auto de 5 de julio de 2016 (C-7/16, asunto Banco Popular Español y PL Salvador SARL) que las cesiones de créditos son neutras para los deudores ya que no les suponen nuevas cargas financieras sino, únicamente, tener que realizar el pago a distinto acreedor, tal como recoge la Resolución de dos de septiembre de dos mil diecinueve (BOE 30-10-2019) de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación dictada por la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de hipoteca solicitada mediante escrito por el hipotecante con base en la caducidad legal de la hipoteca, disposición de la Ley y/o por el pago del préstamo por tercero.

Debe tenerse en cuenta asimismo que en el presente caso que presentada la demanda, siendo esta admitida, habrá que tener en cuenta los efectos de la pendencia del proceso previstos en los artículos 410 a 413 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de forma que no se tendrán en cuenta en la sentencia las innovaciones que, después de iniciado el juicio, introduzcan las partes o terceros en el estado de las cosas o de las

personas que hubiere dado origen a la demanda, salvo el supuesto de que determinaran una satisfacción extraprocesal de las pretensiones (Sentencia del Tribunal Supremo de nueve de octubre de dos mil siete). También debería tener en cuenta que el cesionario podría haberse personado en los autos tras efectuarse esa cesión de los créditos conforme faculta el artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regulador de la sucesión por transmisión del objeto litigioso pendiente un juicio, y que prevé como una facultad, que no una obligación, del adquirente del derecho el solicitar la sucesión procesal. Es por ello que entendemos debe acordarse estimar el presente recurso y revocar las notas negativas de calificación del Sr. Registrador.

Por cuanto antecede,

Suplica, se dignen tener por presentado el presente escrito y formulado recurso en plazo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado frente a resolución de don Luis López Iglesias, registrador titular del Registro de la Propiedad Número 6 de A Coruña, por el que se resuelve calificar negativa de cancelación de hipotecas ordenadas en sentencias dictadas, y tras los trámites oportunos, proceda a acordar estimar el presente recurso y dejar sin efecto la referida calificación registral ordenando la inscripción de la cancelación de hipotecas ordenada por sentencias presentadas en su día».

IV

Mediante escrito, de fecha 16 de noviembre de 2021, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe se ratificaba íntegramente en la calificación negativa, indicando que, de la demanda judicial, no se pidió en su momento anotación preventiva de demanda para asegurar los efectos del procedimiento frente a terceros. Comunicada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 4 de A Coruña, como autoridad que dictó la sentencia objeto de calificación para que, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria pudiera realizar las alegaciones que estimase oportunas, no se ha recibido ninguna comunicación del referido órgano judicial.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución; 238, 241, 242 y 243 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 134, 222, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1528 y 1529 del Código Civil; 1, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 42, 82, 96, 149, 151 y 326 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 Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006, 28 de junio y 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 24 de febrero de 2001, 30 de septiembre y 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 16 de enero, 19 de febrero y 8 de junio de 2007, 6 de junio de 2009, 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, 16 de julio y 21 y 26 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, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo y 14 de mayo de 2015, 11 de enero, 24 de mayo, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 11 de diciembre de 2017, 5 y 19 de febrero, 4 de abril, 14 de marzo, 31 de mayo y 26 de julio de 2018 y 2 de septiembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de octubre de 2021.

1. En este expediente debe resolverse si es o no inscribible una sentencia firme dictada en un procedimiento judicial ordinario seguido contra personas distintas del titular registral por la que se declara nulidad de pleno derecho de una hipoteca que recae sobre

cuatro fincas y se ordena la cancelación de las correspondientes inscripciones registrales.

Son relevantes a los efectos de este recurso los hechos siguientes:

– Don J. M. B. R. interpuso demanda de reivindicación del dominio de cuatro fincas contra la sociedad «Residencial Zalaeta, S.L.», titular registral de las mismas, y de declaración de nulidad de la hipoteca constituida por dicha sociedad, contra el acreedor «NCG Banco, S.A.», titular registral de las hipotecas, por incumplimiento, respectivamente, de las obligaciones asumidas por la primera entidad en un contrato de «transmisión de solar a cambio de cuatro fincas resultantes de una obra nueva futura», y por no exclusión, por parte de la segunda entidad, de las referidas cuatro fincas en la distribución de la responsabilidad hipotecaria de la garantía inmobiliaria constituida para la financiación de la obra nueva del edificio, ya que se había pactado la entrega de las fincas libres de cargas.

