

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10047 *Resolución de 9 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Marbella n.º 2, por la que se suspende parcialmente un mandamiento en el que se transcribe una sentencia dictada en procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por don E. M. M., como presidente de la «Comunidad de Propietarios (...)», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Marbella número 2, doña Evangelina Calvo de Castro, por la que se suspende parcialmente un mandamiento en el que se transcribe una sentencia dictada en procedimiento ordinario.

Hechos

I

En mandamiento, expedido por don D. A. C. F., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Marbella, dimanante de los autos de juicio ordinario número 847/2015, se insertaban las siguientes resoluciones: sentencia dictada por dicho Juzgado el día 13 de mayo de 2020, en la que se procedía a estimar la demanda interpuesta por una comunidad de propietarios contra don E. J. B. y doña M. M. A., declarando que parte de las fincas registrales número 70.248 y 70.249 del Registro de la Propiedad de Marbella número 2 era elemento común de la urbanización; sentencia, de fecha 27 de marzo de 2024, de la Sección Quinta Audiencia Provincial de Málaga, y decreto del referido Juzgado de fecha 1 de octubre de 2024.

II

Presentado dicho mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad de Marbella número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El precedente documento ha sido: Presentado 08/11/2024, retirado 20/11/2024, incorporado al Registro 25/11/2024, aportada documentación 25/11/2024; el registrador que suscribe certifica que ha practicado la inscripción 10.^a de la finca registral número 14213 de Marbella y Código Registral Único 29029000379478, en virtud de la cual ha quedado inscrito rectificadora la cabida superficial de la misma.—Dicha finca no está coordinada gráficamente con Catastro a los efectos de la Ley 13/2015 de 24 de Junio.—Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años.—El estado de cargas registral es el que se expresa en la certificación que se acompaña.—Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

Suspendida parcialmente la inscripción en cuanto a la cancelación parcial de la [sic] inscripciones contradictorias de las fincas 70248 y 70249, por no resultar dirigida la demanda contra la actual titular registral de las mismas, la entidad “Buva 58, S.L.”, de conformidad con el:

“Art. 20 L.H.: “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 sean otorgados los actos referidos. En caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen el Registrador denegará la inscripción solicitada.»

Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Evangelina Calvo de Castro registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º dos Marbella a día dieciocho de diciembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. M. M., como presidente de una comunidad de propietarios de Marbella, interpuso recurso el día 20 de enero de 2025 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Alegaciones.

I. (...)

Mediante escritura pública otorgada ante el Notario D. Carlos Norzagaray Belón en fecha 16 de febrero de 2.007, número de protocolo 406, se segregó de la finca registral 14.213 una superficie -a la postre, ficticia e irreal- de 554'53 m², dando lugar a la finca registral 70.248.

Mediante una segunda escritura otorgada igualmente ante el Notario D. Carlos Norzagaray Belón también en fecha 16 de febrero de 2.007, ésta número de protocolo 407, se segregó de la finca registral 14.213 otra superficie -a la postre, ficticia e irreal- de 554'53 m², dando lugar a la finca registral 70.249.

Dichas segregaciones fueron autorizadas notarialmente, como decimos, al aportarse por su entonces dueño sendas licencias municipales de segregación, otorgadas sobre la base (declarada ficticia e irregular por sentencia firme) de que al ser superior a 1.500 m² la superficie de la finca registral 14.213 m², de la misma podían segregarse parcelas con superficie nunca inferior a 500 m², al ser éste el mínimo que para tal ubicación prescribe el Plan General de Marbella de 1.986.

En fecha 5 de septiembre de 2.007 y pese a que el día anterior la esposa del matrimonio titular de las fincas asistió a una Junta General de la Comunidad de propietarios en que se abordó la irregular maniobra urdida por los compradores (que ya antes, en fecha 22 de mayo de 2.007, habían recibido un fax de la Comunidad advirtiéndoles de lo ilegal de su proceder), elevó a escritura pública dos “supuestos contratos privados de venta”, transmitiendo, respectivamente, las fincas registrales 70.248 a un familiar directo y la 70.249 a quien estaba ejecutando las obras de construcción de tres viviendas sobre tales parcelas (volveremos sobre tales obras).

