



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 2 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Fuente Obejuna, por la que suspende la inscripción de un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario en relación con un supuesto de doble inmatriculación.

(BOE de 19 de diciembre de 2014)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Sentencia declarativa de la existencia de doble inmatriculación. Nulidad del asiento de inmatriculación y de las anotaciones posteriores. Falta de intervención en el procedimiento del titular de dos anotaciones preventivas de embargo. No cabe ninguna duda, y se colige directamente del artículo 313 del Reglamento Hipotecario y de todos los concordantes que afectan al principio del tracto sucesivo y de la tutela judicial efectiva y la proscripción de la indefensión, de que en el procedimiento declarativo en que se reside la correspondiente controversia sobre la preferencia de uno u otro folio registral y, por tanto, de los derechos en ellos reflejados, han de ser llamados todos los titulares de cualquier derecho o carga que puedan verse afectados o perjudicados por la eventual sentencia que ponga fin al procedimiento, y no sólo los titulares dominicales. En el presente expediente, han sido llamados al proceso como demandados no sólo el titular dominical de la finca registral que el demandante entiende indebidamente inmatriculada, sino otros titulares de derechos y cargas distintos, si bien este llamamiento ha resultado incompleto al haber omitido extender la demanda a la entidad titular de dos anotaciones preventivas de embargo sobre la finca, cuya cancelación ordena la sentencia. No cabe duda sobre la competencia del registrador para calificar este extremo. Si bien es cierto que la existencia de terceros adquirentes del dominio o de otros derechos reales limitados sobre la finca no constituye, en sentido técnico procesal, una situación de litisconsorcio pasivo necesario, sin embargo, estos terceros, por ser afectados de forma refleja o mediata, deben tener la posibilidad de intervenir en el proceso (intervención adhesiva y voluntaria), para lo que es necesario que, al menos, se les haya notificado la existencia del procedimiento cuando, con carácter previo a la inscripción o anotación de su derecho, no se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 24.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 17, 20, 34 y 40.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 100 y 313.

En el recurso interpuesto por don H. M. M., en su propio nombre y derecho, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Fuente Obejuna, doña Ana Cantero Roa, por la que suspende la inscripción de un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario en relación con un supuesto de doble inmatriculación.



www.civil-mercantil.com

Hechos

I

Mediante sentencia dictada por doña Cristina Mir Ruza, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Córdoba, recaída en el procedimiento ordinario 119/2012, seguido en el referido Juzgado, referido a un supuesto de doble inmatriculación, se estima la demanda interpuesta por la representación procesal de don H. M. M. contra don H. M. R., como titular del dominio y contra otros titulares de derechos y cargas debidamente identificados, y se declara «la existencia de una doble inmatriculación de la finca 945 del Ayuntamiento de Villaharta inscrita en el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna al folio 154, del tomo 646 del archivo, libro 10 del Ayuntamiento de Villaharta, con respecto a la finca registral núm. 1329 (procedente de la agregación –sic– de las registrales 109 y 111) del mismo municipio y Registro; declarando, en consecuencia, la nulidad del asiento de inmatriculación de la finca registral 945, por lo que debo condenar y condeno a los demandados a estar y pasar por tal declaración y cancelando igualmente las anotaciones que en el mismo Registro de la Propiedad pudieran ser contradictorias con lo anterior».

