

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9907** *Resolución de 11 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sabadell n.º 2 a inscribir un mandamiento dictado en ejecución de sentencia en la que se declara la resolución de un contrato de renta vitalicia y se ordena la cancelación de las cargas posteriores a la inscripción de la condición resolutoria ejercitada judicialmente.*

En el recurso interpuesto por doña C. V. F., en su propio nombre e interés, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sabadell número 2, don José María Ramírez-Cárdenas y Gil, a inscribir un mandamiento dictado en ejecución de sentencia en la que se declara la resolución de un contrato de renta vitalicia y se ordena la cancelación de las cargas posteriores a la inscripción de la condición resolutoria ejercitada judicialmente.

#### Hechos

I

El día 14 de marzo de 2013 se presenta en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2 la siguiente documentación: Primero, testimonio de Sentencia 29/12 de fecha 3 de febrero de 2012 recaída en juicio ordinario número 1417/2010, en la que se declaró resuelto el contrato de transmisión por renta vitalicia suscrito entre C. V. F. como transmitente y las mercantiles «Habitats Arraona, S.A.» y «Fincas Barberá, S.A.» como adquirentes, formalizado mediante escritura de fecha 23 de junio de 1998 autorizada por el notario don Miguel Estella Garbayo, protocolo 2240 y que había causado la inscripción 14.<sup>a</sup> del folio registral de la finca transmitida, inscrita en el Registro de Sabadell número 2, declarando asimismo cancelados los asientos posteriores a dicha inscripción, consistentes en una hipoteca constituida en la inscripción 15.<sup>a</sup> y cedida por la 16.<sup>a</sup>, otra hipoteca constituida en la inscripción 17.<sup>a</sup> y una anotación preventiva de embargo letra A, a favor del Ayuntamiento de Sabadell. Segundo, testimonio de un Auto de fecha 11 de mayo de 2012, por el que a efectos de la ejecución de la sentencia anterior se ordena que la parte ejecutada cumpla en el plazo de 20 días la obligación de inscribir la sentencia y cancelar los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, rectificado por otro de fecha 16 de julio de 2012 en el cual se sustituye el indicado pronunciamiento por la orden de que se expida mandamiento al Registro de la Propiedad número 2 de Sabadell a fin de que en base a la sentencia antes citada proceda a hacer las oportunas inscripciones y/o anotaciones, y cancela los asientos posteriores a la inscripción 14.<sup>a</sup> por haberse resuelto el contrato de renta vitalicia suscrito entre los litigantes en virtud de escritura de fecha 23 de junio de 2008. Dicho auto a su vez es rectificado por otro de 20 de septiembre de 2012 para indicar que la fecha de la escritura de formalización de renta vitalicia es la de 23 de junio de 1998, no de 2008. Tercero, mandamiento de fecha 17 de julio de 2012, que en cumplimiento de lo dispuesto en el Auto de 16 de julio ordena la cancelación de la inscripción del contrato de renta vitalicia y de las inscripciones y anotaciones posteriores, adicionado mediante dos diligencias de 20 de septiembre y 11 de octubre de 2012 por las que se subsanan ciertos errores. Cuarto, testimonios expedidos por la secretaria del citado Juzgado de Primera Instancia número 6 de Sabadell, los días 6 y 7 de marzo de 2013, que dan fe de haberse notificado la sentencia estimatoria de la demanda a doña C. B. J como titular del derecho de hipoteca constituido en las inscripciones 15.<sup>a</sup> y 16.<sup>a</sup>, a la mercantil «Deutsche Bank, S.A.», como titular de la hipoteca constituida en la 17.<sup>a</sup>, y al Ayuntamiento de Sabadell como titular de la anotación de embargo letra A.

