

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**4912** *Resolución de 1 de abril de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vila-real n.º 1, por la que se suspende una anotación de demanda solicitada en mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por don F. J. C. D., Abogado, en nombre y representación de doña E. S. G., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Vila-real número 1, don Javier Gil Álvarez, por la que se suspende una anotación de demanda solicitada en mandamiento judicial.

**Hechos****I**

Mediante mandamiento judicial expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Vila-real, de fecha 7 de julio de 2014, se ordenó la extensión de anotación preventiva de demanda sobre la finca registral número 45.988 del Registro de la Propiedad de Vila-real número 1, la cual consta inscrita parcialmente en favor de los demandados.

**II**

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Vila-real número 1, con fecha 16 de julio de 2014, bajo el asiento número 1.698, del tomo 134 del Libro Diario fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 13 de octubre de 2014: «Registro de la Propiedad de Vila-real número uno. Documento presentado: Mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número uno de Vila-real. Medidas cautelares 412/2013. Funcionario autorizante: D. R. M. A., Secretario. Asiento de presentación: Asiento 1.698 del Diario 134. Fincas (datos registrales): Finca registral 45.988 de Vila-real. Interesado: E., R. M. S. G. y R. T. M. Previo examen y calificación del presente mandamiento, se suspende la anotación ordenada, conforme a los siguientes Hechos: En el mandamiento calificado no consta el D.N.I. de los demandantes. Igualmente se observa que no consta el domicilio, que debe hacerse constar a efectos de posibles notificaciones. Fundamentos de Derecho: El art. 100 R.H., que establece que la calificación de 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 y a los obstáculos que surjan del Registro. El art. 51 apartado 9.º del Reglamento Hipotecario, que establece que la persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinará según la letra a) de dicho apartado, si se trata de personas físicas, el nombre y apellidos, el documento nacional de identidad... y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. Contra la presente calificación (...) Vila-real, a 13 de octubre de 2013. El Registrador (firma ilegible). Fdo.: Javier Gil Álvarez». Subsanas dichas deficiencias por diligencia de adición de fecha 28 de noviembre de 2014, el documento fue objeto de una nueva calificación, en los siguientes términos: «Previo subsanación del defecto que motivó la anterior nota de suspensión, mediante diligencia de fecha 28 de noviembre de 2014, por lo que resulta del mismo y del contenido del Registro a mi cargo, he practicado anotación preventiva de demanda a favor de E. S. G., M. S. G. y R. T. M., en cuanto a dos terceras partes indivisas, al tomo 1.798, libro 1.342 de Vila-real, Sección 1.ª, folio 197, finca 45.988, anotación letra A). Al margen

