



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 14 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora a inscribir la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Vera, por la que se ordena la cancelación de determinados asientos registrales.**

*(BOE de 9 de junio de 2015)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Sentencia. Inscripción. Cancelación de asientos posteriores al controvertido. Intervención de terceros adquirentes.** En materia contencioso-administrativa y muy especialmente cuando el objeto del litigio se enmarca dentro de la regulación urbanística, el tribunal, que es el máximo responsable de la ejecución de la sentencia, y que asume un papel activo en dicha ejecución, será también el responsable de definir qué tipo de intervención debe haber tenido el tercero en el procedimiento para que no se pueda considerar producida una situación de indefensión y se entiendan satisfechas las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo. Por el contrario, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. 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, 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. Al objeto de evitar que puedan surgir terceros protegidos por la fe pública registral, la legislación hipotecaria contempla la posibilidad de tomar anotación preventiva de la demanda, 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. Tratándose, como en el supuesto de hecho de este expediente, de una sentencia por la que se declara la nulidad de un acto traslativo que ha sido oportunamente inscrito en el Registro, sin que constara la existencia de una anotación preventiva de demanda, debe el registrador comprobar que el titular registral ha tenido la adecuada participación en el proceso.

**PRECEPTOS:**

Constitución Española, arts. 24, 117 y 118.  
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 17, 20, 38, 40, 79, 82, 83, 84, 86 y 97.  
Ley 29/1998 (LJCA), arts. 103, 104 y 105.

En el recurso interpuesto por doña G. M. P. F. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, don Íñigo Mateo Villa, a inscribir la sentencia dictada por



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Vera por la que se ordena la cancelación de determinados asientos registrales.

### Hechos

I

Con fecha 4 de noviembre de 2013 se libró mandamiento por el secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Vera, en cuya virtud se traslada, para su oportuna inscripción, la sentencia de fecha 19 de abril de 2013, dictada por la juez titular de referido juzgado, por la que se acordó estimar sustancialmente «la demanda interpuesta por D<sup>a</sup>. G. M. P. F. contra D<sup>a</sup>. M. F. V. declarando la nulidad de la adjudicación hereditaria firmada el 14 de Julio de 2.006 otorgada a favor de D.<sup>a</sup> M. F. V. así como los posteriores actos de transmisión de bienes del caudal hereditario de D. D. P. A., así como las inscripciones registrales consecuencia de tal adjudicación; declarando el derecho que D.<sup>a</sup> G. M. P. F. tiene a percibir lo que por ley le corresponde como legítima de su causante D. D. P. A. y su derecho a percibir un tercio de la legítima estricta y un tercio de la nuda propiedad de tercio de mejora». Con posterioridad, mediante diligencia de constancia expedida por el secretario del citado Juzgado con fecha 22 de mayo de 2014, y providencia dictada por la juez titular del mismo Juzgado el día 4 de julio de 2014, se especificaron los actos jurídicos afectados por la nulidad decretada por la sentencia, así como las fincas registrales implicadas. Finalmente, mediante nueva providencia dictada por la misma juez con fecha 2 de diciembre de 2014, entre otros extremos que ahora no interesan, «se declara la innecesariedad de la participación en el procedimiento judicial de terceros adquirentes al resultar nulos los actos de transmisión de las demás integrantes del caudal relicto realizadas con posterioridad a la aceptación de herencia y que no quedan amparadas por la buena fe registral al haberse dispuesto a favor de los demás hijos del causante, conocedoras de que los bienes forman parte de la herencia, como expresamente se dispone en el fundamento jurídico segundo de la sentencia firme de 19 de abril de 2013».