## II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2, fue objeto de calificación con fecha 4 de abril de 2013, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «Previa calificación, en esta fecha, del documento precedente dictado por doña M. M. S. G., secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número seis de los de Sabadell, el día diecisiete de julio de dos mil doce, en unión de testimonio judicial librado por la misma secretaria judicial, el día diecisiete de julio de dos mil doce, de una sentencia dictada el día tres de febrero de dos mil doce, por doña Xenia San José Arévalo, magistrada-jueza del Juzgado de Primera Instancia número seis de los de Sabadell, de otro testimonio judicial librado por la misma secretaria judicial, el día siete de marzo de dos mil trece, de un Auto de fecha once de mayo de dos mil doce, dictado por la indicada magistrado jueza, doña Xénia San José Arévalo, así como tres testimonios judiciales más, dictados por la meritada secretaria judicial, los días seis de marzo de dos mil trece y siete de marzo de dos mil trece, donde dice que se notifica a doña C. B. J., como titular de la hipoteca de que trata la inscripción 15.<sup>a</sup> y 16.<sup>a</sup> de la finca registral número 1.814, a la entidad Deutsche Bank, S.A., como titular de la hipoteca de que trata la inscripción 17.<sup>a</sup> de la misma y al Ajuntament de Sabadell, como titular de la anotación preventiva de embargo letra A, todo ello en los autos número 667/2.012, el cual fue presentado en este Registro el día catorce de marzo de dos mil trece, pongo de manifiesto los motivos que impiden su inscripción y su justificación jurídica: Defecto subsanable: Hechos: En el documento presentado a inscripción se solicita, entre otros extremos, la cancelación de una condición resolutoria y la cancelación de los asientos posteriores a la inscripción 14.<sup>a</sup> –cesión a cambio de renta vitalicia– de la finca registral número 1.814 de este Registro de la Propiedad. Dicho documento fue calificado negativamente según nota de esta oficina de fecha dos de noviembre de dos mil doce, a la que me remito. De la indicada nota de calificación, en su punto dos, se hacía constar la imposibilidad de cancelación de los asientos posteriores a la inscripción 14.<sup>a</sup> de la finca 1.814, por cuanto no resultaba de la documentación presentada la notificación a los titulares de derechos inscritos de la vertencia del procedimiento. A los efectos de subsanar el indicado defecto se acompaña junto al título presentado tres testimonios judiciales dictados por doña M. M. S. G., secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número seis de los de Sabadell, los días seis de marzo de dos mil trece y siete de marzo de dos mil trece, de los cuales resulta que han sido notificados, con posterioridad a la sentencia recogida en ambos autos, los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la inscripción 14.<sup>a</sup>, objeto de ejecución, siendo dichos titulares, doña C. B. J., como titular de la hipoteca de que trata la inscripción 15.<sup>a</sup> y 16.<sup>a</sup>, la entidad Deutsche Bank, S.A., como titular de la hipoteca de que trata la inscripción 17.<sup>a</sup> y el Ajuntament de Sabadell, como titular de la anotación preventiva de embargo letra A. En base a ello, no resulta del mandamiento presentado a inscripción ni de los testimonios judiciales anteriormente citados que los indicados titulares registrales de derechos inscritos con posterioridad a la inscripción 14.<sup>a</sup> objeto de ejecución hayan sido parte en el procedimiento ni que hayan sido citados en el momento procesal oportuno o declarados en rebeldía a los efectos de alegar lo que estimen oportuno en defensa de sus derechos inscritos, vulnerándose en tal caso el principio de tutela judicial efectiva, por cuanto se pretendía la cancelación de sus asientos registrales y por su consecuencia de sus derechos inscritos, sin su consentimiento. Es cierto que con la denominada «condición resolutoria explícita» y con su inscripción se pretende conferir eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato de compra por impago del precio aplazado (acción que de otro modo quedaría limitada a la esfera puramente personal de los contratantes) y evitar la aparición de terceros que por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria harían inoperante ese juego resolutorio (cfr. artículos 1.124, 1.504 del Código Civil y 11 y 37 de la Ley Hipotecaria). Ahora bien, de aquí no se sigue, sin más, que la sentencia declarativa de la resolución de la compraventa, dictada en pleito entablado exclusivamente contra el comprador, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último; por el contrario, si se tiene en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se

