

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 15306** *Resolución de 21 de noviembre de 2012, 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 Granada n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una instancia y de testimonio de sentencias por las que se declara la nulidad de una compraventa.*

En el recurso interpuesto por don M. C. H. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Granada número 3, doña Concepción Rodríguez Gil, por la que se suspende la inscripción de una instancia y de testimonio de sentencias por las que se declara la nulidad de una compraventa.

Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Granada número 3 instancia firmada por el recurrente en la que expone que por sentencia firme de la Audiencia Provincial de Granada se ha declarado la nulidad de determinado contrato de compraventa que provocó una inscripción de dominio en la finca número 66659 por lo que, como interesado directo en la nulidad (como actor) y de conformidad con lo establecido en los artículos 521 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, solicita del registrador la cancelación de los asientos registrales de dicha finca por haber sido declarada nula la compraventa y al objeto de que el Registro se ajuste a lo que constaba en el mismo en el estado jurídico preexistente antes de aquella operación. Acompaña a la solicitud la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Granada de fecha 15 de noviembre de 2010 y la sentencia firme de la Audiencia Provincial de Granada, sección 3.ª, de fecha 15 de julio de 2011 en cuyo fallo se declara nulo el contrato de compraventa de inmueble en los siguientes términos (por remisión a la de instancia): «la nulidad de la compraventa de la autorización administrativa de farmacia y del local donde se ubica y los actos jurídicos conexos derivados de la citada compraventa». También se acompaña instancia dirigida al secretario del Tribunal de Instancia solicitando se dirija mandamiento al registrador de la Propiedad a fin de que se proceda a cancelar los asientos registrales de la finca 66659 por haber sido declarada nula la compraventa al objeto de que el Registro se ajuste a lo que constaba en el mismo en el estado jurídico preexistente antes de aquella operación. Se acompaña finalmente diligencia de ordenación del secretario del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Granada de 27 de junio de 2012 por el que se rechaza librar mandamientos en virtud de lo establecido en los artículos 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 2 de la Ley Hipotecaria por considerar más que suficiente los testimonios emitidos de las sentencias.

Del Registro de la Propiedad resulta que la finca 66659 está inscrita a nombre de los demandados en el procedimiento. Existe también un asiento posterior de hipoteca a favor de la entidad Bancofar constituida por los compradores cuyo título ha sido declarado nulo y existe una nota marginal de constitución de hipoteca mobiliaria a favor de la misma entidad.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Granada número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Granada número 3. Asiento: 2408 del Diario 60. Fecha de presentación en el Registro de