Tras intentar por todos los medios amistosos esta Comunidad de propietarios que no se siguiera adelante con lo que abiertamente y de manera manifiesta era una irregularidad, no quedó más remedio que instar el proceso ordinario 847/2015 que, seguido ante el JPI número 8 de Marbella, concluyó con sentencia, de mayo de 2.020, del siguiente tenor literal:

“Que procede estimar demanda interpuesta por la comunidad de propietarios (...) contra (...) declarando que la zona situada (...) finca registral número 70.248 (...) es un

elemento común de la urbanización (...) declarando que la zona situada (...) finca registral numero 70.249 (...) es un elemento común de la urbanización (...).”

Recurrida dicha sentencia ante la Audiencia Provincial de Málaga, recayó fallo desestimatorio, en marzo de 2.024, confirmando íntegramente lo declarado en la instancia. Durante la sustanciación de este recurso y mediante escritura otorgada ante el Notario D. José Andújar Hurtado en fecha 22 de febrero de 2.022, los titulares de las fincas 70.248 y 70.249 transmitieron las mismas a la mercantil “Buva 58, SL”, que pasó a ser su titular registral.

Una vez firme la sentencia de la Audiencia Provincial, al no recurrirse en casación frente a la misma, se solicitó del JPI se nos expidiera el oportuno testimonio que, presentado en el Registro de la Propiedad número dos de Marbella, dio lugar a la calificación que es objeto de este recurso, en cuanto suspende parcialmente la declaración del fallo en lo referido a las fincas 70.248 y 70.249 por no constar que su actual titular, “Buva 58, SL”, hubiera sido demandado en referido proceso, si bien sí inscribe el fallo en cuanto se refiere a la real superficie de la parcela 14.213.

Sobre tales hechos es sobre los que se asienta este recurso de alzada, que entendemos debiera ser estimado en base a las siguientes consideraciones jurídicas que se pasan a exponer.

II. No desconoce esta parte la reiterada doctrina de esa Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante, DG) sobre el alcance -en supuestos que en apariencia guardarían similitud con los aquí discutidos- de los artículos 20 y 34 de la Ley Hipotecaria (en lo sucesivo, LH). Doctrina que, es claro, avalaría la calificación registral que impugnamos.

En efecto y como se ha dicho en idénticos o similares términos, la doctrina tradicional de la DG podría resumirse en que de conformidad con el artículo 38 LH 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 (artículo 1.3 LH), 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 (artículo 24 de la Constitución Española).

Al objeto de evitar que puedan surgir terceros protegidos por la fe pública registral (cfr. artículo 34 CH), le legislación hipotecaria contempla la posibilidad de tomar anotación preventiva de la demanda (artículo 42.1 LH) que sirve de medio para publicar frente a terceros la existencia de un procedimiento judicial en el que se demanda la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.

Puede consultarse, entre otras muchas, la Resolución de la DG de 27 de abril de 2.012 (apartado 4).

Nuestros Tribunales secundan también dicha interpretación. Como tiene proclamado el Tribunal Supremo, 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”. O la STS 21 de noviembre de 2017: “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”.

III. De lo dicho hasta aquí pudiera pensarse que más que un recurso de alzada estaríamos solicitando la ratificación de la calificación parcialmente suspensiva o aportando los argumentos que debieran avalarla. Sin duda, es otra nuestra intención. Así, lo que se pretende es mostrar la serie de circunstancias concretas y singulares que rodean a este supuesto y que, a nuestro criterio, debieran llevar a que la Dirección General, sin abandonar su tradicional postura pero aplicándola ad hoc, no traslade de

manera rutinaria y automática unos principios registrales que, sin duda, se han instituido precisamente para proteger la situación justamente contraria a la que en este caso han venido finalmente a tutelar.

