

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCJ066833

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sentencia 1283/2023, de 21 de septiembre de 2023

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3093/2019

**SUMARIO:****Bienes, propiedad y sus modificaciones. Registro de la propiedad. Inscripción de inmuebles. Impugnación de la calificación negativa del registrador.**

Impugnación de la calificación negativa del registrador que deniega la inscripción de la titularidad de un inmueble, en ejecución de una sentencia, por no haberse demandado a todos los adquirentes intermedios hasta llegar a la titularidad del solicitante.

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.

La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere 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, es decir, 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. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, prescribiéndose que esta acción de rectificación es inseparable del dominio o derecho real de que se derive. Pero en supuestos como el presente, en los que se pretende una reanudación del tracto, el procedimiento judicial declarativo, puede considerarse un medio idóneo para la rectificación siempre y cuando se cumplan las exigencias previstas en el Título VI de la Ley Hipotecaria para la reanudación del tracto que garantizan la intervención de los terceros que puedan tener algún derecho sobre alguna de las fincas (citación y convocatoria de interesados o afectados por la rectificación) y los registradores que calificaban los mandamientos judiciales que ordenaban la inscripción de la rectificación de los asientos, en caso de reanudación del tracto, podían verificar que quedaba constancia de que se habían cumplido esas exigencias legales y al no hacerlo, califican de manera negativa la inscripción correctamente .

**PRECEPTOS:**

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Reglamento hipotecario), art. 100.

Decreto de 8 de febrero de 1946 (Ley hipotecaria), arts. 18 y 40.

**PONENTE:***Don Ignacio Sancho Gargallo.***TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.283/2023

Fecha de sentencia: 21/09/2023

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3093/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 14/09/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid, Sección 18.<sup>a</sup>

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: RSJ

Nota:

CASACIÓN núm.: 3093/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

## SENTENCIA

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo  
D. Rafael Sarazá Jimena  
D. Pedro José Vela Torres  
D. Juan María Díaz Fraile

En Madrid, a 21 de septiembre de 2023.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 18.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio verbal seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 100 de Madrid. Es parte recurrente Encarna, representada por el procurador Agustín Sanz Arroyo y bajo la dirección letrada de Bernardo J. Guarín Pérez. Es parte recurrida Evelio y Genoveva, representados por la procuradora Rosa M.<sup>a</sup> Martínez Virgili y bajo la dirección letrada de José San Juan Reillo.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.** *Tramitación en primera instancia.*

1. El procurador Agustín Sanz Arroyo, en nombre y representación de Encarna, interpuso demanda de juicio verbal (núm. 79/2016) de impugnación de calificación registral desfavorable ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 100 de Madrid, contra Genoveva (Registradora del Registro de la Propiedad núm. NUM000 de Madrid), para que se dictase sentencia por la que:

"declare improcedente la calificación negativa del Registrador, en cuanto deniega la inscripción de la titularidad del inmueble a favor de mi mandante por no haber demandado "a todos los adquirentes intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante".

2. El procurador Agustín Sanz Arroyo, en nombre y representación de Encarna, interpuso demanda de juicio verbal (núm. 80/2016) de impugnación de calificación registral desfavorable ante el Juzgado de Primera Instancia

núm. 100 de Madrid, contra Evelio (Registrador del Registro de la Propiedad núm. NUM001 de Madrid), para que se dictase sentencia por la que:

"declare improcedente la calificación negativa del Registrador, en cuanto deniega la inscripción de la titularidad del inmueble a favor de mi mandante "por faltar la demanda de uno de los transmitentes intermedios a efectos de la reanudación del tracto sucesivo".

**3.** El procurador Jacinto Gómez Simón, en representación de Genoveva, contestó a la demanda y pidió al Juzgado que dictase sentencia:

"por la que se desestime la demanda con expresa imposición al actor de las costas causadas".

**4.** El procurador Jacinto Gómez Simón, en representación de Evelio, contestó a la demanda y pidió al Juzgado que dictase sentencia:

"por la que se desestime la demanda con expresa imposición al actor de las costas causadas".

**5.** Por el Juzgado de Primera Instancia núm. 100 de Madrid se dictó auto de fecha 4 de diciembre de 2017, con la siguiente parte dispositiva:

"Se acuerda la acumulación a este proceso nº 79/2016 el/los que se encuentran pendientes en este Juzgado con el/los número/s el Juicio Verbal nº 80/2016 el/los cual/es se unirán al primeramente indicado, continuando todos sustanciándose en un mismo procedimiento y decidiéndose en una misma sentencia".