la Propiedad, presentada a las trece horas con cuarenta y un minutos y dieciséis segundos del día dieciocho de julio de dos mil doce. Presentante: J. A. R. R. Naturaleza: instancia privada de fecha 16/07/2012 por la que M. C. H. solicita la cancelación de los asientos registrales obrantes en la finca registral 66659, folio 130, tomo 1832, libro 1849. Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis L.H.) Acuerdo numero 148/12. I. Hechos. La instancia privada suscrita por M. C. H., a dieciséis de julio de dos mil doce, que hoy se califica, fue presentada en unión de testimonio de sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Granada, dictada en procedimiento ordinario 1148/09 por don Francisco Pérez Venegas, juez sustituto de dicho Juzgado, el día 16/12/2010, donde se declara la resolución de la compraventa realizada ante el notario de Granada, don Álvaro E. Rodríguez Espinosa, a dos de enero de dos mil nueve, protocolo 8, por la que los cónyuges sujetos al régimen de gananciales M. C. H. y J. C. G., venden a los cónyuges en régimen de gananciales don G. T. S. y doña M. V. V. O., la finca registral 66659, al folio 86 del libro 1819, así como de testimonio de sentencia numero 334 dictada en segunda instancia el día 15/07/2011 por la Audiencia Provincial de Granada, Sección Tercera Rollo 270/ 2011, autos 1148/09, en la que se declara no la resolución sino la nulidad del título que motivó dicha inscripción, sentencias que han devenido firmes según consta en los testimonios relacionados, y en unión también de testimonio judicial de 12/07/2012 expedido por el mencionado Juzgado relativo al escrito del procurador de los Tribunales don C. A. U., en representación de don M. C. H. y doña J. C. G., por el que se solicita a dicho Juzgado los testimonios y mandamientos donde constan los datos registrales de la finca y copia de la diligencia de ordenación del secretario judicial de 27 de junio de 2012, por la que se acuerda expedir los testimonios solicitados a los fines que se interesan y no librando los mandamientos que se solicitan por considerar más que suficientes los testimonios interesados. Primero.– En el fallo de dicha sentencia firme dictada en Primera Instancia «se declara resuelto el contrato de compraventa de la autorización administrativa de la oficina de farmacia y del local de negocio donde se ubica la farmacia y los actos jurídicos conexos derivados de la citada compraventa.....» Se observa en el Registro que efectivamente dicha finca consta gravada con una hipoteca a favor de Bancofar, SA, en virtud de escritura otorgada por el notario de Granada, don Álvaro E Rodríguez Espinosa, a dos de enero de dos mil nueve, número de protocolo 9, constituida por los compradores los cónyuges en régimen de gananciales don G. T. S. y doña M. V. V. O., constando a su vez, al margen de la inscripción de hipoteca, la existencia de una hipoteca mobiliaria de establecimiento mercantil. II. Que el registrador que suscribe, en base al principio de calificación registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículo 100 del mismo cuerpo legal, y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con ésta fecha calificación negativa total, teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de Derecho: Fundamentos de Derecho. Resoluciones de DGRN: 18/03/1999, 28/02/1977, 5/07/2006, 27/04/2012, 6/02/2012, 5/05/2012. Es doctrina inequívoca resultante tanto de los genéricos artículos 32 y 40 de la Ley Hipotecaria como del más específico artículo 82, párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria y confirmada expresamente por los artículos 173, párrafo 1.º y 174, párrafo final del Reglamento Hipotecario que el título adecuado para la cancelación de una inscripción practicada en virtud de escritura publica es, a falta del consentimiento cancelatorio debidamente formalizado del titular del asiento a cancelar, la propia sentencia que declare tal efecto por cualquiera de las causas previstas en el artículo 79 de la Ley Hipotecaria sin que baste un mero mandamiento ordenando tal cancelación. No procede practicar las cancelaciones solicitadas en la instancia privada, por no presentarse la sentencia firme ordenado la cancelación de la inscripción que exige el artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria o, como con más acierto expresa el artículo 175 del Reglamento Hipotecario al indicar que la cancelación se ordene en virtud de resolución judicial que sea firme por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo para promoverlo, pues lo esencial que se deduce y presuponen ambos preceptos son la nota de firmeza y

que el titular registral haya sido parte y vencido en el juicio a la que la sentencia haya puesto fin. Además la referencia del artículo 79 «deberá ordenarse...» es una norma dirigida a aquellos órganos que pueden ordenar algo al registrador, naturalmente no los particulares que no tienen dicha facultad, sino los órganos judiciales o administrativos que pueden librar el correspondiente mandamiento ordenando. Pero para estos órganos, judiciales o administrativos, la cancelación no se plantea como una facultad meramente discrecional, sino que la ley les impone el deber de ordenar. En la medida que tienen el deber pueden ordenar al registrador que practique la cancelación. Según el artículo 82 de la Ley Hipotecaria: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere, hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.» No procede argumentar el segundo supuesto porque no presta su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos y sí procede el primer supuesto en cuanto se trata de sentencia firme. En las citadas sentencias no se ordena la cancelación ni se declara la nulidad de asientos registrales sino únicamente la nulidad de la escritura pública de fecha dos de enero de dos mil nueve, otorgada ante el notario don Álvaro E. Rodríguez Espinosa por la que los cónyuges sujetos al régimen de gananciales M. C. H. y J. C. G., venden a los cónyuges en régimen de gananciales don G. T. S. y doña M. V. V. O., el local descrito en la misma. Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, según establece el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria y, en concordancia con su contenido, el artículo 38 del mismo cuerpo legal establece que cuando se ejercita una acción contradictoria de un derecho inscrito haya que ejercitar previamente o a la vez la acción de nulidad o cancelación del asiento. Del historial de la finca a la que se refiere el título que se declara nulo, resulta que existen asientos posteriores a la inscripción de dominio cuya cancelación se pretende que es la inscripción de hipoteca inmobiliaria a favor de Bancofar SA, constituida por los compradores cuyo título se declara nulo, constituida dicha hipoteca en virtud de escritura de 2 de enero de 2009, ante el notario de Granada don Álvaro E. Rodríguez Espinosa, protocolo 9, y también existe una nota marginal de hipoteca mobiliaria a favor de la misma entidad. Sin embargo Bancofar SA ha sido ajena a dicho procedimiento. ¿Cabe pues la cancelación de la inscripción de dominio cuando dicha inscripción es el soporte jurídico de asientos posteriores cuyos titulares no han tenido intervención alguna en el procedimiento? Hay criterios que consideran que cabría cancelar la inscripción si no concurría la existencia de titulares de derechos inscritos con posterioridad, así, por ejemplo, la Resolución de la DGRN de 15 de mayo de 1994. La DGRN en Resoluciones posteriores mantiene que, existiendo asientos posteriores que traen causa de una inscripción cuyo título determinante ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de un procedimiento en el que no han intervenido los titulares respectivos y cuya existencia no fue reflejada en el Registro de la Propiedad por medio de la oportuna anotación de demanda. Como también ha reiterado la DGRN, existe la posibilidad de solicitar del Tribunal la anotación de demanda de la acción de nulidad, anotación que sirve de aviso a los posteriores titulares de cargas y que hubiera evitado la indefensión. Y todo ello en base al principio constitucional de tutela judicial efectiva, artículo 24 de la Constitución Española, de la aplicación inter partes de la sentencia, y del principio registral de salvaguardia judicial de los asientos del Registro, artículo 1 de la Ley Hipotecaria que exige para su rectificación, consentimiento de los titulares respectivos o la oportuna resolución judicial en juicio declarativo contradictorio a que se refiere el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, ya que la rectificación de un asiento en ningún caso puede perjudicar a los que durante su vigencia adquieran derechos a título oneroso y de buena fe. No se acompaña mandamiento en que se ordene la cancelación de la inscripción si bien el artículo 82 y 257 de la Ley Hipotecaria permite el acceso al Registro de las sentencias firmes, pero la sentencia firme debe ordenar la cancelación de la inscripción, y sin embargo en la sentencia a que se hace referencia al inicio de este