II

El citado mandamiento, junto con las diligencias y providencias antes mencionadas, fueron presentados en el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora el día 4 de diciembre de 2014, causando el asiento 1847 del Diario 70. Dicha documentación fue calificada en los siguientes términos: «Presentado en este Registro de la Propiedad día 4 de diciembre de 2014, testimonio de la sentencia número 73 sobre nulidad de aceptación de herencia de fecha 19 de abril de 2013, del Juzgado de primera instancia e instrucción número dos de Vera, de fecha 4 de noviembre de 2013, expedido por el Secretario don J. A. A. O., causando el Asiento 1847 del Diario 70, el Registrador ha procedido a calificar el mismo de conformidad con los siguientes Hechos y fundamentos de Derecho Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad»; este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

«documentos expedidos por la autoridad judicial», limitándose tal calificación «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» (vid. artículo 100 del Reglamento Hipotecario). En el caso que nos ocupa se presenta por tercera vez título judicial por el que se ordena la cancelación de asientos extendidos con ocasión de una partición hereditaria en que sus adjudicatarios han enajenado sus titularidad en favor de terceros: En la primera, segunda y tercera de mis calificaciones (referidas al Auto y su subsanación) se indicó la imposibilidad de practicar el asiento solicitado porque los terceros adquirentes no habían sido notificados y, en su caso, demandados en el proceso para poder defender sus derechos en la forma que consideraran oportuna; A estas tres calificaciones se contesta ahora por la autoridad judicial mediante Diligencia de constancia indicándose, en cuanto a este defecto, que «se declara la innecesariedad de la participación en el procedimiento judicial de terceros adquirentes al resultar nulos los actos de transmisión de los demás integrantes del caudal relicto realizadas con posterioridad a la aceptación de herencia y que no quedan amparadas por la buena fe registral al haberse dispuesto a favor de los demás hijos del causante, conocedoras de que los bienes forman parte de la herencia, como expresamente se dispone en el fundamento jurídico segundo de la sentencia firme de 19 de abril de 2013»; La toma de razón solicitada no puede tener lugar pues del texto transcrito no resulta si ha habido o no indefensión de los titulares registrales ulteriores a la partición hereditaria, trasladando a este registrador la responsabilidad de determinar semejante extremo lo que, además, no resulta de la declaración judicial en que se confunde los conceptos de buena y mala fe civil (art. 453 CC) y registral (art. 34 LH) así como los de defensión e indefensión judicial (art. 24 CE), de manera que todo titular civil, lo sea o no además registral, tiene derecho a alegar en el proceso lo que convenga a sus propios intereses, de manera que no se le genere indefensión judicial. Este defecto es subsanable con la simple declaración judicial por parte de la autoridad judicial de que, aun no siendo notificados ni demandados dichos titulares, dicha actuación judicial no supone en modo alguno indefensión judicial ni merma de sus garantías constitucionales en el orden procesal, ex artículo 24 de la Constitución y RDGRN de 24 de agosto de 181 (sic), 28 de enero de 1987, 30 de junio de 1989, 17 de marzo de 1993, 25 de junio de 1998, 19 de abril de 2005 y 30 de enero de 2006, 20 de noviembre de 2007 y 4 de mayo de 2012, entre otras muchas. Resolución.—Ha decidido suspender la inscripción de la misma por los motivos señalados. Contra esta calificación (...) En Cuevas del Almanzora, el diecinueve de diciembre de dos mil catorce.—El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Iñigo Mateo Villa registrador/a de Registro Propiedad de Cuevas de Almanzora a día veintidós de Diciembre del año dos mil catorce». El mandamiento cuya inscripción ahora se rechaza había sido presentado y calificado negativamente en tres ocasiones anteriores, sin que en ninguna de las cuales se hubiera interpuesto el oportuno recurso. En relación con el defecto que es objeto de discusión en este recurso, el registrador señaló en su nota de fecha 18 de julio de 2014 que entendía no subsanado el mismo porque «en tanto que las fincas afectadas por la partición han sido enajenadas a terceras personas, protegidas éstas por el artículo 34 de la Ley hipotecaria, no se expresa ni se subsana el defecto con el número tres de mí anterior calificación (esto es, su participación en el procedimiento judicial o la declaración también judicial de innecesariedad de la participación), a la que remito para evitar redundancias».