No es dudoso que nos movemos en el proceloso ámbito de la colisión entre los principios de legalidad y de seguridad jurídica, entre la realidad registral y la realidad material, entre la plenitud jurisdiccional y la fe registral. En suma, entre la certeza fáctica declarada en un fallo con efectos de cosa juzgada o la ratificación de una protección formal que dé carta de naturaleza a una doble inmatriculación y a una inscripción que, rotundamente, se sabe inexacta y que ya ha sido corregida donde sólo puede serlo: en sede judicial, en un proceso declarativo.

Esta parte, lo afirmamos negro sobre blanco para mayor claridad, no pretende arrostrar con la doctrina tradicional de la DG en relación con el alcance de los artículos 20 y 34 LH. No. Lo que pretendemos, sin variar el rumbo de esa doctrina y dejándola subsistente en términos generales, es una aplicación matizada, concreta, singularísima para este caso atendidas las acusadas circunstancias que lo adornan.

Al hilo de estas afirmaciones, no sobra advertir que en el BOE del pasado día 17 de diciembre de 2.024 aparecieron publicadas sendas Resoluciones de la Dirección General por las que, en definitiva, se venía a trasladar a los Registros implicados una doctrina que, fijada en sede judicial, es coincidente en un todo con la que instamos, favorable a la inscripción pretendida, previa revocación de la Nota de calificación recurrida.

IV. Es cierto que del juego combinado de los artículos 42 y 43 LH se podría haber evitado la calificación que recurrimos si en sede judicial hubiéramos solicitado, como medida cautelar, la anotación preventiva de la demanda. Pero es igualmente cierto que instituida la anotación preventiva de la demanda como una medida cautelar en el artículo 727.9 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (“conforme a lo establecido en el artículo anterior, podrán acordarse, entre otras, las siguientes medidas cautelares: 5. La anotación preventiva de demanda, cuando ésta se refiera a bienes o derechos susceptibles de inscripción en Registros públicos”) no puede desconocerse que conforme al artículo 730 de la misma Ley de Ritos “las medidas cautelares se solicitarán, de ordinario, junto con la demanda principal”.

Es cierto que la anotación preventiva, como su propio nombre indica, lo que pretende es cubrir la pendencia del proceso y advertir a futuros adquirentes de la existencia del mismo, por lo que poco importa quién sea titular al tiempo de presentarse la demanda.

Pero aquí entra en juego un elemento temporal, casuístico, sobre el que la DG debiera reparar antes de aplicar automáticamente su tradicional doctrina: según refieren las sentencias aportadas al Registro mediante testimonio, la compraventa fraudulenta urdida por el titular de la finca registral 14.213 se llevó a cabo en fecha 5 de septiembre de 2.007 mediante elevación a públicos de sendos contratos privados.

Ocho años después y tras lo infructuoso de reconducir esa fraudulenta maniobra por cauces amistosos, cuando esta Comunidad termina por ejercer judicialmente la acción declarativa de dominio (año 2.015), los propietarios tanto de la finca 14.213 como de las dos fincas de nueva creación mediante la irregular segregación seguían siendo las mismas personas: quienes, lógicamente, fueron demandados. No puede desconocerse que uno de los implicados, por su cualificada profesión jurídica -como resaltan las sentencias- tiene su residencia habitual, además, en la misma urbanización (en otra parcela) y asiste con regularidad a las Juntas Generales en que, de manera recurrente, se aborda la cuestión. Pensar que estando afectado alguien con esa profesión, los titulares registrales de las fincas 70.248 y 70.249 (uno de ellos familiar directo por vía conyugal) tuvieran intención de ahondar en el fraude urdido mediante una posterior venta si hasta entonces no lo habían hecho escapaba a toda lógica, al menos a la lógica de un ciudadano normal y honesto una vez que el proceso estaba ya entablado.

Pero no se detiene ahí el contexto temporal sobre el que ponemos el foco. La sentencia del JPI 8 de Marbella que de manera tan contundente pone en evidencia la trama urdida se notifica a las partes en mayo/junio de 2.020. Y en tal fecha esta Comunidad comprueba y constata que los titulares registrales no habían variado.