**6.** El Juzgado de Primera Instancia núm. 100 de Madrid dictó sentencia con fecha 18 de enero de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo: Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por D. Agustín Sanz Arroyo, en nombre y representación de Dña. Encarna, frente a Dña. Genoveva, como Registradora del Registro de la Propiedad nº NUM000 de Madrid, y frente a D. Evelio, como registrador de la Propiedad nº NUM001 de Madrid, debo declarar y declaro improcedente la calificación negativa de ambos registradores, en cuanto deniegan la inscripción de titularidad del inmueble sito en la CALLE000 nº NUM002, y en la CALLE001 nº NUM003, ambas de Madrid, y condenar a los demandados a estar y pasar por la precedente declaración, debiendo proceder a la inscripción de titularidad de ambos inmuebles en favor de la actora, con expresa imposición de las costas a ambas partes demandadas, de las causadas a la parte actora".

#### **Segundo.** *Tramitación en segunda instancia.*

**1.** La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Genoveva y Evelio.

**2.** La resolución de este recurso correspondió a la Sección 18.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid mediante sentencia de 19 de marzo de 2019, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallamos: Que estimando como estimamos el recurso de apelación interpuesto por el Procurador de los Tribunales Sr. Gómez Ramón en nombre y representación que ostenta contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 100 de los de esta capital, de fecha 18 de enero de 2018, debemos estimar el mismo, y, en consecuencia, con revocación de la meritada resolución debemos mantener y mantenemos las notas de calificación negativas realizadas por los Señores registradores de la Propiedad Doña Genoveva y D. Evelio, como titulares, respectivamente de los Registros de la Propiedad números NUM000 y NUM001 de los de esta capital, desestimando la demanda interpuesta y declarando bien denegada la inscripción de los inmuebles peticionados, todo ello sin hacer expresa imposición de costas en ninguna de las instancias. Con devolución del depósito constituido".

#### **Tercero.** *Interposición y tramitación del recurso de casación.*

**1.** El procurador Agustín Sanz Arroyo, en representación de Encarna, interpuso recurso de casación ante la Sección 18.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid.

Los motivos del recurso de casación fueron:

"1º) Al amparo del art. 477.1 LEC, por infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, por infringir la sentencia recurrida el art. 100 Reglamento Hipotecario.

"2º) Al amparo del art. 477.1 LEC, por infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, por infringir la sentencia recurrida el segundo párrafo del art. 40 Ley Hipotecaria".

2. Por diligencia de ordenación de 21 de mayo de 2019, la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 18.ª) tuvo por interpuesto el recurso de casación mencionado, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.

3. Recibidas las actuaciones en esta sala, comparecen como parte recurrente Encarna, representada por el procurador Agustín Sanz Arroyo; y como parte recurrida Evelio y Genoveva, representados por la procuradora Rosa M.ª Martínez Virgili.

4. Esta sala dictó auto de fecha 15 de septiembre de 2021, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.ª Encarna, contra la sentencia dictada, el 19 de marzo de 2019, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 18.ª), en el rollo de apelación n.º 717/2018, dimanante de los autos de juicio verbal n.º 79/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 100 de Madrid".

5. Dado traslado, la representación procesal de Evelio y Genoveva presentó escrito de oposición al recurso formulado de contrario.

6. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 14 de septiembre de 2023, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero. *Antecedentes.*

1. Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

i) Encarna interpuso una demanda ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Torrejón de Ardoz (juicio Ordinario 592/2010) contra la mercantil Fabrica Ítalo Española de Cables, en la que solicitaba que se declarase que en virtud de un contrato privado de fecha 16 de julio de 1975 tanto ella como su esposo ( Jesús Luis) adquirieron por título de compraventa y para su sociedad de gananciales dos fincas ( CALLE001 núm. NUM003 de Madrid y CALLE000 núm. NUM002 de Madrid); que se declarase que la Sra. Encarna en la actualidad es propietaria de ambas fincas, como consecuencia también de haber sucedido como heredera de su difunto esposo; y que se condenase a la sociedad demandada (Fabrica Ítalo Española de Cables) a otorgar la correspondiente escritura pública.