### III

Frente a esta calificación negativa, la interesada solicitó la correspondiente calificación sustitutoria al amparo de lo establecido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Conforme al



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

cuadro de sustituciones, correspondió la designación como registrador sustituto a don Sergio Miguel Velasco Torres, registrador de la Propiedad de El Ejido número 1, el cual emitió calificación sustitutoria con fecha 28 de enero de 2015 por la que desestimó la pretensión solicitada y confirmó la nota de calificación recurrida, indicando que no procedía la práctica de los asientos demandados.

#### IV

Con fecha 16 de febrero de 2015, doña G. M. P. F. interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. En dicho recurso, se expone en el apartado de los Hechos todo el íter procedimental seguido por el documento cuya inscripción se pretende. En particular, se relatan las sucesivas calificaciones e intentos de subsanación que se han producido en los dos últimos años. En concreto en este punto la recurrente indica que «es necesario resaltar en este punto de la redacción fáctica, que en base a los razonamientos expuestos en la resolución de 18 de julio por el registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora y en especial a los términos en que exige la subsanación del mandamiento, la adición a mandamiento de fecha 2 de diciembre de 2014 cumpliría exhaustivamente con los términos expuestos en los razonamientos de dicha resolución. Y cumpliría subsanando, no sólo en cuanto a la aportación de copia autorizada de escritura de partición, documento original y en cuanto a la mención de declarar la cancelación del asiento que motivó partición, sino especialmente porque dicho mandamiento (...) declara la innecesariedad de la participación en el procedimiento judicial de terceros adquirentes, tal y como, valga la redundancia, solicita el registrador en su resolución de 18 de julio en su tercer razonamiento. Sin embargo, esta adición a mandamiento, que en teoría cumplía con las subsanaciones exigidas, fue resuelta con fecha 19 de diciembre de 2014 acordando suspender la inscripción solicitada». A continuación se exponen los fundamentos de Derecho que justifican el recurso: «Contra la nota de Calificación cabe argumentar: 1) Que el contenido del citado art. 34 de la Ley Hipotecaria no puede ser fundamentación de base para suspender la inscripción que por mandamiento pide este Juzgado sobre la nulidad del título particional y siguientes transmisiones a favor de terceros, conclusión que se obtiene del propio análisis de la redacción del Art. 34 de la LH y que dispone: «El tercero que de buena fe que adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro». Y sigue diciendo: «La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro». En su último párrafo expone: «Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente». Así, según el contenido del propio artículo, se exige para tal protección que propone el principio hipotecario de la fe pública registral, exige los siguientes requisitos: 1) Que el tercero adquirente lo sea a título oneroso: Al respecto y en el caso que nos ocupa, ni las escrituras de transmisión, ni los terceros (hijos de la demandante y hermanos de la demandada durante la práctica de la prueba testifical), han podido acreditar el carácter oneroso de la transmisión, ni siquiera tras solicitar la parte demandante en la Audiencia Previa en base al Art. 328 de la LEC, dicha acreditación. Esto llevó a la juez-magistrada a resolver tras la fase del juicio, que dichas transmisiones eran y no podían ser de otra manera, donaciones encubiertas, especialmente ante el silencio de dichos terceros adquirentes por la pérdida de sus también derechos legítimos junto con su hermana. 2) La buena fe del tercero adquirente que se exige en dicho articulado 34 LH, en definitiva, no puede operar en el caso que originó la Sentencia 73 sobre nulidad del título particional y siguientes segregaciones, agrupaciones y transmisiones, aspecto de fondo que ha quedado

