

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13042 *Resolución de 13 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Cruz de La Palma, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento en el que se transcribe una providencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. G. D., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don M. L., don F. L. G., doña M. L. y don R. G., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa Cruz de la Palma, don Francisco de Asís Palacios Criado, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento en el que se transcribe una providencia que, en relación con una sentencia anterior, declara la nulidad de los negocios jurídicos recogidos en una escritura de compraventa y ordena la cancelación de las inscripciones practicadas como consecuencia de los mismos.

Hechos

I

En mandamiento expedido el día 18 de febrero de 2022 por el letrado de la Administración de Justicia de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, dimanante del procedimiento abreviado número 56/2020, se transcribía una providencia firme, de fecha 8 de febrero de 2022 que, en relación con una sentencia de fecha 1 de junio de 2021, declaraba nulos los negocios jurídicos recogidos en la escritura de compraventa autorizada el día 6 de agosto de 2008 por la notaria de Los Llanos de Aridane, doña Inmaculada Molina Pilar, como sustituta y para el protocolo de su compañero de residencia, don Pablo Otero Afonso, número 1.639 de protocolo, y ordenaba la cancelación de las inscripciones practicadas como consecuencia de los mismos.

II

Presentado el referido mandamiento en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de la Palma, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa

Calificado el documento presentado a las nueve horas y dos minutos del día veintiuno de febrero de dos mil veintidós bajo el asiento 1793 del Diario 141, y teniendo en cuenta los siguientes:

Hechos:

1. Que en virtud de mandamiento expedido el dieciocho de febrero de dos mil veintidós por don C. S. A., Letrado de la Administración de Justicia de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, dimanante del Rollo de Ejecutoria Penal, Expediente de Ejecución número 28/2021, seguido a instancia de don M. L., don F. L. G., doña M. L. y don R. G., contra don E. A. S., don I. A. R., doña N. V. B., don P. R., don R. A. O. O., doña J. P. M. G., doña I. M. M. G., por el que se ordena la cancelación de las inscripciones tomadas sobre las fincas indicadas en el título de referencia, en virtud de la escritura de compraventa autorizada por la Notario de Los Llanos de Aridane,

doña Inmaculada Molina Pilar, como sustituta y para el protocolo de su compañero de residencia don Pablo Otero Afonso, el día seis de agosto de dos mil ocho, protocolo 1639, por declaración de nulidad sobrevenida del mismo.

2. Que las fincas objeto del Procedimiento, se encuentran inscritas a favor de personas distintas a los ejecutados, sin que dicha causa se haya dirigido contra los mismos.

3. La finca 4070 del término municipal de Tazacorte, fue dividida horizontalmente en cinco porciones nuevas e independientes, que se inscriben bajo los números 7345 a 7349 de Tazacorte, ambos inclusivos, constando igualmente cada una de las resultantes inscritas a nombre de personas distintas a los encausados.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 24 de la Constitución Española.

Artículos 27 a 31 quinquies del Código Penal.

Artículos 18, 20, 34, 38, 40 y 79 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 175 del Reglamento Hipotecario.

Vistos los preceptos invocados, y en virtud de lo anteriormente expresado, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador que suscribe, don Francisco de Asís Palacios Criado:

Acuerda:

Denegar la cancelación ordenada por el defecto insubsanable de figurar las fincas objeto de Autos inscritas actualmente a favor de personas extrañas al procedimiento.

Contra esta calificación (...)

Santa Cruz de La Palma, a quince de marzo de dos mil veintidós. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Francisco de Asís Palacios Criado con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. I. G. D., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don M. L., don F. L. G., doña M. L. y don R. G., interpuso recurso el día 28 de abril de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Alegaciones:

Primera. Ha tenido conocimiento esta parte de dicha Denegación a través de Diligencia de Ordenación de 30 de marzo de 2022, con la que se nos da traslado del contenido de la calificación negativa objeto de este recurso (...)

Segunda. Según consta en Providencia de 8 de febrero de 2022 se expidió mandamiento al Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma en razón a que se declaró nula la escritura de transmisión de las fincas de 6 de agosto de 2008, otorgada ante el Notario de Los Llanos Don Pablo Otero Alonso, cumpliéndose con lo establecido en anteriores resoluciones de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial, en base a la sentencia dictada (...)

Dicha nulidad de la escritura de transmisión consta anotada en la matriz del Notario ante quien se otorgó (...)

Tercera. El artículo 79-3.º de la Ley Hipotecaria establece que podrá pedirse y deberá ordenarse la cancelación de las inscripciones cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho.