En ese procedimiento, Fabrica Ítalo Española de Cables se allanó, y el juzgado dictó una sentencia que estimaba todas esas pretensiones.

ii) Aquellos dos inmuebles ( CALLE001 núm. NUM003 de Madrid y CALLE000 núm. NUM002 de Madrid) figuraban inscritos a nombre de Sociedad Civil Cooperativa de Crédito y Ahorro, Banco de la Unión (en adelante, Banco de la Unión).

iii) A continuación, en octubre de 2012, Encarna interpuso una demanda de rectificación de las reseñadas inscripciones registrales, frente a quien aparecía como titular registral de ambas fincas, Banco de la Unión.

De esta demanda conoció el Juzgado de Primera Instancia núm. 100 de Madrid, que inicialmente acordó el sobreseimiento del procedimiento por no aparecer cumplidos los requisitos especiales que las leyes exigen por razón de la materia para la admisión de la demanda, en cuanto que el procedimiento instado por la demandante no era adecuado para obtener la rectificación registral que se pretendía, en cuanto implicaba una reanudación del tracto sucesivo.

Esa resolución fue recurrida en apelación, y la Audiencia estimó el recurso y en la parte dispositiva de la sentencia ordenó la inscripción de las fincas objeto del procedimiento, como propiedad de Encarna, y acordó librar mandamiento al Registro de la Propiedad para que procedieran en su caso, de no existir ningún obstáculo para ello, a inscribirlas a favor de la Sra. Encarna.

iv) Los registradores competentes respecto de cada una de las dos fincas (Registro de la Propiedad núms. NUM001 y NUM000 de Madrid) emitieron sendas calificaciones negativas a las inscripciones solicitadas.

2. Encarna presentó dos demandas de impugnación de las calificaciones negativas, dirigidas contra los registradores que habían denegado las inscripciones. El juzgado que conoció de la demanda (Juzgado de Primera Instancia núm. 100 de Madrid) acumuló ambas demandas y las estimó: declaró improcedente las calificaciones negativas que se habían realizado, al no concurrir ninguna de las razones tasadas en la ley para denegar un mandamiento judicial de inscripción registral; y ordenó la inscripción de la titularidad de ambos inmuebles en favor de la demandante.

3. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por los dos registradores y la Audiencia estima su recurso. La sentencia de apelación entiende correctamente denegada la inscripción, en virtud de lo prescrito en el art. 100 RH, porque en ninguno de los procedimientos judiciales constaba que se hubiera llamado al proceso a los posibles interesados en la declaración de dominio y en su inscripción (los titulares intermedios y los poseedores actuales de las fincas). La Audiencia lo razona así:

"(...) no se pone en duda la posibilidad de que por medio de una resolución judicial se produzca una rectificación registral, es más como pone de manifiesto la doctrina anteriormente citada son numerosas las ocasiones en las que precisamente sólo a través de una resolución judicial puede enmendarse el contenido de los libros registrales.

"Ahora bien, en el presente caso es evidente que no estamos ante una mera constatación de una inexactitud de los libros del registro. En efecto a través del presente procedimiento se pretende conseguir algo más que una simple rectificación registral, incluso más que una simple reanudación del tracto sucesivo. En este sentido no puedo dejar de hacerse notar que se han producido dos procedimientos anteriores, un primer procedimiento tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de los de Torrejón de Ardoz dirigido exclusivamente contra la persona, en el caso una sociedad, con la que se formuló el contrato de compraventa en documento privado en petición de que se declarase la validez del mismo que por virtud de tal documento la demandante en unión de su esposo resultaron adquirentes de las fincas contenidas en el referido documento, y posteriormente la demandante por virtud de ser heredera de su esposo, resultaría propietaria de las fincas, condenándose a la demandada a que se aviniese a otorgar escritura pública en su caso a que por el Juzgado de Primera Instancia se otorgase la escritura. Dicho procedimiento, como se dice se siguió exclusivamente contra la vendedora en aquel contrato privado, FÁBRICA ITALO ESPAÑOLA DE CABLES. No consta que se hubiese seguido el procedimiento contra el titular registral, que lógicamente debía ser conocido, ni contra los titulares intermedios, en concreto la persona física que al parecer transmitió las fincas a la vendedora, ni consta que se hubiese realizado ningún llamamiento por edictos a las personas que puedan estar interesadas en la declaración de propiedad que en definitiva se contiene en el fallo, quien no sólo establece la validez del contrato de compraventa sino que además declara la propiedad actual de la totalidad de las fincas por herencia de su esposo.