**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

debidamente acreditado en el procedimiento judicial y dio lugar al mandamiento procedente de este juzgado y por tanto de obligado cumplimiento por el registrador, así, en los fundamentos de Derecho de la sentencia en su apartado segundo se especifica: –Que los terceros adquirentes son herederos forzosos consecuentemente conocedores de los derechos de su hermana, también heredera forzosa y de que los bienes transmitidos son parte de la masa hereditaria proveniente de los bienes gananciales de sus padres en común y de la existencia de testamento (...), que les otorga lo que por legítima les corresponda a cada uno de sus hijos. Esta argumentación queda avalada por la doctrina del Tribunal Supremo que define la buena fe del Art. 34 LH de forma amplia y que se resume en las siguientes consideraciones, expuestas en la Sentencia del alto tribunal de 18-2-2005: a) El concepto de buena fe en materia de propiedad y derechos reales y, por ende, para la aplicación de la protección de la fe pública registral que reconoce el Art. 34 LH al titular, ha sido precisado por reiterada doctrina jurisprudencial en el sentido de que este requisito consiste, en su aspecto positivo, en la creencia, por parte de quien pretende ampararse en la protección registral, de que la persona de quien adquirió la finca de que se trata era dueño de ello y podía transmitirle su dominio, y, en sentido negativo, en la ignorancia y desconocimiento de inexactitudes o de vicios invalidatorios que puedan afectar a la titularidad del enajenante, por lo que carecen de tal cualidad quienes tienen noticia perfecta de la situación extratabular o de las posibles causas capaces de enervar el título de su transferente (SS., entre otras, 22 diciembre 2000, 26 junio 2001, 28 junio 2002); b) La buena fe no solo significa –requiere– el desconocimiento total de la inexactitud registral, sino también la ausencia de posibilidad de conocer la exactitud (SS., entre otras, 14 febrero 2000; 8 marzo 2001; 7 diciembre 2004 –no se actúa de buena fe cuando se desconoce lo que con la exigible diligencia normal o adecuada al caso se debería haber conocido–). Un fundado estado de duda en el adquirente, sobre si la titularidad del derecho que se le enajenó correspondía a su transmitente en la forma que proclama el asiento registral, elimina la buena fe (S. 7 diciembre 2004, que cita la de 14 junio 1988). –Igualmente la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante 124/2012 de 6 de marzo, recoge en su fundamentación jurídica: –«Al respecto, y en el aspecto negativo de la buena fe, la STS 11/2/11 puntualiza que consiste 'en la ignorancia y desconocimiento de inexactitudes o de vicios invalidatorios que puedan afectar a la titularidad del enajenante, por lo que carecen de tal cualidad quienes tienen noticia perfecta de la situación extratabular o de las posibles causas capaces de enervar el título de su transferente.» –II) Una vez que hemos argumentado que en base a los requisitos que la redacción del propio art. 34 de la Ley Hipotecaria exige, lo hace inaplicable al caso en cuestión que originó el mandamiento judicial objeto de la calificación que aquí se recurre, habría que considerar dicha argumentación conjuntamente con el siguiente articulado: – Art. Art 6 y 6.3 del Código Civil «los actos contrarios a las normas imperativas y prohibitivas son nulos de pleno derecho...». Y así fueron declarados por sentencia las transmisiones cuya cancelación se solicitó al Registrador de Cuevas del Almanzora. – Art 6.4 del Código Civil, «los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico o contrario a él se considerarán ejecutadas en fraude de ley...». – Art. 34 de la Ley Hipotecaria en su tercer párrafo establece: Los adquirentes a título gratuito no gozaran de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente. En definitiva, atendiendo a lo expuesto, la nulidad de pleno derecho dictada por sentencia sobre el primer título adquisitivo mediante adjudicación hereditaria que se inscribió en contra de normas imperativas cuya titular, sí fue parte demandada en el procedimiento que causó el mandamiento no inscrito, deberá igualmente afectar a estos terceros adquirentes, que como ha quedado acreditado en procedimiento judicial, lo son a título gratuito. Igualmente, el art. 521.2 de la LEC, dispone que bastara el mandamiento judicial oportuno para que las sentencias constitutivas firmes produzcan las inscripciones y modificaciones en Registros