de dicho asiento se ha extendido nota de afección fiscal. Denegada la anotación en la restante tercera parte indivisa, en base a los siguientes Hechos: Calificado el mandamiento, Medidas cautelares 412/2013, se observa que la tercera parte indivisa de la finca, consta inscrita a favor de persona distinta de aquellas contra las que se dirige el procedimiento. Fundamentos de Derecho: El art. 38,4 L.H. "... se sobreseerá todo procedimiento cuando resulta que dichos bienes constan inscritos a favor de persona distinta...". Art. 20 L.H. y 140 R.H., que regulan el cumplimiento del tracto sucesivo. Contra la presente calificación (...) Vila-real, a cinco de Diciembre del año dos mil catorce. El registrador (firma ilegible) Fdo: Javier Gil Álvarez».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. C. D., Abogado, en nombre y representación de doña E. S. G., interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 9 de enero del año 2015, en base a los siguientes argumentos: «(...) Primero.—El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el Mandamiento del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Vila-real, de fecha 7 de julio de 2014, en el procedimiento de Medidas Cautelares n.º 412/13, que ordena la anotación preventiva de demanda respecto de la finca registral n.º 45.988, en el sentido de no proceder a la inscripción de la referida anotación preventiva de demanda sobre 1/3 parte indivisa de la indicada finca registral, por estar dicha 1/3 parte indivisa inscrita a favor de tercera persona distinta a las personas contra las que se dirige el procedimiento judicial, basando dicha decisión en los artículos 20 y 38.4 LH, y art. 140 del RH, en cuanto fundamentación jurídica. A tal efecto, resulta imprescindible manifestar que con carácter previo a la referida calificación negativa anteriormente indicada, el Sr. Registrador de la Propiedad de Vila-real número 1, mediante resolución de fecha 13 de octubre de 2014, acordó suspender la anotación preventiva de demanda, por cuanto en el mandamiento judicial calificado, no constaba el DNI y domicilio de los demandantes, a saber, la compareciente E. S. G., sus hermanos R. y M. S. G., y R. T. M., abuelos de los mismos. Dicha resolución se adoptó por el Sr. Registrador "Previo examen y calificación...", del mandamiento judicial de anotación preventiva de demanda, sin que en ese momento se realizara referencia alguna a los motivos por los que con posterioridad se ha denegado la inscripción de la anotación preventiva de demanda sobre 1/3 parte indivisa de la finca registral n.º 45.988. La mencionada calificación registral fue subsanada por esta parte mediante la oportuna presentación de Diligencia judicial de Adición, de fecha 28 de noviembre de 2014, expedida por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Vila-real, y en la que se hacen constar los DNIs y domicilios de los demandantes, tal y como se exigía por el Sr. Registrador. Finalmente, y al objeto de concretar este primer hecho introductorio del presente recurso gubernativo, debemos traer a colación el hecho de que la Calificación negativa de fecha 5 de diciembre de 2014, incurrió en el error de proceder a la anotación preventiva de demanda sobre las 2/3 partes indivisas de la finca registral, a favor de E. S. G., M. S. G. y R. T. M., obviando y dejando fuera de dicha inscripción, en su condición de favorecido o beneficiario de la misma, a R. S. G., quien también figuraba como demandante y persona a cuyo favor debía inscribirse la anotación preventiva de demanda, y cuyos datos constaban claramente en el mandamiento judicial y posterior adición (...) Segundo.—Esta parte entiende que a continuación procede realizar un detalle cronológico de los hechos y trámites judiciales y administrativos, que finalmente han conllevado a la Calificación Negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, de proceder a la anotación preventiva de demanda sobre la totalidad de la finca registral n.º 45.988, dejando fuera de dicha anotación a 1/3 parte indivisa de la finca registral, argumentando que la misma consta inscrita a favor de tercera persona distinta a los demandados en el proceso judicial: 1) En fecha 4 de julio de 2013, la compareciente, junto con sus hermanos R. y M. S. G., y su abuela R. T. M., como actores o demandantes, interpusieron demanda principal frente a C. G. S., M. I. G. S. y M. G. S., interesando entre otras pretensiones, la declaración de los actores como herederos ab intestato de don M. G. A., así como la rectificación registral de las inscripciones 4.<sup>a</sup> y su previa inscripción 3.<sup>a</sup>, respecto de la finca registral n.º 45.988 del

