

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

15016 *Resolución de 14 de julio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Torrelaguna a la práctica de una cancelación.*

En el recurso interpuesto por don F. G. G. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Torrelaguna, doña María Esther Ramos Alcázar, a la práctica de una cancelación.

Hechos**I**

Se presentan en el Registro mandamiento, acompañado de testimonio de una sentencia firme dictada por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, revocatoria de otra dictada por la juez de Primera Instancia número 1 de Torrelaguna. En la sentencia de apelación se declara la nulidad de unas escrituras de donación y compraventa, contenidas en escritura pública, las cuales fueron objeto de inscripción en el Registro. En consecuencia, se acuerda la cancelación de las inscripciones correspondientes.

II

La registradora practica las cancelaciones con respecto a determinadas fincas, no realizándolo respecto de otras dos, por las causas que resultan de la siguiente nota de calificación: «Asiento 1818 del Diario 80. Mandamiento expedido el 29 de noviembre de 2010 por la Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Torrelaguna doña María Belén Pena Sanchiño en autos 359/2004 Procedimiento ordinario. Registro de la Propiedad de Torrelaguna. - Calificado el precedente documento, en fecha, acompañado del testimonio del auto expedido por el Secretario de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, se han practicado, en la fecha abajo indicada, en virtud de la declaración de nulidad por sentencia de las escrituras de compraventa que motivaron las inscripciones 2.^a de las fincas 4929 4930 de El Vellón, las cancelaciones ordenadas de dichas inscripciones 2.^a de las fincas 4929 y 4930 de El Vellón al tomo 1093 libro 52 folios 9 y 11 inscripciones 3.^a en virtud de la declaración de nulidad de la escrituras de donación a favor de don N. G. A. y de revocación de la mejora, se ha practicado la cancelación en cuanto a la titularidad en favor de don N. G. A., de las inscripciones 1.^a y nota al margen de la misma practicada en las fincas 4929 4930 4931 4933 de El Vellón al tomo 1093 libro 52 folios 9 11 13 y 17 inscripciones 3.^a, 3.^a 2.^a y 2.^a. Y por provenir de parcelación de la 5683 de El Vellón, –que sustituye por subrogación real a la finca 4932 de El Vellón propiedad de don N. G. A.–, queda cancelada la inscripción 1.^a en cuanto a la titularidad de don N. G. A. de las fincas 6482 6483 8485 6487 6488 y 6489 formadas por parcelación al tomo 1492 libro 75 folios 114 117 123 129 132 y 135 inscripciones 2.^a. No se ha practicado operación registral alguna en las fincas 6484 y 6486 de El Vellón, también procedentes de la parcelación de la 5683 de El Vellón por estar inscritas a favor de tercero, artículo 20 LH. Contra dicha suspensión (...) Torrelaguna a cinco de marzo de dos mil once. La registradora (firma ilegible) Fdo: doña María Esther Ramos Alcázar».

III

El recurrente impugna la calificación alegando que la registradora no puede negarse a cumplir un mandato judicial, que según el artículo 33 de la Ley Hipotecaria la inscripción no convalida los actos nulos y que la fecha de la sentencia es anterior a la transmisión de las fincas que ahora no se inscriben, por lo que debe afectar al adquirente.

IV

La registradora se mantuvo en su criterio elevando el expediente a este Centro Directivo con el oportuno informe, de fecha 3 de mayo de 2011, acompañado de fotocopias de las inscripciones de las fincas cuya cancelación se deniega. De todo ello resulta que en ningún momento existió anotación de demanda sobre las fincas, que las fincas proceden de una reparcelación en la que las aportadas fueron donadas al demandado y que las mismas se vendieron por tal demandado al actual titular registral.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 20, 33 y 34 de la Ley Hipotecaria, y 100 de su Reglamento; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007; así como Resoluciones de esta Dirección General de 14 de junio de 1993, 15 de marzo de 1994, 22 de enero de 2003, 15 de febrero y 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero y 28 de mayo de 2007, 9 de junio de 2009, 27 de julio de 2010 y 20 y 22 de enero, 3 de marzo, 3 de mayo y 4 de julio de 2011.

1. Se presentan en el Registro testimonio de sentencia firme declarando la nulidad de ciertas inscripciones y mandamiento ordenando la cancelación correspondiente. La registradora practica las cancelaciones de algunas de ellas, denegando la cancelación de dos, por hallarse inscritas a nombre de persona distinta del demandado, ya que tal demandado había vendido las fincas a tercera persona que no había tomado parte en el procedimiento.

El recurrente impugna la calificación alegando que la transmisión fue posterior a la sentencia y que, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley Hipotecaria, la nulidad no se puede convalidar jamás.

2. Como se ha señalado en Resoluciones anteriores (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») 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.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento.

Por lo tanto entiende este Centro Directivo que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento o juicio en que debiera dictarse, que es materia a la que alcanza la función de calificación del registrador, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. Es cierto, como dice el recurrente, que, de conformidad con lo que establece el artículo 33 de la Ley Hipotecaria, la inscripción no convalida los actos nulos, pero debe tenerse en cuenta la diferencia de objeto a que se refieren los artículos 33 y 34 de la Ley Hipotecaria. Hay que dejar sentado en primer lugar que este último artículo no es una excepción del 33, como se recogía en la Ley Hipotecaria de 1909, y en la primera Ley Hipotecaria de 1861 y que fue modificado en la reforma de 1944-46, donde ambos artículos 33 y 34 quedaron deslindados. El artículo 33, al expresar que la inscripción no convalida los actos nulos refleja que nuestro sistema registral no es de fuerza convalidante. Como se ha dicho, la inscripción no tiene la virtud taumatúrgica de hacer válido lo que es nulo. Pero tal nulidad no puede afectar al adquirente de un derecho durante la vigencia del asiento ahora declarado nulo, pues se trata de un tercero protegido por el artículo 34 que, de conformidad con lo que establece dicho artículo, no puede ser afectado por la nulidad del título de su otorgante cuando la causa de tal nulidad no resulta del propio Registro. Y ello es así porque, como ha dicho la doctrina más autorizada, la inscripción no convalida lo nulo trocándolo en válido, pero mientras esté vigente tal asiento, surte sus propios efectos, y entre ellos, el de servir de base para la adquisición del derecho por el tercero.

4. Con ello no se produce una situación de indefensión para el demandante, pues, precisamente, durante el tiempo que va entre la demanda y la inscripción de la resolución judicial estimatoria, existe el mecanismo de la anotación preventiva de demanda, que no ha sido utilizada en el presente procedimiento y que, solicitada al juez y ordenada por el mismo, evita que se den situaciones como la presente, ya que, cualquiera que vaya a adquirir un derecho del titular registral, tiene constancia de la existencia del pleito, que, por ello, le es oponible. Por todo ello no cabe hablar de indefensión cuando no se han utilizado todos los mecanismos jurídicos que el ordenamiento prevé, como, en este caso, la anotación preventiva de demanda.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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 julio de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.