**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**

[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Públicos, sin necesidad de que se despache ejecución. Sigue diciendo el art. 522 de la LEC en su apartado 1º, que las autoridades encargadas de los Registros Públicos, deberán acatar 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 la legislación específica. Dicha disposición deja clara la capacidad del registrador de apoyarse en su legislación para no acatar las sentencias judiciales, sin embargo, en el caso que nos ocupa, el obstáculo basado en el art. 34 de la Ley Hipotecaria no puede operar, al no cumplir la inscripción a favor de los terceros el requisito de onerosidad y buena fe que el articulado y su aplicación jurisprudencial requiere. IV) Respecto a la aplicación doctrinal general instaurada y que prácticamente se aplica de manera automática en las resoluciones de la DGRN sobre la necesidad de que el tercero adquirente deba ser parte procesal en el procedimiento que dio lugar a la cancelación de los asientos que les afecta, La Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencia de 16 de abril de 2013 en relación con la Resolución de la DGRN de 1 de marzo de 2013, discrepa y dice textualmente: «que tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria, pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. Sólo, pues, en tal situación –esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto– podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 de la LRJCA, pues se trata, esta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto». De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 (cfr. artículo 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil)». V)– En definitiva, la magistrada-juez doña Rocío Sánchez Rodríguez tuvo prueba suficiente de que de don S. C. P. F. y don F. P. F. Conocían la ilegalidad del título de su transmitente, constatado además por la propia testifical en juicio de los mismos y que son aquellos adquirentes a los que el registrador considera debe proteger sus derechos en base al art. 34 de la Ley Hipotecaria. Conocían que su transmitente adquirió su título en contra de los Derechos hereditarios propios y de su hermana, es decir, sabían de la irregularidad del título en base al cual les transmitían, siendo



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

esto en definitiva beneficioso para ellos ya que adquirirían de eso modo mucho más que por partición hereditaria. La gratuidad por la cual adquirirían las propiedades en donación encubierta con forma de compraventa, quedó acreditada ante su incapacidad de probar la entrega del dinero, ni siquiera por requerimiento judicial, por tanto su palmaria mala fe evidente en todo el procedimiento constata que adquirieron por donación encubierta en forma de compraventa en claro fraude de ley, lo cual sólo pudo apreciarse durante la fase probatoria en el juicio, fase final, del procedimiento por el resultado de los requerimientos y testificales. En definitiva, la acreditada gratuidad de la adquisición y la mala fe de los adquirentes conedores de la irregularidad del título de su transmitente, no deja otra opción legal más que declarar que no pueden ni deben ser beneficiarios de la protección que otorga el art. 34 de la Ley Hipotecaria a los terceros adquirentes de buena fe, remitiéndonos para ello al propio contenido del articulado ya desgranado en la fundamentación jurídica de este escrito. En base a lo aquí expuesto, Solicito: Sea admitido este recurso con los documentos que se le adjuntan y remita el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado para que ordene, si procede, la inscripción de lo solicitado por Providencia de fecha 2 de diciembre de 2014 presentado ante el Registro de la Propiedad el 4 de diciembre, que se adiciona al mandamiento de fecha 4 de noviembre de 2013 para acatamiento de la sentencia número 73 de fecha 19 de abril de 2013 sobre nulidad de la aceptación de herencia que se tramitó por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Vera. Solicito: Que por medio del presente se me dé a mí, traslado del informe que, en su caso, elabore el Registrador. Y se hace constar que es propósito del solicitante formular escrito de alegaciones en los términos del artículo 19 y de subsanar cualquier defecto en que haya incurrido al formular esta solicitud».