Registro de la Propiedad n.º 1 de Vila-real, por defecto de los títulos que proceden, y a su vez, la nulidad del Acta de Notoriedad de declaración de herederos ab intestato de fecha 14 de diciembre de 2015, otorgada ante el Notario de Vila-Real don Ángel Olmos Martínez, y de la Escritura Pública de Manifestación y Adjudicación de Herencia de fecha 10 de enero de 2006, otorgada ante el mismo Notario; junto con otras pretensiones relacionadas y derivadas de las anteriores. Asimismo, junto a la misma demanda principal presentado en fecha 4 de julio de 2013, los demandantes interesaron que por el Juzgado se acordara la medida cautelar consistente en anotación preventiva de demanda respecto de la finca registral n.º 45.988 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Vila-real, a favor de los actores, y ello al objeto de evitar que los demandados, en ese preciso momento titulares registrales de la finca registral indicada, procedieran a la transmisión o realización de cualquier negocio jurídico sobre dicho inmueble, y garantizar de esta manera la efectividad de la tutela judicial que se pudiera otorgar a favor de los demandantes en la sentencia definitiva que se dictara en el proceso principal. 2) El Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Vila-real, mediante Auto de fecha 12 de julio de 2013, acordó admitir a trámite la solicitud de medida cautelar de anotación preventiva de demanda interesada por la que suscribe y otros demandantes, bajo los autos n.º 412/13, y señalando para la celebración de vista el 13 de septiembre de 2013. Al mismo tiempo, el Juzgado, mediante Decreto de la misma fecha, admitió a trámite la demanda principal de juicio ordinario interpuesta, bajo los autos n.º 411/13. Posteriormente, ante la imposibilidad de notificar a los codemandados la pendencia del proceso de medidas cautelares y citarlos para la celebración de vista de medidas cautelares, el Juzgado, mediante Diligencia de ordenación de fecha 9 de septiembre de 2013, acordó proceder a la suspensión de la vista señalada para el día 13 de septiembre de 2013, y su nuevo señalamiento para el día 20 de mayo de 2014. Finalmente, en la fecha señalada, se procedió a la celebración de la vista de medidas cautelares indicada, a la que acudió la compareciente y los otros demandantes, y a la que los codemandados, a pesar de estar debidamente citados, en cumplimiento de todos los requisitos legales determinados en la Ley de Enjuiciamiento Civil, no hicieron acto de presencia. A tal efecto, por el Juzgado se dictó Auto n.º 88/14, de fecha 22 de mayo de 2014, acordando la medida cautelar solicitada de proceder a la anotación preventiva de demanda sobre la finca registral n.º 45.988, previa caución de 300 euros. En el referido Auto, respecto a la correcta citación y emplazamiento de los codemandados, y su falta de asistencia a la vista, señala expresamente que: "Segundo.– De dicha solicitud se ha dado traslado a C. G. S., I. G. S. y M. G. S. parte contraria en el proceso. Tercero.– Se ha convocado a las partes a la celebración de la vista prevista en la ley, en cuyo acto sólo compareció la parte solicitante de la medida, sin que compareciera la parte demandada, proponiendo la primera la prueba documental obrante en el escrito de demanda, quedando los autos pendientes para resolver". 3) Posteriormente, tras la correspondiente prestación de caución, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Vila-real, se expidió el pertinente Mandamiento judicial por duplicado, dirigido al Sr. Registrador de la propiedad de Vila-real n.º 1, ordenando la anotación preventiva de demanda sobre la finca registral n.º 45.988, y a favor de los demandantes. Dicho mandamiento judicial de anotación preventiva de demanda, fue tramitado ante el Registro de la Propiedad, por la Procuradora doña M. N. A., en representación de los demandantes, y por ser la Procuradora que ostentaba la representación de los mismos en el proceso judicial principal y de medidas cautelares. 4) Al hilo de la explicación cronológica de los hechos y trámites judiciales y administrativos, a continuación debemos señalar que el Sr. Registrador de la Propiedad de Vila-real número 1, mediante Resolución de fecha 13 de octubre de 2014, acordó suspender la anotación preventiva de demanda, por cuanto en el mandamiento judicial calificado, no constaba el DNI y domicilio de los demandantes, a saber, la compareciente E. S. G., sus hermanos R. y M. S. G., y R. T. M., abuelos de los mismos. Dicha Resolución se adoptó por el Sr. Registrador "Previo examen y calificación...", del mandamiento judicial de anotación preventiva de demanda, sin que en ese momento se realizara referencia alguna a los motivos por los que con posterioridad se ha denegado la inscripción de la anotación preventiva de demanda sobre 1/3 parte