– Por sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de A Coruña de fecha 27 de enero de 2015, ratificada por la sentencia de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de A Coruña de fecha 27 de noviembre de 2015, se declaró a la parte demandante propietaria de las cuatro fincas y sus correspondientes anejos, se ordenó la entrega de la posesión de las mismas por parte de la sociedad demandada, se declaró la nulidad de pleno derecho de las hipotecas constituidas por ésta sobre las indicadas fincas y, finalmente, se declaró la nulidad de la correspondiente inscripción de hipoteca y se ordenó la cancelación de esos asientos.

El registrador de la Propiedad inscribió la declaración del dominio y denegó la cancelación de la inscripción de hipoteca solicitada porque «el titular de las hipotecas que se ordenan cancelar no ha sido parte en el procedimiento judicial (...)» porque para ello es necesario que «(...) ésta debería haber sido demandada por exigencia del principio hipotecario de tracto sucesivo regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria (...)».

La parte recurrente alega en favor de la práctica de la cancelación que: a) la demanda se ha formulado frente a quien es titular registral del crédito hipotecario en ese momento de la demanda; b) el cesionario de créditos queda vinculado por todos los actos que hubiera realizado su antecesor-cedente, siendo las sentencias dictadas con posterioridad una consecuencia de aquellos actos previos y vinculantes para la sociedad absorbente, actual titular de las hipotecas, sin necesidad de prestación de consentimiento por la misma como consecuencia de la subrogación por sucesión procesal en todos los derechos y obligaciones de la entidad absorbida, y c) la existencia de la cesión del crédito hipotecario no se le ha comunicado al deudor, siendo responsable el cedente de cualquier perjuicio de la falta de conocimiento de la cesión por el deudor, por lo que, declarada la inexistencia del crédito hipotecario por sentencia judicial en virtud de un proceso pendiente previo a la cesión del crédito, nada se habría transmitido realmente a la cesionaria, siendo en todo caso responsable el acreedor cedente de esa inexistencia del crédito.

2. Como ha manifestado este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 5 de febrero de 2018) el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley.

Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente, es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las

consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de ninguna manera, ya que lo contrario supondría extender sus consecuencias a quien no ha sido parte violando el principio de tutela judicial efectiva y en definitiva el artículo 24 de la Constitución.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva, a su vez, de la legitimación registral pues si, conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria, la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (vid., por todas, la Resolución de 14 de marzo de 2018).

3. Respecto de las alegaciones de la recurrente sobre la obligación de respetar la sentencia declarativa de nulidad del pleno derecho de la hipoteca, ciertamente 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 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.

Es también doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias relacionadas en el «Vistos»), 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 e impone 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.

Además, como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante.

Cabe recordar en este ámbito que el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28 de junio de 2013 (dictada en impugnación de la sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de junio de 2009), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (artículo 100 del Reglamento Hipotecario)». Y sigue afirmando que la sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues «ni se han reconocido al registrador de la Propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al Juez predeterminado por la Ley, con indefensión

de la parte recurrente, ni se ha atribuido al registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso».

En el mismo sentido, la Sentencia de la misma Sala de fecha 21 de octubre de 2013, ante un supuesto en que se llevó a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular hubiera sido parte en el procedimiento afirma: «Antes bien, 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 jurídica 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»».

Y más adelante añade la citada Sentencia que: «La fundamental función calificadora del Registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), 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 (art. 20, párrafo séptimo)».

También hay que citar entre dichos fallos la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «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».

La Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, 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 aquél 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 aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

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 estuviera vigente la anotación preventivamente de la demanda- es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado.

En el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se anula (pero que dejó de ser titular registral en virtud de otra transmisión posterior inscrita), la sentencia sólo producirá efectos contra éste de conformidad con las reglas generales de nuestro ordenamiento (artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); pero no respecto del titular registral del dominio o derecho real de que se trate (en este caso hipoteca) en virtud de inscripción vigente cuya cancelación se pretende y que no fue parte en dicho procedimiento.

4. En resumen, como se ha expuesto anteriormente, 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 y la no inscripción de las resoluciones judiciales dictadas en procedimientos en que los titulares registrales no hubieran sido demandados.

En el caso de este recurso es indudable que la nota de calificación se produce dentro del ámbito competencial del registrador, pues la objeción que se expresa en ésta consiste en que la titular registral del derecho real de hipoteca reflejado en los asientos registrales afectados por la declaración de nulidad y que se pretenden cancelar, no ha tenido adecuada participación en el procedimiento.

Debe tenerse 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 (artículo 24 de la Constitución Española), y d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda que pudiera menoscabar los efectos de los asientos registrales.

Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia y afecte a titulares de asientos posteriores -cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de nulidad del asiento registral con anterioridad a los mismos- es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado. A este respecto debe tenerse en cuenta que el asiento de anotación preventiva de la demanda tiene como función la afectación de los terceros adquirentes a las resultas del procedimiento y la información a estos de su existencia, a los efectos de que puedan personarse en autos y defender sus intereses, solicitando, en su caso, la sucesión procesal.

5. Está ineficacia de la sentencia respecto de titular registral no emplazado en el procedimiento no se ve alterada por la alegación de la recurrente de la existencia de una sucesión universal entre éste -la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.»- y el banco cedente demandado -«NCG Banco, S.A.»-, atribuyendo a la cesión los efectos de una fusión societaria con sucesión en la personalidad jurídica, pues la cesión de carteras de créditos, por muy amplio que sea su objeto, no tiene tal carácter de transmisión universal.

Es cierto, por otra parte, como señala la recurrente, que por la cesión de créditos, el nuevo acreedor cesionario se subroga en la misma posición jurídica de que disfrutaba el

acreedor cedente, y que de acuerdo con el artículo 1529 del Código Civil, a falta de conformidad del deudor, es el acreedor cedente quien responde de la existencia y legitimidad del crédito, sin que el deudor vea alterada su posición, y que, en consecuencia, declarada la inexistencia del crédito hipotecario, por pago u otra circunstancia, en sentencia judicial la cesión del crédito nada se habría transmitido realmente a la parte cesionaria.

Pero, sin prejuzgar los requisitos de la cancelación de la garantía el tal caso, esta circunstancia tampoco ha tenido lugar en el supuesto objeto de este recurso, sino que en él lo que se solicita es la cancelación de una hipoteca por el ejercicio de la acción reivindicatoria contra el titular registral del dominio que hipotecó, pero el préstamo que garantiza esa hipoteca continua vigente entre ese demandado en reclamación del dominio de la finca y el acreedor cesionario y ello no ha sido el objeto de la litis. Esta situación reconduce la cuestión a dilucidar a la expresada en los fundamentos de derecho anteriores, por lo que para practicar la cancelación solicitada y privar al cesionario de su garantía hipotecaria, es esencial que el mismo haya participado en el procedimiento en el que se ordena cancelar su derecho, pues de lo contrario se estaría vulnerando el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y el de la tutela judicial efectiva recogido en el artículo 24 de la Constitución española.

Tampoco altera la situación jurídica expuesta el hecho de que la demanda tuviera entrada en el Juzgado antes de la cesión por parte de «NCG Banco, S.A.», que es la parte demandada, pues, como señala la Resolución de 13 de marzo de 2015, no es inscribible (por impedirlo el artículo 20 de la Ley Hipotecaria) una sentencia que declara en favor del actor el dominio de una finca si, para cuando la sentencia se presenta en el Registro, la finca ya no está inscrita a nombre del demandado aunque lo estuviere al tiempo de interponerse la demanda. Además, como se indica en la calificación recurrida, el artículo 17 de la Ley Hipotecaria «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real (...)».

En cuanto a la posibilidad de reflejar registralmente la nulidad, declarada judicialmente, de un título de dominio inscrito, a pesar de que no se puedan cancelar las cargas posteriores basadas en éste, por no haber sido parte en el procedimiento los titulares registrales de aquéllas (ej. el titular de un derecho real de hipoteca), la misma ha sido admitida por esta Dirección General (vid., por todas la Resolución de 24 de febrero de 2001), pues si bien, según dispone el artículo 40, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, la rectificación de un asiento en ningún caso puede perjudicar a los que, durante su vigencia, adquirieron derechos a título oneroso y de buena fe; lo anterior no obsta para que, «sin perjuicio de la subsistencia de esos asientos posteriores, pueda reflejarse registralmente la nulidad del título que motiva la última inscripción de dominio, a fin de evitar que el Registro siga abierto a nuevos actos dispositivos que, fraudulentamente y amparados en su apariencia tabular, pudieran celebrar posteriormente los titulares registrales de dicha inscripción».

Por último, no compete al registrador de la Propiedad enjuiciar si el titular registral del dominio o derecho real, según se trate, es de mala fe, o si la aportación de la finca en la constitución de una sociedad, en una cesión de créditos o en otro negocio jurídico, no queda amparada por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Según este precepto legal, la buena fe se presume siempre, por lo que en los casos en que se pretenda hacer valer la mala fe, debe ser ésta probada en el juicio contradictorio correspondiente seguido frente al actual titular registral. No obstante, presentada la citada demanda podrá solicitarse anotación preventiva de la misma para impedir que durante la tramitación del procedimiento judicial pueda surgir un tercero protegido por la fe pública registral.

Por todo ello, 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, 31 de enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.