V

Mediante escrito, de fecha 20 de febrero de 2015, el registrador emitió su preceptivo informe, confirmando el criterio sostenido en la nota de calificación, y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 103, 104 y 105 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; 1, 17, 20, 38, 40, 79, 82, 83, 84, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2009, 29 de diciembre de 2010, 14 de junio de 2011 y de 16 de abril de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 1987, 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 6 de marzo, 3 de abril, 24 y 29 de junio, 8 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre, 25 de noviembre y 3 de diciembre de 2013, 10 de febrero, 12 de marzo, 29 de abril y 8 de agosto de 2014 y 18 de marzo de 2015 (1ª).

1. Para la resolución del presente recurso han de tenerse en cuenta los siguientes hechos:

- Por escritura otorgada el día 14 de julio de 2006, doña M. F. V. procedió a realizar la liquidación de la sociedad de gananciales que mantenía con su difunto esposo, don D. P. A., y,



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

actuando en calidad de única heredera del mismo, se adjudicó el pleno dominio de dos fincas sitas en Cuevas del Almanzora (registrales números 27.502 y 29.318), que se inscribieron a su favor en el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora el día 1 de septiembre de 2006 por los títulos de liquidación de gananciales y herencia.

- Por medio de otra escritura otorgada el día 18 de marzo de 2010, doña M. F. V agrupó dichas fincas formando la registral 46.411, de la que segregó otra de menor cabida (registral 46.412). Luego vendió la nuda propiedad de la finca segregada a su hijo, don S. C. P. F., quien inscribió su adquisición el día 21 de junio de 2010.

- Doña G. M. P. F., hija del difunto don D. P. A. y de doña M. F. V., presentó demanda judicial contra su madre, impugnando la adjudicación de herencia elevada a público en la escritura otorgada el día 14 de julio de 2006, así como los posteriores actos de transmisión de bienes del caudal hereditario y las inscripciones registrales consecuencia de tal adjudicación. En virtud de sentencia firme dictada el día 19 de abril de 2013, se acordó estimar sustancialmente «la demanda interpuesta por D<sup>a</sup>. G. M. P. F. contra D<sup>a</sup>. M. F. V. declarando la nulidad de la adjudicación hereditaria firmada el 14 de Julio de 2.006 otorgada a favor de D<sup>a</sup>. M. F. V. así como los posteriores actos de transmisión de bienes del caudal hereditario de D. D. P. A., así como las inscripciones registrales consecuencia de tal adjudicación; declarando el derecho que D<sup>a</sup>. G. M. P. F. tiene a percibir lo que por ley le corresponde como legítima de su causante D. D. P. A. y su derecho a percibir un tercio de la legítima estricta y un tercio de la nuda propiedad de tercio de mejora». Don S. C. P. F., titular registral de la nuda propiedad de la finca 46.412, tan sólo intervino en este procedimiento en calidad de testigo propuesto por la parte demandada.

- Después de sucesivas presentaciones y calificaciones negativas, el registrador sostiene en su última nota ahora recurrida, que no es posible la inscripción de la sentencia y la cancelación de los correspondientes asientos registrales porque los terceros adquirentes no han sido notificados y, en su caso, demandados en el proceso para poder defender sus derechos en la forma que consideraran oportuna. Entiende el registrador que no es suficiente a estos efectos la declaración recogida en la providencia judicial de fecha 2 de diciembre de 2014 que, a los efectos de subsanar este defecto, afirma: «Se declara la innecesariedad de la participación en el procedimiento judicial de terceros adquirentes al resultar nulos los actos de transmisión de las demás integrantes del caudal relicto realizadas con posterioridad a la aceptación de herencia y que no quedan amparadas por la buena fe registral al haberse dispuesto a favor de los demás hijos del causante, condecoras de que los bienes forman parte de la herencia, como expresamente se dispone en el fundamento jurídico segundo de la sentencia firme de 19 de abril de 2013». Según el registrador, este defecto es subsanable con la simple declaración judicial por parte de la autoridad judicial de que, aun no siendo notificados ni demandados dichos titulares, dicha actuación judicial no supone en modo alguno indefensión judicial ni merma de sus garantías constitucionales en el orden procesal, ex artículo 24 de la Constitución.