indivisa de la finca registral n.º 45.988. La mencionada calificación registral fue subsanada por esta parte mediante la oportuna presentación de Diligencia judicial de Adición, de fecha 28 de noviembre de 2014, expedida por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Vila-real, y en la que se hacen constar los DNIs y domicilios de los demandantes, tal y como se exigía por el señor registrador. 5) Finalmente, mediante resolución de fecha 5 de diciembre de 2014, notificada vía fax en fecha 12 de diciembre de 2014, el Sr. Registrador de la propiedad, califica negativamente el Mandamiento del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Vila-real, de fecha 7 de julio de 2014, en el procedimiento de Medidas Cautelares n.º 412/13, que ordena la anotación preventiva de demanda respecto de la finca registral n.º 45.988, en el sentido de no proceder a la inscripción de la referida anotación preventiva de demanda sobre 1/3 parte indivisa de la indicada finca registral, por estar dicha 1/3 parte indivisa inscrita a favor de tercera persona distinta a las personas contra las que se dirige el procedimiento judicial, basando dicha decisión en los artículos 20 y 38.4 LH y art. 140 RH, en cuanto fundamentación jurídica. Tercero.– Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no ha tenido presentes o en consideración, a la hora de calificar negativamente el Mandamiento judicial de anotación preventiva de demanda, y por lo tanto no proceder a la inscripción de dicha anotación preventiva sobre la 1/3 parte indivisa de finca registral que aparece inscrita a favor de tercera persona distinta a los demandados, los siguientes extremos: A) el Sr. Registrador califica negativamente el mandamiento judicial de anotación preventiva de demanda, y acuerda no inscribir dicha anotación preventiva sobre la 1/3 parte indivisa de la finca registral n.º 45.988 por cuanto la misma consta inscrita a favor de tercera persona distinta a los demandados en el proceso judicial. A tal efecto, según se ha indicado ya en el presente escrito, en fecha 4 de julio de 2013, la que suscribe, junto con otros demandantes, interpuso demanda principal de juicio ordinario y demanda en solicitud de medida cautelar de anotación preventiva de demanda sobre finca registral n.º 45988, contra C. G. S., M. I. G. S. y M. G. S., por dos principales razones: por ser herederos de M. G. A. y quienes otorgaron Acta de Notoriedad de declaración de herederos ab intestato de fecha 14 de diciembre de 2015 (sic), otorgada ante el Notario de Vila-real don Ángel Olmos Martínez, y de la Escritura Pública de Manifestación y Adjudicación de Herencia de fecha 10 de enero de 2006, otorgada ante el mismo Notario, cuya nulidad se interesa en la demanda, omitiendo cualquier referencia a los otros herederos, y en virtud de dichos títulos, inscribieron a su nombre y titularidad el inmueble finca registral n.º 45988. Por ser en aquél momento y en la fecha de interposición de demanda principal y de medidas cautelares, las personas a cuya titularidad constaba inscrita la finca registral n.º 45.988, sobre la que se solicitaba la anotación preventiva de demanda. Precisamente, la solicitud de medida cautelar de anotación preventiva de demanda, se Realizó, y se acordó posteriormente por el Juzgado, para asegurar la efectividad de la tutela judicial interesada en el procedimiento principal en el caso de existir sentencia estimatoria, es decir, impedir la transmisión o realización de otros negocios jurídicos sobre la finca registral n.º 45.988, sobre la que la que suscribe y los otros demandantes reivindicaban su derecho en cuanto herederos de M. G. A. Precisamente, y entendemos que de mala fe, ha ocurrido lo que se pretendía evitar con dicha solicitud y adopción de medida cautelar: la transmisión de 1/3 parte indivisa de la finca registral n.º 45.988 a favor de tercera persona. Entendemos que hay que estar al hecho de que en la fecha de solicitud de medida cautelar, los demandados eran los titulares registrales de dicha finca, y que la transmisión de la 1/3 parte indivisa, que ha motivada la falta de anotación preventiva de demanda, seguramente ha tenido lugar con posterioridad a la fecha de 4 de julio de 2013. Por lo tanto, entendemos que la fecha posterior de transmisión de la referida 1/3 parte indivisa, e incluso la persona y circunstancias de la misma, a cuyo favor se transmite e inscribe, son factores que devienen a favor de la postura de la recurrente y apoyan la inscripción de la anotación preventiva de la demanda sobre la totalidad de la finca registral n.º 45.988. B) Respecto a los fundamentos de derecho en los que el Sr. Registrador basa su decisión, debemos señalar que si bien es cierto que el art. 20, último párrafo, LH, expresamente indica que