II

Presentado testimonio de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna el día 8 de julio de 2014, causando el asiento de presentación número 1191 del Diario 78, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) Hechos.–En el citado Juzgado se sigue Procedimiento Ordinario 119/2012. Negociado: S, referente a la existencia de doble inmatriculación relativo a las fincas registrales número 945 y 1.329 del término municipal de Villaharta.–A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho.–1.º) Presentado el 8 de julio de 2014 documento judicial relativo a la existencia de una doble inmatriculación. I. No ha sido parte en el procedimiento uno de los interesados, no consta que se haya demandado ni requerido notificado ni que haya comparecido Unicaja Banco, S.A.U. Dicha entidad tiene a su favor dos embargos sobre la finca 945 de Villaharta, uno de fecha 11 de abril de 2012 y otro de 30 de julio de 2013. A diferencia de los demás titulares de cargas posteriores, como la Tesorería General de Seguridad Social entre otros, que sí han sido demandados y comparecen, no ocurre igual con Unicaja Banco, S.A.U., lo cual supone un caso de indefensión. La cancelación de todas las cargas de dicha finca requiere que haya sido parte los titulares de dichas cargas lo cual no se cumple en este caso, más aún cuando la intención es que dicha finca desaparezca por ser un caso de doble inmatriculación. Artículo 9 y 24 Constitución Española; 20, 38, 39, 205 y 243 de la Ley Hipotecaria; artículo 313 Reglamento Hipotecario que habla expresamente de la citación a los interesados, y en este caso Unicaja Banco, SAU era uno de los interesados. II. La finca 1.329 de Villaharta que según el documento judicial presentado pertenece a don H. M. R., actualmente pertenece a la entidad mercantil Agalia Sur, S.L., según inscripción de compraventa practicada el 30 de junio de 2014. Se trata de un tercero protegido por le fe pública registral, que también debería de haber sido parte en el procedimiento. Al igual que ha sido parte don H. M. R. como titular de la finca 1.329 de Villaharta también lo debería haber sido Agalia Sur, S.L., como actual titular registral. Artículo 9 y 24 Constitución Española; 20, 34, 38, 39, 205 y 243 Ley Hipotecaria; artículo 313 Reglamento Hipotecario. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de abril de 2013. En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento resuelvo suspender la inscripción solicitada, haciendo constar: La nota de calificación negativa (...) Fuente Obejuna, a 29 de julio de 2014.– La Registradora (firma ilegible). Fdo.: Ana Cantarero Roa».



www.civil-mercantil.com

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don H. M. M., en nombre e interés propio, mediante escrito de 12 de septiembre de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones y términos: «(...) Que en fecha 18 de agosto de 2014 le ha sido notificada la nota de calificación negativa dictada por el Registrador de la Propiedad de Fuente Obejuna de fecha 29 de julio de 2014 del documento de fecha 8/07/2014 del Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Córdoba y no compartiendo los criterios fijados en el mismo y considerándolo lesivo para mis intereses por el presente interpongo dentro de plazo recurso potestativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, basando dicho recurso en los siguientes Hechos y Fundamentos único.—Se emite nota de calificación negativa respecto de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Córdoba con fundamento en que no han sido parte en el proceso declarativo la entidad Unicaja Banco, S.A.U., ni la entidad Agalia Sur, S.L. Respecto de la primera se aduce que tiene a su favor dos embargos sobre la finca 945 de Villaharta, fechados en 11 de abril de 2012, y 30 de junio de 2013. No obstante, no tiene en cuenta el Registro, que la demanda de juicio declarativo se interpuso con anterioridad a que se acordaran dichos embargos. En concreto la demanda se presentó en fecha 25 de enero de 2012 tal y como se acredita con el sello de entrada en el registro de los juzgados que se observa en el doc. núm. 1 de los acompañados al presente recurso. Resulta obvio que no podía demandarse a quien ningún derecho ni interés tenía en el momento de formularse la demanda. Algo similar cabe decir de la entidad Agalia, S.L., adquirente de la finca respecto de la que se produjo la doble inmatriculación y que ha de continuar sin cambio alguno inmatriculada en el Registro, con la particularidad en este caso, de que la inscripción de la adquisición de la finca por parte de esta sociedad, se produjo cuando el procedimiento declarativo estaba concluido e incluso se había dictado sentencia que declaraba la doble inmatriculación (la inscripción de la compra es de fecha 30 de junio de 2014 y la sentencia es de 30 de diciembre de 2013), lo cual hace totalmente imposible que dicha entidad pudiera haber sido parte en el proceso, como literalmente exige la nota de calificación negativa. Por tanto, cuando se inicia el proceso declarativo, las indicadas entidades carecían de derecho o interés alguno sobre las fincas objeto de la doble inmatriculación, razón por la que no es exigible que se les llamara como partes en el proceso, procediendo, en consecuencia la inscripción de la sentencia y la cancelación de la finca registral en los términos ordenados por el fallo».