- Por su parte, la recurrente sostiene que corresponde a la juez determinar quiénes son los que han de intervenir en el procedimiento y que la declaración recogida en la citada providencia ha de considerarse bastante a los efectos del acceso al Registro.

2. Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General (cfr. «Vistos»), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento





han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución.

3. Es cierto que este Centro Directivo ha admitido en determinados casos cierta matización en la aplicación de este criterio. Como recuerda la reciente Resolución de 18 de marzo de 2015, esta forma de entender y aplicar el principio de tracto sucesivo «...se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se convierta automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. Solo, pues, en tal situación –esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto– podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

conurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 de la LRJCA, pues se trata, ésta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto». De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y autentico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignas de protección, como expresamente ha reconocido la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 (cfr. artículo 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

4. Sin embargo, la doctrina emanada de la citada sentencia de la sala tercera del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 debe aplicarse en sus estrictos términos. Debemos recordar que dicha Sentencia viene referida a un supuesto de ejecución de una resolución dictada en el ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa por la que se declaraba la nulidad de una licencia de obras. En materia contencioso-administrativa y muy especialmente cuando el objeto del litigio se enmarca dentro de la regulación urbanística, el tribunal, que es el máximo responsable de la ejecución de la sentencia (artículo 103 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa), y que asume un papel activo en dicha ejecución (artículo 104.1 de la misma Ley), será también el responsable de definir qué tipo de intervención debe haber tenido el tercero en el procedimiento para que no se pueda considerar producida una situación de indefensión y se entiendan satisfechas las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo. En este sentido debe señalarse que el artículo 51.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, determina que «serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: (...) g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento».

5. Por el contrario, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1.3º 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). Al objeto de evitar que puedan surgir terceros protegidos por la fe pública registral (cfr. artículo 34 de la Ley Hipotecaria), la legislación hipotecaria contempla la posibilidad de tomar anotación preventiva de la demanda (cfr. artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria) 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.

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 art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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».

En conclusión tratándose, como en el supuesto de hecho de este expediente, de una sentencia por la que se declara la nulidad de un acto traslativo que ha sido oportunamente inscrito en el Registro, sin que constara la existencia de una anotación preventiva de demanda, debe el registrador comprobar que el titular registral ha tenido la adecuada participación en el proceso.

En el caso que ahora nos ocupa nos encontramos con que la sentencia anula, no sólo la partición hereditaria realizada por la demandada, sino también la venta que ésta realiza a un tercero que inscribe su titularidad antes incluso de que la demanda que dio origen al pleito hubiera sido admitida a trámite. Lo único que resulta de los antecedentes de hecho de la sentencia es que el citado tercero intervino en el proceso en calidad de testigo propuesto por la parte demandada. Obviamente no es esa la posición procesal que corresponde al titular de un derecho que va a ser declarado nulo en ese procedimiento. Y, además, la providencia dictada por la magistrada-juez con fecha 2 de diciembre de 2014, tampoco deja claro (más bien todo lo contrario) que el mismo haya podido ejercer procesalmente las facultades correspondientes que le permitan la protección y tutela de sus derechos.

No modifica lo anterior el hecho de que el tercero sea hijo de la demandada y que tuviera conocimiento del conflicto originado con la herencia paterna, pues ello no impide que deba ser demandado expresamente para alegar lo que a su derecho convenga en orden a la compraventa efectuada. En estas circunstancias están plenamente justificadas las dudas que alberga el registrador respecto a la posible existencia de una situación de indefensión proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española, que sería determinante del incumplimiento de las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo que recoge el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 14 de mayo de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.