En suma, tanto al comenzarse la primera como la segunda instancia del proceso judicial, los titulares de las fincas 70.248 y 70.249 eran quienes figuraban como demandados en tal proceso. Su posterior actuación transmitiendo esas propiedades sin advertir al comprador de la pendencia del proceso, amén de poder constituir un posible ilícito, constituye indicio más que acusado de que esa información es muy probable que sí se proporcionara (¿cabe pensar que el comprador, profesional inmobiliario, no la demandó de los vendedores?; ¿no indagó la situación en que se encontraban los solares?), lo que, icto oculi, haría desaparecer la buena fe o falta de información que protege el artículo 34 LH.

V. Item más. Análcese el título de compraventa por el que la mercantil “Buva 58, SL” adquiere las dos fincas registrales 70.248 y 70.249. De su contenido llaman la atención dos cuestiones, que también debieran llevar a la DG a extremar su análisis al resolver este recurso: (1) quien compra es una sociedad que tiene por objeto el “asesoramiento en inversiones mobiliarias, gestión, dirección y desarrollo de proyectos inmobiliarios por cuenta propia o de terceros. La compraventa, alquiler de bienes inmuebles”; (2) la adquirente renuncia a exigir de los vendedores que aporten certificación del Administrador de la Comunidad (...)

Y póngase todo lo anterior en relación con un dato puramente objetivo. Solicitada licencia de construcción para tres viviendas en las parcelas 14.213, 70.248 y 70.249 (expediente 1537/2005) y otorgada la misma mediante acuerdo de 20 de diciembre de 2.006, al poco tiempo de comenzar las obras éstas se ordenan paralizar porque no se ha cumplido con la condición impuesta por el Ayuntamiento al otorgar tal licencia, consistente en, literalmente, la “presentación de la confirmación de la compañía responsable de la línea de alta tensión en cuanto a la distancia y condiciones que debe observar la edificación con respecto a dicha línea” (...).»

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 7 de febrero de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo 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 19 de noviembre de 2015, 20 de octubre de 2016, 10 de octubre de 2017, 24 de abril de 2018 y 3 de enero de 2019, entre otras.

1. Presentado en el Registro de la Propiedad de Marbella número un 2 mandamiento judicial librado para dar cumplimiento a la sentencia firme dictada en procedimiento ordinario por la que se acuerda la cancelación de determinadas extensiones superficiales de las fincas registrales 70.248 y 70.249, declarando que son elementos comunes de la urbanización y la correspondiente cancelación parcial de las consecuentes inscripciones registrales contradictorias a favor de los demandados, el registrador la suspende por no constar la finca inscrita a nombre de los demandados, sino de aquellas personas que la adquirieron en posterior transmisión.

2. 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 doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias relacionadas en el apartado «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 no 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 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).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 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”».

También hay que citar entre los fallos más recientes 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 calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 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 artículo 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 calificadoras 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».

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».

3. 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.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar en el presente caso la negativa a la inscripción de una sentencia dictada en un procedimiento seguido exclusivamente contra quienes ya no son los titulares registrales de la finca en la actualidad.

Como se deduce del artículo 222.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los efectos de una sentencia solo alcanzan a las partes del proceso en que se haya dictado la y a sus herederos y causahabientes. Los adquirentes que han inscrito su titularidad en el Registro con posterioridad solo se verán afectados por la sentencia, y podrá cancelarse su inscripción como consecuencia de dicha sentencia, si han sido oportunamente demandados en el procedimiento o si la demanda había sido objeto de anotación preventiva en el Registro antes de que inscribieran su respectivo derecho.

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 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.

Debe recordarse que no compete al registrador enjuiciar si el titular registral es de mala fe o si la transmisión de la finca no queda amparada por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Según este precepto legal, la buena fe se presume siempre, por lo que si se pretende hacer valer la mala fe a que se refiere el recurrente debe ser ésta probada en el juicio contradictorio correspondiente seguido frente al actual titular registral.

No obstante, presentada la 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.

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, 9 de abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.