En la sentencia dictada y en la Ejecutoria que de ella dimana se acuerda la nulidad y consiguiente cancelación de la anotación registral de la transmisión de las fincas en escritura de 6 de agosto de 2008 y así expresamente en Auto de 2 de diciembre de 2021, en su Fundamento de Derecho, se determina que «según la más reciente

doctrina jurisprudencial la solicitud de nulidad de un negocio jurídico que haya tenido acceso al Registro de la Propiedad lleva implícita per se la pretensión de anulación de los asientos registrales extendidos al efecto, aunque no se haya solicitado expresamente ni se haya acordado en el fallo de la sentencia. En este sentido, cabe citar el artículo 522.2 de la LECivil, según el cual quienes hayan sido parte en el proceso o acrediten interés directo y legítimo podrán pedir al tribunal las actuaciones precisas para la eficacia de las sentencias constitutivas (como es la que nos ocupa en este concreto pronunciamiento) y para vencer eventuales resistencias a lo que dispongan; y todo ello sin perjuicio de la calificación de los Sres. Registradores de la Propiedad, pues el art. 522.1 dispone que todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deban acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Por todo ello procede acceder al libramiento de los mandamientos interesados, previa identificación pro la parte solicitante de las concretas inscripciones registrales respecto de las que interesa la cancelación.» (...)

Cuarta. Las transmisiones efectuadas partiendo de una escritura declarada nula ningún valor pueden tener ya que no existe buena fe en los posteriores adquirentes, por lo que no están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Que en este sentido el hecho de que las fincas figuren inscritas a favor de las entidades «Sella Edificios y Promociones S.L.U.» y «Sonia Canarias 2011 S.L.» no implica que no sean también nulas las inscripciones a su favor efectuadas en razón a Ejecuciones Hipotecarias en las que se tenía constancia de la existencia del procedimiento penal que posteriormente dio lugar a la Ejecutoria, lo que implica que los titulares registrales actuales no gozan de los beneficios de una imprescindible «buena fe».

Que, para acreditarlo, acompaño copias de las demandas incidentales en trámite en solicitud de nulidad de actuaciones, en las que se hace constar que desde un principio se comunicó la existencia de procedimiento penal en que se dilucidaba la transmisión fraudulenta de inmuebles. que eran objeto de ejecuciones hipotecarias. en los procedimientos 49/2014 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Los Llanos y 101/2013, 42/2014, 65/2014 y 103/2014 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Los Llanos, en los que se trasmiten las fincas (...)».

IV

El registrador de la Propiedad de Santa Cruz de la Palma emitió informe ratificándose en su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3, 18, 20, 38 y 86 de la Ley Hipotecaria; 100 y 101 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre, y 200/2016 de 28 de noviembre; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación; 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 de la

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de octubre de 2021 y 11 y 31 de enero de 2022, en relación con la necesaria intervención de los titulares registrales.

1. Debe decidirse en el presente expediente si es o no inscribible una sentencia que declara la nulidad de los negocios jurídicos recogidos en una escritura de compraventa, ordenándose la cancelación de las inscripciones practicadas como consecuencia de la misma.

El registrador deniega la cancelación solicitada por constar inscritas las fincas a nombre de personas que no han sido parte en el procedimiento.

La recurrente alega que los titulares registrales actuales no gozan de la protección que depara el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, al no haber procedido con buena fe. Mantiene que éstos tenían conocimiento del procedimiento penal que se estaba tramitando al haberse interpuesto un incidente de nulidad de actuaciones en los cinco procedimientos de ejecución hipotecaria que culminarían con la transmisión de las fincas en su favor.

En su informe, el registrador explica que se tomó anotación preventiva de la demanda en algunas de las fincas afectadas (en concreto, sobre todas las que en su día se solicitó tal anotación, salvo la 3.387 de Tazacorte, que estaba inscrita a nombre de un tercero), pero que tales anotaciones fueron canceladas por caducidad conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria en el año 2019, antes de que fuesen inscritas las transmisiones a favor de los titulares registrales actuales, quienes adquirieron las fincas libres de cargas, presumiéndose su buena fe.

2. Como ha afirmado de forma reiterada la Dirección General, 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.

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «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 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.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

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

la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte»».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a 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».

5. Como ordena el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la calificación que realiza el registrador del documento presentado tiene que hacerse con arreglo a lo que resulta del mismo y de los asientos del Registro, sin que, de conformidad con el artículo 326 de la citada ley, puedan tenerse en cuenta documentos no presentados en tiempo y forma, como son los incidentes de nulidad que se acompañan al escrito de recurso. En cualquier caso, será el juez y no el registrador, quien debe determinar si, a su juicio y bajo su responsabilidad, entiende que con dichas actuaciones puede estimarse suficientemente protegido el derecho a la tutela judicial efectiva del titular registral actual.

En este supuesto, no constando en el Registro anotación preventiva de demanda que esté vigente, ni habiendo sido llamados al procedimiento los titulares registrales actuales, ni estimando expresamente el juez en su resolución que los mismos hayan tenido conocimiento del procedimiento y posibilidad de defender en él sus derechos; no cabe sino confirmar la calificación registral, por exigencias del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), en aplicación en sede registral del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

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, 13 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.