IV

La registradora emitió informe el día 1 de octubre de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 17, 20, 34 y 40 de la Ley Hipotecaria; 100 y 313 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de abril y 13 de noviembre de 2008; 3 de junio de 2011, y 18 de mayo de 2012; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre de 1997; 16 de octubre de 2001; 22 de marzo de 2006, y 20 de abril de 2013.



www.civil-mercantil.com

1. Se debate en este recurso la inscripción de un testimonio de sentencia judicial por la que se declara la existencia de una doble inmatriculación de la finca número 945 del Ayuntamiento de Villaharta con respecto a la finca registral número 1.329 (procedente de la agrupación de las registrales 109 y 111) del mismo municipio y Registro, declarando la nulidad del asiento de inmatriculación de la citada finca registral 945 y la cancelación «de las anotaciones que en el mismo Registro de la Propiedad pudieran ser contradictorias con lo anterior».

La registradora suspende la inscripción por dos defectos: en primer lugar, porque la entidad «Unicaja Banco, S.A.U.», titular de dos anotaciones preventivas de embargo sobre la citada finca 945, no ha sido parte en el procedimiento, no constando que haya sido demandada, ni notificada ni haya comparecido en el mismo, causándole por tanto indefensión, y, en segundo lugar, porque respecto de la finca registral número 1.329, si bien fue demandado su titular registral en el momento de la interposición de la demanda, no lo ha sido la entidad «Agalia Sur, S.L.», a cuyo favor consta inscrito el dominio de la referida finca en el momento en que se presenta en el Registro el testimonio de la sentencia cuya calificación es objeto del presente recurso.

Frente a ello el recurrente, en síntesis, alega que las entidades titulares de los derechos a que se refiere la calificación no ostentaban derecho alguno sobre las referidas fincas en el momento de la interposición de la demanda en juicio declarativo, al ser posteriores a la fecha de ésta las aludidas anotaciones de embargo e inscripción de dominio, e incluso en este último caso la inscripción es posterior no ya a la fecha de la demanda, sino a la de la propia sentencia con que concluyó el procedimiento.

2. Las situaciones de doble inmatriculación aparecen contempladas en el artículo 313 del Reglamento Hipotecario que distingue en su tratamiento registral según que las fincas doblemente inmatriculadas estén inscritas a favor de una misma persona o de personas distintas. Para este último caso, a su vez, se distingue en función de que exista o no acuerdo entre ellas, además de la conformidad de todos los interesados, disponiendo en concreto en su regla 2.^a que «si la doble inmatriculación lo fuere a favor de personas distintas y existiere acuerdo entre ellas, a solicitud suya y con la conformidad, en su caso, de todos los interesados, expresada en escritura pública, se procederá a cancelar o rectificar el folio convenido».

Para el caso de falta de acuerdo o conformidad de cualquiera de los titulares afectados, establece la regla 3.^a del mismo precepto que «el titular de cualquier derecho real inscrito sobre las fincas registrales afectadas por la doble inmatriculación, directamente o a falta del acuerdo previsto en la regla anterior, podrá acudir al juez de Primera Instancia del lugar en que radique físicamente la finca, para que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones, pudiendo exigir la caución que estime adecuada para asegurar los perjuicios que se pudieran derivar. En el auto se reservarán a los interesados las acciones de que se consideren asistidos sobre declaración del mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente. Dicha nota caducará al año de su fecha, salvo que antes se hubiere anotado la demanda interpuesta en el correspondiente juicio declarativo».

Esta nota marginal constituye por tanto una medida de carácter provisional y cautelar, pendiente de la resolución definitiva que deberá canalizarse, a falta de acuerdo de todos los titulares interesados, a través del procedimiento declarativo correspondiente, siendo éste precisamente el cauce que se ha seguido en el caso objeto del presente expediente, en el que lo que se cuestiona en la calificación recurrida no es la idoneidad del dicho procedimiento, sino si alguno de los titulares de derechos afectados por la sentencia ha sufrido una situación de



www.civil-mercantil.com

indefensión en términos tales que constituya obstáculo para la práctica de las inscripciones o cancelaciones pretendidas.

3. Las situaciones de doble inmatriculación a que se refiere el artículo 313 del Reglamento Hipotecario, antes reseñado, constituyen, como ha señalado la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 2011, una situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad consistente en que una misma finca consta inmatriculada dos veces en folios diferentes y con distinto número. Como dice la Sentencia de 11 de octubre de 2004, se genera una situación irregular que, como contraria a la exigencia de folio único para cada finca, determina la neutralización de cualquier efecto positivo de la publicidad registral que pudiera derivar de los respectivos asientos. A ello se refiere el artículo 313 del Reglamento Hipotecario que contempla la situación, regula el trámite, pero a falta de acuerdo, simplemente se reserva a los interesados, titulares registrales contradictorios, las acciones de que se consideren asistidos sobre declaración del mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente.