"No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento", también es cierto que a fecha de interposición de demanda y solicitud de medida cautelar, y por lo tanto, en el momento en que se despliegan todos los efectos jurídicos de un proceso judicial y se garantizan los derechos de los demandantes y demandados, la finca registral n.º 45.988 constaba inscrita por 1/3 partes indivisas, a favor de los 3 codemandados en el referido proceso judicial. Si con posterioridad se ha procedido a la transmisión de 1/3 parte indivisa de dicha finca, será una cuestión que corresponderá dilucidar al órgano judicial concededor del asunto, citando y emplazando a los actuales propietarios y determinando si su actuación ha sido de mala fe al respecto de dicha adquisición. En este sentido, resulta evidente y acreditado, que en el proceso judicial de solicitud y adopción de medida cautelar, autos n.º 412/13 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Vila-real, se han cumplido todos los requisitos formales y legales al respecto, citando, notificando y emplazando a los demandantes y demandados, que en ese momento eran titulares registrales, y que la decisión de acordar la adopción de la medida cautelar no ha causado indefensión alguno a los demandados, ni al titular registral actual de la 1/3 parte indivisa referida, cuyos derechos quedarán amparados y protegido en el proceso judicial principal, todavía pendiente, y que precisamente intenta amparar la anotación preventiva de demanda acordada. Por otro lado, entendemos que no resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 38.3 LH (y no 38.4 LH que se indica en la calificación negativa, por cuanto no resulta de aplicación al supuesto), que expresamente indica "En caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos Reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento", y ello por cuanto dicho precepto legal hace referencia a embargos, juicios ejecutivos y vías de apremio, pero no se refiere a anotaciones preventivas de demanda. Al supuesto que nos ocupa, resultan de aplicación los artículos 42 y 42 de la Ley Hipotecaria, y concordantes. Finalmente no resulta de aplicación al asunto que nos ocupa, y por lo tanto no sirve de fundamento de derecho a la decisión del señor registrador, el art. 140 del reglamento Hipotecario, por cuanto en el mismo no se regulan las anotaciones preventivas de demanda. Concretamente, resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 139 del Reglamento Hipotecario, que expresamente dispone "El que propusiere demanda, en los casos a que se refieren los artículos 38 y número 1.º del artículo 42 de la Ley podrá pedir al mismo tiempo, o después, su anotación preventiva, ofreciendo indemnizar los perjuicios que de ella puedan seguirse al demandado en caso de ser absuelto, a cuyo efecto el Juez podrá exigir la caución que estime adecuada. El Juez o Tribunal mandará hacer la anotación, si fuere procedente, al admitir la demanda, y si aquélla se pidiese después, en el término del tercer día". C) Si bien es cierto que 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 partes 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. Con lo anteriormente dicho, en el presente supuesto y en la calificación negativa, entendemos que se infringe el artículo 118 de la Constitución que obliga al Sr. Registrador a cumplir las resoluciones judiciales firmes (como es el Auto de adopción de medida cautelar y mandamiento judicial correspondiente),

pues se cumple con el requisito de que la inscripción (anotación preventiva de demanda sobre la totalidad de la finca registral n.º 45.988, incluida la 1/3 parte indivisa que consta inscrita a favor de 3.ª persona distinta a los demandados) que se solicita no incurra, en indefensión, la cual precisamente se evita al anotar preventivamente en el Registro, la demanda que puede dar origen a una sentencia estimatoria, pues tal anotación preventiva de demanda publica la existencia del procedimiento judicial y, por tanto, evita la indefensión a terceros titulares registrales. D) En este sentido, tratándose la Sentencia definitiva en un juicio ordinario, de resoluciones que pueda afectar a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y, conociéndose ya en el momento de iniciación del procedimiento judicial cuáles son éstas, como sucede en el supuesto de hecho que nos ocupa (en el que se solicitaba la declaración de rectificación de inscripciones registrales y nulidad de documentos públicos que constituyen títulos de transmisión), no existía ninguna dificultad para que quienes figuraban como titulares registrales en el momento de interposición de la demanda fueran emplazados en el procedimiento en una fase inicial para que pudieran personarse como parte demandada, como así ha ocurrido en el supuesto que nos ocupa y se ha procedido por parte de la parte actora y juzgado correspondiente. Sin embargo, respecto de los titulares futuros la anotación de demanda es el mecanismo adecuado de publicidad, por lo que habiéndose acordado judicialmente esta anotación preventiva de demanda interesada por esta parte, y habiéndose solicitado al Registro de la Propiedad la inscripción del mandamiento judicial de anotación preventiva de demanda, la aparición sobrevenida de nuevos titulares entendemos no fundamenta el obstáculo registral ahora examinado, siendo suficientes, junto a la anotación preventiva de demanda, y desde el punto de vista del requisito del tracto sucesivo, los emplazamientos judiciales que se hicieron a los titulares registrales, que a la sazón lo eran en el momento de iniciarse la tramitación del procedimiento judicial principal y de medida cautelar. En efecto, el emplazamiento a los titulares registrales que hubieran en el momento de la iniciación de tal procedimiento, no es motivo para dejar indefensos a los titulares actuales, los cuales quedan advertidos oportunamente de la situación existente –lo que en consecuencia, evitado su indefensión– si se procede a la anotación preventiva de demanda, tal y como se pretende en el presente supuesto por esta parte. Dado que por esta parte se ha instado oportunamente la anotación preventiva de la demanda, debe procederse a su inscripción, cuestión que permite y garantiza posteriormente la efectividad de la probable sentencia estimatoria que se dicte por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Vila-Real, en el juicio Ordinario n.º 411/13, contra los actuales titulares registrales. E) Entendemos que se debe profundizar en el principio de tutela judicial efectiva, y por lo tanto, por el Sr. Registrador debe admitirse la referida anotación preventiva de demanda, pues de lo contrario, y en caso de no proceder a dicha anotación, se produce clara y evidentemente la indefensión para la parte demandante, como ocurre y ha ocurrido en el presente supuesto, por cuanto con posterioridad al inicio del proceso judicial, se ha realizado un título de transmisión referente a la finca objeto de la demanda y de la anotación preventiva de la demanda, y se pueden producir nuevos títulos de transmisión, cuya inscripción puede traer como consecuencia, de nuevo, la adquisición por un tercero de la finca repetida (...)).».