acuerdo, no se dice nada. Además en el caso de que se hubiese ordenado la cancelación de la inscripción quedarán subsistentes todos los derechos posteriormente inscritos en el Registro. Si bien, la cancelación de la inscripción de dominio evitaría, al menos el acceso al Registro de actos dispositivos que pudieran ser otorgados posteriormente por el titular registral cuyo título hubiera sido declarado nulo por la resolución judicial. El artículo 100 del Reglamento Hipotecario en consonancia con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria extiende la calificación registral frente a 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» y todos ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Por ello, se adopta el siguiente acuerdo: Se suspende la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de Derecho antes expresados, siendo necesario testimonio de la sentencia firme en la que se ordene la cancelación de la inscripción registral, sin necesidad de mandamiento pues el artículo 257 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 521.1 de la LEC, permiten la inscripción directa de las ejecutorias. En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento, de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la última notificación. Contra el presente (...). Granada, a treinta de julio de dos mil doce. La Registradora. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Doña Concepción Rodríguez Gil».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. C. H., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 27 de agosto de 2012, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: «Que de conformidad con los artículos 79.3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 175 del Reglamento para practicar la cancelación de asientos por extinción del derecho basta con presentar el título del que resulte la nulidad del título o de la inscripción, es decir cualquiera de los dos; que la nulidad del título lleva implícita la cancelación de los asientos en el Registro no existiendo precepto hipotecario alguno que exija expresamente que la sentencia que declare la nulidad del título declare además la cancelación de la inscripción registral; que no puede mantenerse la vigencia de un asiento registral de un negocio jurídico declarado nulo supeditando la cancelación a requisitos totalmente innecesarios; que como consta en la documentación se requirió del secretario del Juzgado la expedición de mandamientos que el mismo rechazó lo que no debe causar perjuicio al solicitante; que en relación a la cancelación del asiento de hipoteca, con independencia de la Resolución de 15 de mayo de 1994 no se cita Resolución posterior alguna; que la declaración de nulidad lo es con efectos ex tunc respecto de la compraventa y de todo lo que con ella tuviese relación; que la hipoteca tiene carácter accesorio y por ello debe cancelarse citando las Resoluciones de 22 de diciembre de 1999 y 9 de junio de 2003; que como consta en los autos se ofició al Banco acreedor que compareció como testigo; que además estaba al tanto y conocía perfectamente las condiciones de la compraventa; que los titulares registrales vencidos en juicio ya han recibido el importe de la compraventa en cumplimiento de la sentencia y que el Banco acreedor puede dirigirse contra ellos; que la nota marginal a que hace referencia la nota de defectos se refiere a una hipoteca mobiliaria sobre oficina de farmacia vendida por otros titulares que no tienen relación con los actores aunque ambos contratos han sido declarados nulos por la misma sentencia».