concretan a las partes litigantes (artículo 1.252 del Código Civil); b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de los titulares respectivos o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho (artículo 40 de la Ley Hipotecaria); c) que es exigencia constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución Española); d) que ni siquiera constaba registralmente por vía de anotación preventiva la existencia del procedimiento encaminado a obtener la resolución (cfr. artículo 198 del Reglamento Hipotecario), ha de concluirse en la imposibilidad de acceder a la cancelación de los asientos posteriores al de la parte adquirente demandada y condenada, en virtud, exclusivamente, de la sentencia dictada contra éste, todo ello sin perjuicio del reflejo registral de dicha sentencia que desvirtúe la apariencia de titularidad actual del comprador, a fin de evitar, al menos, el acceso al Registro de eventuales actos dispositivos que, a pesar de la resolución declarada, pudieran ser otorgados posteriormente por aquél (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria). Fundamentos de Derecho: Así resulta de los artículos 1, 3, 9, 20, 21, 37, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, artículos 51, 100, 173, 175.6 y 180 del Reglamento para su ejecución, artículo 150 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española y artículo 17,2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y Resoluciones de la D.G.R.N. de veinticuatro de febrero y quince de junio de mil novecientos noventa y ocho. En su virtud, y como consecuencia de lo relacionado en los indicados hechos y con los fundamentos de Derecho citados, acuerdo suspender la práctica de los asientos registrales dimanantes del precedente documento, mientras no se subsanen los indicados defectos subsanables. No obstante el defecto hecho constar, cabe la posibilidad de solicitar por el presentante del documento, la inscripción del mismo, única y exclusivamente, en cuanto a la adjudicación, quedando suspendida la cancelación de las cargas ordenada hasta la subsanación del indicado defecto. Documentos complementarios que se han acompañado para su inscripción y que deberán nuevamente acompañarse posteriormente, en caso de que proceda: 1.-Ejemplar «carta de pagament» de la autoliquidación del impuesto correspondiente. 2.-Todos y cada uno de los documentos hechos constar en el encabezado de esta nota, a la que me remito. Archivado duplicado del mandamiento y demás documentos complementarios bajo el número 195 en el correspondiente legajo del año 2013. Contra esta nota cabe interponer (...) Prórroga: El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días a contar desde la última de las notificaciones a que se refiere el artículo 322.2 de la Ley Hipotecaria. Asiento: 775, Diario 116. Sabadell, cuatro de abril del año dos mil trece El registrador de la Propiedad, (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. V. F. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 14 de mayo de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero, que la documentación ya había sido objeto de una calificación anterior negativa, fundamentada en la falta de notificación de la sentencia a los titulares de asientos posteriores, siendo así que a pesar de haber dado recto cumplimiento a lo demandado por el Registro de la Propiedad, y constando al Registro la notificación a los titulares de los asientos posteriores sin que éstos plantearan ningún tipo de acción o nulidad contra la misma, vuelve a plantear nuevamente el Registro una calificación negativa, generando, sin duda, grave, y tal vez irreparable perjuicio a la recurrente. Segundo, que al constar inscrita la condición resolutoria y haber tenido conocimiento de ella todos los titulares posteriores en virtud de la publicidad registral, que advierte claramente de la existencia de la condición y sus efectos jurídicos, no es oportuno exigir un litisconsorcio pasivo necesario como pretende el registrador. Tercero, argumenta la recurrente, a mayor abundamiento, lo dispuesto en el artículo 107.10 de la Ley Hipotecaria, que permite hipotecar «Los bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas, quedando extinguida la hipoteca al resolverse el derecho del hipotecante», así como la jurisprudencia de ciertas Audiencias Provinciales (Segovia, Barcelona) que a su juicio admiten la cancelación automática de asientos

posteriores a resultas del ejercicio judicial de la condición resolutoria explícita y en el mismo sentido, trae a colación también la Resolución de este Centro Directivo de 28 de mayo de 1992.