#### IV

El registrador notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Vila-real, sin que emitiera consideración alguna, suscribió informe el día 2 de febrero de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 19, 19 bis, 20, 38, 40 y 65 de la Ley Hipotecaria; 721, 727 y 730 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 139 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros

y del Notariado de 14 de enero de 2002; 7 de septiembre de 2005; 14 de enero y 12 de diciembre de 2006; 14 de julio de 2011; 10 y 11 de septiembre y 9 de octubre de 2012, y de 28 de julio de 2014.

1. Es objeto de este recurso determinar la posibilidad de anotar una demanda en el Registro de la Propiedad, en ejercicio de una acción real o con transcendencia real cuando la finca o parte de ella se encuentra inscrita a nombre de persona distinta del demandado.

Como cuestión procedimental señalar que la calificación ha de ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), por lo que el registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

Pero, también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente –cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario– (vid. Resoluciones de 12 de noviembre de 2001; 28 de diciembre de 2004; 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, y 5 de marzo de 2014).

2. El principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, garante de la protección ante la indefensión plasmada en el artículo 24 de nuestra Constitución, exige que para la inscripción o anotación de títulos es imprescindible que dicho instrumento haya sido otorgado por los titulares registrales, o que se haya dictado en procedimiento seguido contra los mismos. Esta exigencia de orden legal y constitucional impide la anotación de una demanda en la que los titulares registrales no han sido parte en el proceso.

3. No puede dudarse de la adecuación de la demanda y de la corrección del proceso en su ámbito puramente procesal, pero para garantizar el resultado del dicho proceso, nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil contempla en su artículo 727 una diversidad de opciones de medidas cautelares que permitan conceder eficacia «erga omnes» a las pretensiones de las partes. La falta de acceso a los libros del Registro del reflejo tabular de dichas medidas pueden suponer la aparición de terceros en nuevos asientos –protegidos o no por la fe pública registral– a los cuales el devenir del procedimiento judicial no puede afectar en tanto no hayan sido parte en el correspondiente proceso, para evitar su eventual indefensión cuando el objeto del mismo es resolver sobre sus derechos. Otra consecuencia supondría la inseguridad de permitir la rectificación de los asientos del Registro de la Propiedad sin la intervención o consentimiento de los titulares de los derechos en ellos consignados, contraviniendo el imperativo recogido en los artículos 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria.

4. Este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse en relación con esta cuestión, siendo consolidada su doctrina. Así, en Resolución de 14 de noviembre de 2002 se consideró: «(...) En el presente recurso, en el que se pretende la anotación preventiva de una demanda sobre determinado inmueble no inscrito a nombre del demandado sino de un tercero que no interviene en el procedimiento, ha de confirmarse el criterio denegatorio del Registrador, basado en la falta de tracto, pues de otro modo se quebrantaría el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de derechos, e intereses legítimos y proscripción de la indefensión, así como los principios registrales de salvaguardia jurisdiccional de los asientos registrales (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), de legitimación (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), los cuales impiden inscribir un título no otorgado por el titular registral o resultante de un procedimiento en el que no ha sido parte. Por lo demás es irrelevante a estos efectos la alegación de que al tiempo de la interposición de la demanda la finca estuviera inscrita a favor del demandado (...).» De forma más reciente, en Resolución de 14 de julio de 2011, se ha mantenido que «el principio

constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción (...)».

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

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, 1 de abril de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.