"En el segundo procedimiento, expediente de rectificación del registro, o por mejor decir demanda de solicitud de rectificación registral, el mismo se dirige tan sólo contra la titular registral, obviando cualesquiera otras circunstancias y sin haber demandado tampoco a los titulares intermedios, y al menos uno de ellos debía de ser conocido por la parte demandante (...), pues tales datos se hacen constar precisamente en el procedimiento de rectificación registral. En dicho procedimiento de rectificación registral también es obvio, que no se hizo citación alguna no sólo a los titulares intermedios, de los cuales uno al menos era conocido por la parte demandante, sino que tampoco se hizo mención alguna de los poseedores de hecho de la finca, ni se solicitó que se publicasen edictos a fin de que los terceros que pudieran ostentar algún derecho pudieran personarse en las actuaciones.

"Al actuar de esta manera (...), por la parte demandante se descompuso el procedimiento en dos facetas, un primer procedimiento meramente declarativo dirigido contra la vendedora que tenía por objeto el declarar la legitimidad del contrato de compraventa que se había concertado en su día contra la demandada, que no era la titular registral, y una vez obtenida la conformidad o la declaración de que tal contrato de compraventa era cierto, obtener una declarativa de dominio basada en dicho contrato de compraventa, sin haber citado ni por edictos a cuántas personas pudieran estar interesados en dicha declaración de dominio. Y por otra parte se realiza un procedimiento rectificación registral que se dirige únicamente contra la titular registral, obviando cuando menos a los titulares intermedios, uno de los cuales era perfectamente conocido por la parte demandante, y desde luego obviando la llamada a las personas que pudieran estar interesadas en dicho procedimiento, y que en caso de haberse tramitado el expediente de dominio para la reanudación del tracto habrían debido de ser citados al menos por edictos".

Y, después de traer a colación la doctrina contenida en la Resolución de la DGRN de 11 de marzo de 2008, añade:

"En el presente caso, como se ha expuesto ya con anterioridad, en ninguno de los dos procedimientos judiciales citados se ha dirigido el mismo contra ninguno de los posibles interesados en la declaración de dominio que se pretende, sino que simplemente en el primero de ellos se dirige contra la parte vendedora en el contrato de compraventa concertado, el documento privado cuya validez y eficacia se pretendió en dicho procedimiento

obteniéndose efectivamente la tal validez y eficacia, y por tanto el efecto traslativo del dominio que normalmente lleva aparejado el contrato de compraventa, pero lo cierto y verdad es que además de ello se produjo la declaración de dominio que llevaba ínsita dicho procedimiento, y que la juzgadora de instancia llevó a la parte dispositiva del fallo, puesto que no solamente declara la validez y eficacia el referido contrato de compraventa compeliendo a la parte otorgar escritura pública, sino que además declara a la hoy demandante propietaria de las fincas objeto del contrato, declaración que se realizó sin haber dado a ninguna de las partes que pudieran tener interés en dicha declaración la posibilidad de comparecer en el juicio y hacer las alegaciones que su derecho conviniera.