Más allá de contemplar la situación, prever la posibilidad de solucionar la irregularidad señalada por la vía del acuerdo y conformidad de todos los interesados, y de prever como medida precautoria, en caso de disconformidad, la posible solicitud de nota marginal de advertencia a terceros de la eventual situación de doble inmatriculación, lo cierto es que ni el artículo 313 del Reglamento Hipotecaria ni ninguna otra norma de Derecho positivo, establecen criterios normativos directos para la solución del conflicto.

Por ello ha tenido que ser la jurisprudencia la que ha debido colmar dicha laguna y cuya referencia en este contexto, por tal motivo, es obligada. Pues bien, como ha declarado el Tribunal Supremo (Sala Primera) en su Sentencia de 3 de junio de 2011, el criterio que se ha mantenido por doctrina y jurisprudencia es el de «prevalencia de la inscripción de la finca cuyo dominio sea de mejor condición conforme al Derecho civil puro, con omisión de las normas de índole hipotecaria contenida en la Ley de esa materia, ya que la coexistencia de dos asientos registrales de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, origina la quiebra de los principios rectores del mecanismo tabular, porque la protección a uno de los titulares supondría para el otro el desconocimiento de los mismos principios básicos de la publicidad, legitimación y prioridad,... como expresa la Sentencia de 30 de diciembre de 1993 y la de 29 de mayo de 1997 lo reitera y advierte que una de tales normas es la de la preferente cualidad del título prioritario, utiliza como criterio accesorio el de la inmatriculación anterior del título».

Esta doctrina jurisprudencial se ha ido decantando a través de una evolución que resume de forma elocuente la Sentencia de 18 de diciembre de 2000 del siguiente modo: «La doctrina que ha mantenido esta Sala, aunque no con unanimidad pero sí en las últimas sentencias, como las de 30 de noviembre de 1989 y 30 de diciembre de 1993, es la prevalencia de la inscripción de la finca cuyo dominio sea de mejor condición atendiendo al Derecho civil». Dice, en este sentido, la primera de estas Sentencias: «en el campo del derecho civil, son dos los criterios sentados por la doctrina de esta Sala: a) el de la prevalencia de la hoja registral de la finca cuyo dominio sea de mejor condición atendiendo al Derecho Civil puro, es decir abstracción hecha de las normas inmobiliarias registrales; b) el de la prevalencia de la hoja registral de finca cuya inmatriculación sea más antigua por ser la primera que acudió al Registro en orden al tiempo; ahora bien, del examen de dicha doctrina fácilmente se deduce que la regla general la constituye el primero de los criterios jurisprudenciales, y solo para ciertos casos en los que concurran circunstancias cuyos particulares será en los que se puede aplicar el segundo criterio; y esto es así por lo simple de la cuestión, puesto que de atenernos a este segundo criterio hubiese bastado que el legislador así lo hubiere sancionado y de no hacerlo lo que no cabe pensar es que lo remitiera a un juicio ordinario declarativo, cuando la



www.civil-mercantil.com

cuestión estaba resuelta con el mero examen de las hojas registrales». Doctrina jurisprudencial que se mantiene en las más recientes Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de abril de 2008, y 18 de mayo de 2012, reiterando la idea de que «en los supuestos de doble inmatriculación ha de resolverse la pugna conforme al Derecho civil puro, con exclusión u omisión de las normas de índole hipotecaria contenidas en la Ley de esa materia, ya que la coexistencia de dos asientos registrales de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, origina la quiebra de los principios rectores del mecanismo tabular, porque la protección a uno de los titulares supondría para el otro el desconocimiento de los mismos principios básicos de la publicidad, legitimación y prioridad».