IV

La registradora emitió informe el día 26 de septiembre de 2012, elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 21, 33, 34, 40, 38, 65, 79, 80, 82 y 103 de la Ley Hipotecaria; 209, 214, 215 218, 521 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 173

y 174 del Reglamento Hipotecario; la Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 1980, 15 de febrero de 1982, 6 de junio de 1988 y 5 y 20 de marzo de 2007; y las Resoluciones de este Centro Directivo de (requisitos de inscripción de documentos judiciales) 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 30 de septiembre de 2005, 16 de enero y 19 de febrero de 2007, 15 de junio de 2010, 1 de abril y 21 de julio de 2011 y 21 de mayo de 2012, y de fechas (titulares registrales no demandados) 15 de marzo de 1994, 22 de diciembre de 1999, 9 de junio de 2003, 3 de marzo y 19 de abril de 2005, 3 de marzo y 4 de julio de 2011 y 11 de febrero y 4 de mayo de 2012.

1. Son hechos relevantes a los efectos de este expediente los siguientes: a) En fecha 2 de enero de 2009 se otorga escritura pública de compraventa y subsiguiente de hipoteca sobre determinada finca registral dando lugar a los correspondientes asientos registrales, b) Con posterioridad los vendedores en dicha escritura entablan acción contra los compradores y titulares registrales del dominio recayendo sentencia firme en apelación por la que se declara «la nulidad de la compraventa de la autorización administrativa de farmacia y del local donde se ubica y los actos jurídicos conexos derivados de la citada compraventa», c) los actores solicitan del Juzgado de Instancia la expedición de testimonios de las sentencias y de mandamientos de cancelación. El secretario expide aquéllos pero no éstos por considerar suficientes los testimonios de las sentencias, d) uno de los actores solicita por instancia de la registradora de la Propiedad la cancelación de los asientos registrales de la finca por haber sido declarada nula la compraventa a fin de que el Registro refleje la situación anterior a la misma pero sin especificar a qué asientos se refiere su solicitud de cancelación. La anterior instancia es objeto de presentación junto a testimonio de las sentencias recaídas y de la diligencia del secretario del Juzgado por la que se rechaza la expedición de mandamientos de cancelación.

La registradora rechaza la inscripción de la instancia privada entendiendo que debe acompañar sentencia firme en la que consten los asientos a cancelar rechazando igualmente la cancelación de asientos posteriores porque sus titulares no han sido parte en el procedimiento. El recurrente entiende por el contrario que la documentación presentada es suficiente y que la cancelación de los asientos posteriores al de la compraventa declarada nula deben cancelarse sin perjuicio de las acciones que correspondan a sus titulares.

Dos por tanto son las cuestiones planteadas en este expediente: si la documentación presentada es suficiente para determinar cuáles son los asientos del Registro que deben ser objeto de cancelación y si el efecto cancelatorio de la sentencia puede alcanzar a asientos posteriores cuyos titulares no han sido parte en el procedimiento.

2. Respecto de la primera cuestión, este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (vide Resoluciones en los «Vistos») que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan. Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso a cancelar, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido, en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios (Resolución de 28 de febrero de 1977 y muchas otras posteriores).

Estas afirmaciones se justifican porque como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cual es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.

3. En el expediente que provoca la presente se da la circunstancia de que los interesados solicitaron la expedición del oportuno mandamiento pero, ante la negativa del secretario a expedirlo por considerarlo innecesario, no optaron por recurrir dicha decisión (vide sentencias del Tribunal Supremo en los «Vistos» de 1980 y 1982 y auto de la Audiencia Provincial de Burgos de 11 de julio de 2002), ni por solicitar aclaración, corrección, subsanación o complemento de la sentencia (artículos 214 y 215 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sino por presentar una instancia en la que tampoco se especifica qué asientos concretos deben cancelarse. Dicho documento adolece de la misma imprecisión que las sentencias cuya inscripción pretende así como de absoluta falta de viabilidad para suplir la competencia del Juzgado sobre cual sea el alcance determinado y concreto que en relación a los asientos del Registro deba tener la resolución firme cuyo cumplimiento se demanda.

Es cierto que no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio. Como resulta del artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «1. No se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas. 2. Mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución». Como resulta del precepto, las sentencias constitutivas firmes no siempre tienen que ir acompañadas de un mandamiento de ejecución de su contenido. Para que tal cosa sea posible en relación al Registro de la Propiedad es preciso que la propia sentencia contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y por lo que ahora se discute, si no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual es el asiento a que se refiere.

Pero no ocurre así en el expediente que nos ocupa. Ni en la sentencia de instancia ni en la de apelación resulta una identificación de la finca a que se refieren en términos equiparables a la registral, ni constan los datos registrales de la finca; tampoco resulta cual sea la concreta escritura pública que contiene el negocio anulado (nombre del notario autorizante, fecha de autorización, número de protocolo). Dichos datos sólo aparecen en la solicitud que hace el actor al Juzgado para que emita los testimonios y mandamientos.