"Posteriormente en el procedimiento de rectificación registral tampoco se ha dado noticia ni conocimiento, ni siquiera por edictos a los terceros interesados en la modificación que se ejercitaba, y si bien es cierto que según lo dictado el artículo 40 el procedimiento se dirigirá exclusivamente contra el titular registral, lo cierto es que con independencia de que la sentencia judicial es un medio legítimo y apto para obtener una rectificación registral, sin embargo teniendo en cuenta que lo que se pretende no es tan sólo una mera rectificación registral, sino que lo que se pretende es algo más incluso que la mera reanudación del tracto sucesivo, pues por el efecto de eficacia "erga omnes" que la inscripción registral tiene sobre todo cuándo, como es el caso, viene avalada por un procedimiento judicial que así lo ordena, resulta que la declaración de propiedad se produce no solamente frente aquellos que fueron parte en el litigio, tan sólo el vendedor y comprador en aquel contrato de compraventa, sino contra todos los titulares intermedios y contra cualesquiera persona que pudieran tener y ostentar derechos dominicales frente al inmueble o los inmuebles considerados en su conjunto o frente alguno de los departamentos en los que está dividido, aunque no horizontalmente, siendo así que se ha producido una sucesión de títulos que han tenido entrada al menos en el Registro de la Propiedad número NUM001, algunos de ellos de procedencia judicial, en donde al parecer terceras personas resultan, según esos títulos, ser el propietarios de algunos departamentos del inmueble y solicitan su inscripción en el Registro, y si bien es cierto que no es este el procedimiento idóneo para poder determinar si los títulos que se han aportado son de mejor o peor condición que el que ostenta la parte demandante, sin embargo lo cierto y verdad es que no puede darse lugar a la rectificación interesada, en la medida en que la misma no se ha conseguido con la citación de todas aquellas personas que pudieran haber sido partes en el procedimiento o al menos interesadas en el mismo por ostentar derechos contradictorios con el dominio que se pretende inscribir, y que de darse pábulo a las pretensiones contenidas en las dos demandas de rectificación que acumuladamente son objeto del presente recurso, darían lugar a que se pudiese privar con eficacia "erga omnes" a terceras personas del dominio que dicen ostentar sobre determinadas partes de la finca en virtud de resoluciones judiciales dictadas sin haber sido condenados ni tan siquiera oídos ni citados en dicho procedimiento, y que por efecto de la eficacia frente a terceros de la inscripción registral resultarían afectados, por lo que de acuerdo con las anteriores consideraciones expuestas por las distintas resoluciones de la DGRN, deben estimarse los recursos interpuestos y revocarse el auto recurrido".

4. La sentencia de apelación ha sido recurrida en casación por Encarna, sobre la base de dos motivos.

#### **Segundo.** *Recurso de casación.*

1. Formulación de los motivos. En la medida en que los dos motivos de casación están muy ligados entre sí, procederemos a su examen conjunto.

El motivo primero denuncia la infracción del artículo 100 del Reglamento Hipotecario (RH), en tanto que la sentencia recurrida "aplica indebidamente dicho precepto al considerar que los Registradores de la propiedad sí estarían facultados, a la hora de calificar un documento o mandamiento judicial, para denegar su inscripción por razón de que la misma podría causar indefensión procesal y afectar a derechos de terceros a los que el asiento registral a rectificar no concede ningún derecho".

En el desarrollo del motivo se razona que ninguna de las cuestiones o excepciones a las que se debe limitar la facultad calificadora de una resolución judicial por parte del registrador de la propiedad, conforme al art. 100 RH, contempla la posible indefensión de terceros a los que el asiento registral no confiera ningún derecho. Y se invoca como conculcada la doctrina contenida en la sentencia de pleno de esta sala 625/2017, de 21 de noviembre.

El motivo segundo denuncia la infracción del art. 40 LH, en tanto que la sentencia recurrida hace abstracción de lo dispuesto en este precepto, cuando dispone que la demanda se dirigirá contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La sentencia recurrida considera que en la tramitación del procedimiento judicial de rectificación del registro ex apartado 3.º del art. 40 LH (rectificación para la reanudación del tracto sucesivo) sería necesario que se cumpliesen los requisitos establecidos en la Ley Hipotecaria para la reanudación del tracto y que, en todo caso, se hubiese citado a los posibles interesados (a través de edictos).

2. Resolución del tribunal. Procede desestimar ambos motivos por las razones que exponemos a continuación.

Como resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, invocada en el recurso, conforme a los arts. 18 LH y 100 RH, 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 calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, 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.

**3.** En este caso, lo que se presentó al Registro fueron sendos mandamientos judiciales que ordenaban la inscripción de la titularidad dominical de Encarna sobre dos fincas. Estos mandamientos fueron dictados en ejecución de un procedimiento de rectificación de las inscripciones registrales en las que aparecía como propietario de ambas fincas Banco de la Unión. Este procedimiento de rectificación se instó al amparo del art. 40 LH y se dirigieron contra quien aparecía como titular registral (Banco de la Unión).

En un supuesto como este en que la inexactitud proviene de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, el apartado a) del art. 40 LH dispone lo siguiente:

"la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación".

El propio art. 40 LH añade que "en los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente (...)".

Y también se prescribe que esta acción de rectificación es inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

**4.** El título en virtud del cual Encarna instó este procedimiento judicial de rectificación de asientos registrales era una sentencia dictada en un previo juicio declarativo instado contra otra entidad para que se declarara la adquisición de esos inmuebles por compraventa. Esta sentencia estimatoria fue dictada merced al allanamiento de la entidad demandada, que aparecía como vendedora de las dos fincas.