#### IV

El registrador emitió informe el día 30 de mayo de 2013, elevando el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe aclara que en efecto, a raíz de una presentación anterior del mismo título, éste fue objeto de una calificación de fecha 2 de noviembre de 2012, que acordó suspender la inscripción por «no resultar que se haya notificado a los titulares de derechos inscritos en los asientos posteriores a la inscripción 14.<sup>a</sup> de la existencia del procedimiento que causa la presente», si bien aclara que con ello se pretendía, no sólo que los titulares posteriores supieran de la sentencia, sino que al menos hubieran sido notificados y citados en tiempo y forma con anterioridad a la sentencia para darles la posibilidad de alegar lo que a su derecho correspondiera.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 40.1, 107.10, 258.5 de la Ley Hipotecaria; 108, 127 del Reglamento Hipotecario; 1252 del Código Civil y 24.1 de la Constitución Española; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 13 de julio de 1933; 17 de septiembre de 1985; 5 de abril de 1990, 28 de mayo de 1992, 19 de noviembre de 1996, 24 de febrero y 15 de junio de 1998; 22 de enero de 2001; 26 de noviembre de 2002; 27 de mayo y 15 de noviembre de 2005; 19 de junio de 2007; 1 de abril de 2011, 21 de junio de 2012 y 17 de abril de 2013.

1. La primera cuestión que se plantea en el presente expediente consiste en determinar si en relación a un mandamiento judicial dictado en ejecución de sentencia por la que se declara resuelto un contrato de renta vitalicia en el que se había pactado e inscrito una condición resolutoria en garantía de los derechos de la cedente y demandante, y en cuyo mandamiento se ordena la cancelación de las cargas posteriores a la inscripción de la condición resolutoria, es preciso a fin de proceder a tales cancelaciones dar a los titulares de tales asientos posteriores la posibilidad de intervenir en el procedimiento en que se ha dictado la sentencia. En concreto, constan con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria (inscripción 14.<sup>a</sup>) una hipoteca constituida en la inscripción 15.<sup>a</sup> y cedida por la 16.<sup>a</sup>, otra hipoteca constituida en la inscripción 17.<sup>a</sup> y una anotación preventiva de embargo letra A.

Así lo defiende el registrador en su nota de calificación, sobre la base del principio de tutela judicial efectiva y argumentando además lo siguiente: a) que la sentencia limita sus efectos a las partes en litigio (artículo 1252 del Código Civil); b) que la rectificación de asientos registrales por sentencia firme exige que los titulares de los mismos hayan sido parte en el procedimiento oportuno (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), y c) que la propia Constitución Española exige la defensa de los derechos y recoge el principio de tutela judicial efectiva en su artículo 24.

Frente a todo ello alega la recurrente que el registrador ha pasado por alto que la condición resolutoria ya se hallaba inscrita y que el Registro advirtió en su momento, a través de la publicidad formal, a los sucesivos titulares de los asientos la existencia de tal condición y sus efectos, por lo que no puede entenderse que se exija mayor publicidad ahora, máxime después de haber aportado testimonios judiciales acreditativos de que la sentencia fue objeto de notificación a los titulares de dichos asientos.

2. La cuestión planteada en el presente expediente ha sido estudiada en diversas ocasiones por este Centro Directivo dando lugar a una doctrina consolidada con arreglo a la cual procede resolver el recurso interpuesto.