4. La falta de concreción de las sentencias cuyo efecto cancelatorio se demanda no se limita al negocio anulado y al concreto asiento registral que deba cancelarse. Estableciendo la sentencia firme la nulidad de los actos jurídicos conexos, la determinación concreta de cuales sean estos, es decir, la especificación de cuales son su alcance y efectos incumbe en exclusiva al juzgador. Constando en el Registro distintos asientos registrales relacionados con la compraventa que se declara nula el despacho es inviable si no se determina a qué asientos concretos extiende su eficacia la sentencia, lo que nos conduce a la segunda cuestión planteada.

5. El recurrente plantea su pretensión de que la sentencia de nulidad de compraventa acarree la cancelación de todos los asientos practicados sobre la finca «al objeto de que el Registro se ajuste a lo que constaba en el mismo en el estado jurídico preexistente antes de aquella operación». Tal pretensión es inviable como acertadamente señala la nota de la registradora.

No son objeto de cuestión los pronunciamientos de la sentencia presentada a inscripción sino su eficacia en relación con los titulares registrales que no han sido parte en el procedimiento. Tampoco lo es valorar las circunstancias que puedan afectar a esos terceros por cuanto ello es de competencia exclusiva judicial, conforme al artículo 1.3 de

la Ley Hipotecaria al determinar que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

La extensión de la eficacia de una sentencia firme en perjuicio de un titular registral posterior que no ha sido parte en el procedimiento no procede sin más porque como afirma el Tribunal Supremo en su Sentencia de fecha 6 de junio de 1988 «... no es posible pretender despojar de la propiedad y de la posesión de un inmueble derechos presuntamente atribuidos a todos los efectos legales al titular registral por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, cuando este titular registral no ha sido parte en la litis, no ha sido condenado en el fallo, ni la inscripción registral practicada a su favor ha sido anulada ni rectificadas; lo contrario, pretendido por el recurrente, supondría extender la eficacia de la sentencia a puntos no controvertidos ni decididos en el pleito, violar el principio de cosa juzgada, y en definitiva el artículo 24 de la Constitución Española».

Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo y el Tribunal Supremo en supuestos similares al presente (vid. Sentencia y Resoluciones citadas en el «Vistos») subsistirá la hipoteca sin alteración sobre el mismo objeto hipotecado mientras no se declare su nulidad en procedimiento dirigido contra el acreedor hipotecario. Debe tenerse en cuenta que en nuestro ordenamiento jurídico la eficacia del Registro de la Propiedad no se limita a la mera inoponibilidad de lo no inscrito sino que se extiende a la plena protección de los terceros. De este modo el acreedor hipotecario no tiene por qué verse afectado por la declaración de nulidad del título adquisitivo del hipotecante en la medida que esté protegido por la fe pública registral de los defectos que anulen o resuelvan el título por causas que no consten en el Registro, principio proclamado en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. La apreciación de las circunstancias que determinen la procedencia o no de la protección registral corresponde en exclusiva al poder judicial en el procedimiento que corresponda y en el que el titular registral haya tenido la posición que el ordenamiento le reconoce en defensa de su posición jurídica.

En consecuencia y con independencia de la subsanación del defecto señalado en primer lugar debe ratificarse la decisión de la registradora respecto del segundo, de modo que la eventual cancelación del asiento de dominio derivado del cumplimiento de la sentencia presentada no puede acarrear la cancelación de los asientos posteriores en tanto sus titulares no presten su consentimiento o así sea declarado en sentencia firme en procedimiento en el que hayan sido parte (artículo 82 de la Ley Hipotecaria y 173, párrafo segundo de su Reglamento).

6. No puede acogerse tampoco la pretensión del recurrente de que la cancelación se produzca habida cuenta del carácter accesorio de la hipoteca ni puede tampoco fundamentarse en la doctrina de este Centro Directivo en relación a la cancelación de asientos de hipoteca por acreditación de la extinción de la obligación garantizada (resoluciones alegadas en su escrito de recurso). Y no puede acogerse porque dicha doctrina y las normas en que se basa parten precisamente de un hecho, la acreditación de la extinción de la obligación garantizada, que no se da en el presente supuesto pues, como queda dicho, al no extenderse necesariamente los efectos de la nulidad en perjuicio del titular registral posterior que no ha sido parte en el procedimiento, la determinación de que el derecho está extinguido precisa de su consentimiento o de resolución judicial firme recaída en procedimiento en que aparezca como demandado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 21 de noviembre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.