El procedimiento judicial de rectificación se dirigió, como hemos indicado, contra quien aparecía como titular registral de ambas fincas (Banco de la Unión).

Por sentencia judicial firme se estimó la demanda de rectificación de asientos registrales y se ordenó, mediante sendos mandamientos judiciales, dicha rectificación a los registradores de la propiedad correspondientes.

Ambos registradores se han negado y la sentencia que ahora se recurre en casación, al resolver en apelación la acción de impugnación de ambas calificaciones negativas, confirma la procedencia de estas calificaciones negativas porque ni en el previo procedimiento declarativo de la adquisición del dominio de ambas fincas por compraventa, ni el posterior de rectificación de asientos fueron llamados titulares intermedios ni los terceros poseedores.

**5.** Es cierto que el art. 40 LH prescribe que "en los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho". Pero en supuestos como el presente, en los que se pretende una reanudación del tracto, el procedimiento judicial declarativo, puede considerarse un medio idóneo para la rectificación siempre y cuando se cumplan las exigencias previstas en el Título VI de la Ley Hipotecaria para la reanudación del tracto que garantizan la intervención de los terceros que puedan tener algún derecho sobre alguna de las fincas.

La Audiencia deja constancia que han tenido entrada al Registro de la Propiedad núm. NUM001 de Madrid títulos (algunos de procedencia judicial), en los que terceras personas resultan ser propietarias de algunos departamentos del inmueble y solicitan su inscripción.

Conforme a la normativa hipotecaria vigente en el momento de instarse el juicio declarativo de rectificación de asientos (octubre de 2012), estas exigencias se encontraban en el art. 201 LH. De acuerdo con este precepto, en casos de reanudación del tracto, debía citarse "a aquellos que, según la certificación del Registro, tengan algún derecho real sobre la finca, a aquel de quien procedan los bienes o a sus causahabientes, si fueren conocidos, y al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor", y además, debía convocarse "a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos".

De este modo, en casos de reanudación del tracto sucesivo, se integraba la exigencia del art. 40 LH de que la demanda fuera dirigida "contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho", con las medidas previstas en el art. 201 LH, regla tercera, entonces en vigor, que exigían además la

citación de aquel de quien procedan los bienes (o a sus causahabientes, si fueren conocidos) y la convocatoria por edictos de "las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada".

En la actualidad, aunque haya cambiado el procedimiento para la reanudación del tracto del Título VI de la Ley Hipotecaria, con la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, se mantienen estas exigencias, como se desprende de la regla quinta del apartado 1 del art. 203 LH, al que se remite el art. 208 LH. El notario ante el que se solicite la reanudación del tracto, cumplidos los requisitos previstos en las reglas precedentes, conforme a la reseñada regla quinta deberá realizar lo siguiente:

"notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el "Boletín Oficial del Estado", que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. En la notificación se hará constar:

"a) El nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación.

"b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.

"c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.

"d) Los términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.

"e) Apercebimiento sobre los perjuicios que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse".

6. Bajo esta interpretación, los registradores que calificaban los mandamientos judiciales que ordenaban la inscripción de la rectificación de los asientos, en caso de reanudación del tracto, podían verificar que quedaba constancia de que se habían cumplido las exigencias legales relativas a la citación y convocatoria de interesados o afectados por la rectificación, previstos en la ley, dentro del marco de competencia que les confiere el art. 100 RH.

Razón por la cual, la sentencia recurrida, al resolver en este sentido, ni ha infringido el art. 100 LH, ni tampoco el art. 40 LH, que se denunciaban infringidos.

### **Tercero. Costas.**

Desestimado el recurso de casación, procede imponer las costas generadas por el recurso a la parte recurrente, conforme a lo prescrito en el art. 398.1 LEC, con pérdida del depósito constituido para recurrir en casación, de conformidad con la Disposición Adicional 15.ª, apartado 9.ª, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

## **FALLO**

Por todo lo expuesto,

EN NOMBRE DEL REY

y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º Desestimar el recurso de casación interpuesto por Encarna contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 18.ª) de 19 de marzo de 2019 (rollo 717/2018), que conoció de la apelación de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 100 de Madrid de 18 de enero de 2018 (juicio verbal 79/2016).

2.º Imponer a la parte recurrente las costas generadas por su recurso.

3.º Acordar la pérdida del depósito constituido para recurrir.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.