Es cierto que, tal y como se puso de manifiesto en la Resolución de 22 de enero de 2001, el cumplimiento de una condición resolutoria tiene efecto retroactivo,

produciendo, además de la reinscripción a favor del transmitente, la cancelación de los derechos posteriores, sin necesidad del consentimiento de los titulares de éstos. En definitiva, los terceros adquirentes, incluso con derecho inscrito o anotado, están afectados por el asiento que se solicita por la resolución, en el sentido de que han de estar a las vicisitudes del cumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación que incumbe al adquirente según el contrato en que se estipuló la condición resolutoria. Ello les permite, si así les interesa, pagar lo que falte (cfr. artículo 1158 del Código Civil), pues una vez producida la resolución ha de considerarse retroactivamente que el bien ha seguido siendo siempre del vendedor o transmitente. Así ha sido declarado por el Tribunal Supremo (vid. Sentencia de 11 de octubre de 1995), por entender que la resolución produce sus efectos «ex tunc» y no «ex nunc», de forma que la resolución del dominio o derecho real adquirido por el comprador determina la resolución de los derechos constituidos sobre la cosa que traiga causa de ese dominio o derecho resuelto (cfr. artículos 513, número 6, 529 y 1124 del Código Civil, y 11 y 107 de la Ley Hipotecaria), incluido el embargo trabado (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1995 y Resolución de 1 de abril de 2011). En este sentido, con la inscripción de la condición resolutoria explícita se confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y se evita la no afectación a terceros que por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria harían inoperante ese juego resolutorio.

Ahora bien, de estas consideraciones no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la cesión dictada en pleito entablado sólo contra el cesionario, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda; y, e) que los titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución.

Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución– es necesario que éstos al menos hayan sido citados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado. En definitiva, dada la singular relevancia del cumplimiento de la condición, éste ha de ser probado adecuadamente, de suerte que en el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se resuelve, incluso en el caso de que se haya allanado a la demanda, la sentencia sólo producirá efectos contra éste (de ahí la posibilidad de la reinscripción a favor del transmitente, que el registrador no cuestiona). Ciertamente la existencia de terceros adquirentes del dominio o de otros derechos reales limitados sobre la finca no constituye, en sentido técnico procesal, una situación de litisconsorcio pasivo necesario (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de septiembre de 1996). Pero, como ha señalado la doctrina más autorizada, estos terceros, por ser afectados de forma refleja o mediata, deben tener la posibilidad de intervenir en el proceso (intervención adhesiva y voluntaria), para lo que es necesario que, al menos, se les haya notificado la existencia del procedimiento cuando, con carácter previo a la inscripción o anotación de su derecho, no se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda (cfr. artículo 42 número 1 de la Ley Hipotecaria).

Todo ello confirma la necesidad de que los titulares de asientos que hayan de ser cancelados a resultas del ejercicio de una condición resolutoria inscrita tengan la posibilidad de intervenir en el procedimiento para poder alegar lo que convenga a su derecho en relación a la concurrencia o no de los presupuestos de la resolución, y ello no sólo por la exigencia constitucional de tutela judicial efectiva contenida en el artículo 24.1

de nuestra Carta magna y refrendada por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria (vid. Resolución de 19 de noviembre de 1996), sino además por la necesidad de evitar acuerdos entre transmitente y adquirente en perjuicio de los titulares de asientos posteriores (vid. Resolución de 19 de junio de 2007).

3. En base a todo ello, no puede prosperar la alegación impugnativa de la recurrente basada en el argumento de que el Registro ya publicaba la existencia de la condición resolutoria y sus efectos, porque una cosa es dar publicidad a la condición, y otra al desenvolvimiento de la misma mediante la oportuna demanda judicial, momento en el que se pone en juego un nuevo derecho, el de tutela judicial efectiva, que no resulta suficientemente protegido mediante la simple constancia registral de la condición, sino que requiere, además, que se acredite que los terceros adquirentes y titulares de cargas posteriores han tenido la posibilidad de intervenir en el proceso, algo que sólo puede obtenerse si son demandados o se les notifica la existencia del mismo al tiempo de admitirse la demanda, y en todo caso antes de que se dicte la sentencia y con posibilidad efectiva de intervenir en el procedimiento en defensa de sus derechos. Ninguno de estos requisitos se cumplen en este caso, debiendo reputarse insuficiente, a la luz de la doctrina expuesta, la simple notificación de la sentencia ya dictada por parte del Juzgado, que no ofrece ninguna posibilidad de intervención, limitándose a una recepción pasiva del contenido de un pronunciamiento judicial ya definitivo.