Ahora bien, de lo que no cabe ninguna duda, y se colige directamente del artículo 313 del Reglamento Hipotecario y de todos los concordantes que afectan al principio del tracto sucesivo y de la tutela judicial efectiva y la proscripción de la indefensión, es de que en el procedimiento declarativo en que se reside la correspondiente controversia sobre la preferencia de uno u otro folio registral y, por tanto, de los derechos en ellos reflejados, han de ser llamados todos los titulares de cualquier derecho o carga que puedan verse afectados o perjudicados por la eventual sentencia que ponga fin al procedimiento, y no sólo los titulares dominicales. Y así ha sucedido –con la limitación que se dirá– en el caso del presente expediente en que han sido llamados al proceso como demandados no sólo el titular dominical de la finca registral que el demandante entiende indebidamente inmatriculada, sino otros titulares de derechos y cargas distintos, si bien este llamamiento ha resultado incompleto al haber omitido extender la demanda a la entidad «Unicaja Banco, S.A.U.», titular de dos anotaciones preventivas de embargo sobre la finca registral número 945, cuya cancelación ordena la sentencia.

4. No cabe duda sobre la competencia del registrador para calificar este extremo. En efecto, debemos recordar aquí que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes, pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales. En concreto se admite la calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial con relación 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.

Como ha puesto de relieve recientemente 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



www.civil-mercantil.com

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».

Aún más recientemente, 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 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"».

Y más adelante afirma: «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)».

En definitiva, la proscripción de la indefensión, establecida por el artículo 24 de la Constitución Española y sus corolarios registrales constituidos por los principios de tracto sucesivo y salvaguardia judicial de los asientos impide practicar una cancelación, si el favorecido por el asiento registral no ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las leyes para evitar su indefensión.

En el caso de este expediente ninguna duda existe de que la nota de calificación se produce dentro del ámbito competencial del registrador, pues se discute si los titulares de derechos (todos y no sólo algunos) reflejados en los asientos posteriores a la interposición de la demanda pero anteriores a la presentación del testimonio de la sentencia en el Registro cuya cancelación se pretende, han tenido o no adecuada participación en el procedimiento, lo que a la vista de los hechos consignados en esta Resolución resulta evidente que no ha tenido lugar en relación con la entidad «Unicaja Banco, S.A.U.».

5. Frente a ello no puede prosperar la alegación del recurrente en el sentido de que la interposición de la demanda fue anterior a la anotación de los embargos a favor de la referida entidad. Como ha señalado ya este Centro Directivo, entre otras, en su Resolución de 24 de octubre de 1997, la anotación preventiva de demanda, aun cuando la acción ejercitada no sea estrictamente real, sino una acción personal dirigida a provocar una mutación jurídico-real, determina la supeditación al resultado del pleito y con plena eficacia «erga omnes», de los actos dispositivos que posteriormente otorgue el demandado (cfr. artículos 71 y 107.9 de la Ley Hipotecaria), de modo que la eficacia de la eventual sentencia estimatoria no podrá ser



www.civil-mercantil.com

obstaculizada por la posible existencia de adquirentes o titulares de derechos o cargas posteriores del bien litigioso, quienes no gozan, por efecto de la anotación, del juego protector de la fe pública registral (cfr. artículo 34 de la Ley Hipotecaria). De ahí que se haya señalado por el Tribunal Supremo que en virtud de esa anotación, la sentencia que en su día recaiga tendrá la misma eficacia que si hubiera sido dictada el día en que se practica la anotación que anticipa así la prioridad registral favorable a la modificación tabular (vid. Sentencia 18 de noviembre de 1993).

Pero en el presente caso no se tomó dicha anotación preventiva de demanda, como tampoco acudió el demandante al instrumento cautelar arbitrado por el artículo 313 del Reglamento Hipotecario de solicitar judicialmente la nota marginal de advertencia de la posible existencia de una situación de doble inmatriculación. Por ello, como sucedía en un caso similar al presente resuelto por la Resolución de 22 de marzo de 2006, aun cuando la anotación del embargo sea posterior a la interposición de la demanda, al no haber sido ésta anotada ni haber sido parte el embargante en el juicio y no tener conocimiento de la demanda por medio de la anotación que en su día podía haberse solicitado, tal anotación de embargo no puede ser cancelada.

Como ha afirmado recientemente este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 11 de julio de 2013, y 24 de julio y 2 de agosto de 2014), si bien es cierto que la existencia de terceros adquirentes del dominio o de otros derechos reales limitados sobre la finca no constituye, en sentido técnico procesal, una situación de litisconsorcio pasivo necesario (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de septiembre de 1996), sin embargo, como ha señalado la doctrina más autorizada, estos terceros, por ser afectados de forma refleja o mediata, deben tener la posibilidad de intervenir en el proceso (intervención adhesiva y voluntaria), para lo que es necesario que, al menos, se les haya notificado la existencia del procedimiento cuando, con carácter previo a la inscripción o anotación de su derecho, no se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda (cfr. artículo 42, número 1, de la Ley Hipotecaria). Por todo ello debe confirmarse en este extremo la calificación de la registradora.

6. No puede, por el contrario, confirmarse el segundo defecto de la nota de calificación referido a la falta de intervención en el procedimiento de la entidad «Agalia Sur, S.L.», quien inscribió a su favor el dominio de la finca registral 1.329 el 30 de junio de 2014, en fecha posterior a la conclusión del procedimiento pero anterior a la presentación del testimonio de la sentencia en el Registro. Ciertamente resultan aplicables también en relación con la citada entidad todas las consideraciones antes realizadas relativas a la proscripción de la indefensión y a la ineficacia de la sentencia frente a terceros adquirentes del dominio o de derechos reales limitados en ausencia de publicidad de la pendencia del procedimiento a través de la correspondiente anotación preventiva de la demanda en el Registro, razón por la cual resulta irrelevante el dato de que la adquisición por parte de este nuevo titular registral fuese ya posterior a la sentencia, pues lo decisivo es que conforme a los principios registrales de prioridad e inoponibilidad de lo no inscrito (vid. artículos 17 y 32 de la Ley Hipotecaria) no le puede perjudicar la sentencia que llegó al Registro con posterioridad a la presentación de su propio título, sin que hubiese podido tener conocimiento del procedimiento a través de la anotación de demanda omitida ni haya podido intervenir en el mismo a fin de poder alegar lo que a su derecho convenga.

Ahora bien, lo que sucede en este caso es que la referida finca registral 1.329 y los derechos que sobre ella constan inscritos, incluyendo los de la entidad «Agalia Sur, S.L.», no quedan afectados ni perjudicados en forma alguna por la sentencia dictada, pues se trata precisamente del folio registral que ha de mantenerse abierto por haber sido considerado judicialmente preferente y de mejor derecho, y sin que la sentencia ordene el traslado de las

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

cargas constituidas sobre la finca registral número 945 al folio de la número 1.329, sino su cancelación, dejando incólume los derechos inscritos o anotados sobre ésta. Al no tener, por tanto, que operarse ninguna rectificación o modificación en el contenido del folio de esta última finca el posible vicio procedimental a que se refiere en su nota la registradora ha de entenderse subsanado sobrevenidamente por el propio resultado del procedimiento seguido, en el sentido de resultar irrelevante para la garantía y salvaguardia de los derechos del citado titular registral. Como dijo la Resolución de este Centro Directivo de 26 de febrero de 2013, en un supuesto que en este extremo guarda analogía con el presente, cuando el artículo 313.2.^a del Reglamento Hipotecario exige la conformidad de todos los interesados, debe entenderse por tales «todos aquellos que puedan resultar perjudicados por la cancelación o rectificación del folio convenido, sean titulares de derechos inscritos o anotados», concepto de «interesados» que debe entenderse extensible también al supuesto en que por no existir acuerdo entre los mismos deba acudir a la correspondiente resolución judicial como título apto para obtener la correspondiente rectificación registral (vid. artículo 40.d de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, no generando la sentencia debatida perjuicio o restricción alguna sobre la titularidad dominical inscrita a favor de la reiterada entidad «Agalia Sur, S.L.» que antes al contrario se beneficia de la recuperación de la plenitud de la garantía registral derivada para su derecho de los principios de oponibilidad, legitimación y fe pública registral que hasta entonces quedaban constreñidos por su neutralización consecuencia de la patológica situación de doble inmatriculación que la sentencia resuelve a su favor, su falta de intervención en el procedimiento no debe constituir por sí sólo obstáculo para el acceso de la sentencia al Registro. Por tanto, en este concreto extremo debe revocarse la calificación impugnada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, confirmando la calificación en cuanto al primer defecto y revocándola respecto al segundo, en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 2 de diciembre de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.