No cabe alegar tampoco la existencia de un eventual perjuicio de imposible o difícil reparación, pues la doctrina desarrollada más arriba ofrece medios alternativos para subsanar el defecto, o evitar «ex ante» tales perjuicios si, al tiempo de entablarse la demanda de resolución contra el adquirente, se procede a la citación de los titulares de asientos posteriores que traigan causa de éste, a fin de que, como se ha señalado, puedan hacer valer la eventual no concurrencia de alguno de los presupuestos del efecto resolutorio (el pago en tiempo oportuno, por ejemplo), y si, igualmente, se toma en dicho momento la oportuna anotación preventiva de demanda, que cumplirá igual función notificadora respecto de los titulares de asientos ulteriores. De este modo se compatibiliza el pleno alcance real de la condición resolutoria explícita inscrita en el Registro de la Propiedad (vid. artículos 1.124 y 1.506 del Código Civil y 37 de la Ley Hipotecaria) con los principios básicos de tutela jurisdiccional de los propios derechos (artículo 24 de la Constitución Española), la salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), y se posibilita el alcance cancelatorio de la sentencia estimatoria que en su día se dicte respecto de todos los asientos posteriores al reflejo registral de dicha condición resolutoria. En defecto de tales actuaciones, la cancelación de aquellos asientos ulteriores requerirá que así se ordene en sentencia firme derivada de juicio declarativo entablado contra sus titulares, como dispone el artículo 40 de la Ley Hipotecaria (véanse, en ese sentido, Resoluciones de 19 de junio y 19 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1998 reiterada esta última en Resolución de 26 de noviembre de 2002).

4. Por lo que se refiere a la necesidad de dar debido cumplimiento al contenido de las resoluciones judiciales, debe recordarse lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado la Dirección General de los Registros y el Notariado en Resoluciones de 26 de mayo de 1997 y 30 de septiembre de 2005. De este modo, aunque es cierto que los artículos 118 de la Constitución Española y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial imponen a todas las autoridades y funcionarios el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral. Coherentemente con ello, la Resolución de 19 de febrero de 2007 señala que entre esas exigencias de nuestro sistema registral está «la debida determinación del asiento» a practicar; en la de 26 de abril de 2005 declara que «la calificación del registrador de los documentos judiciales, consecuencia de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la

intervención prevista en las normas para evitar su indefensión»; y en otras, como las de 19 y 21 de febrero, 23 de junio, 15 de octubre y 5 y 20 de noviembre de 2007, 2 de febrero y 7 de octubre de 2008 y 22 de enero y 30 de abril de 2009, se insiste en el principio de calificación de los documentos judiciales relacionándolo con la limitación de los efectos de la cosa juzgada a quienes han sido parte en el proceso, todo ello a los solos efectos de proceder o no a su inscripción, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento.

5. Como segunda cuestión suscitada en este recurso, que aún siendo la primera en el orden expuesto por la recurrente conviene examinar en segundo lugar por ser en parte tributaria de la anteriormente examinada, está la alegación de que el registrador señala en la nota de calificación recurrida (de fecha 4 de abril de 2013) nuevos defectos no incluidos en la nota de calificación inicial (de 2 de noviembre de 2012), contraviniendo así la exigencia de que la calificación registral sea global y unitaria contenida en el artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria. En efecto, este precepto, situado significativamente en una sección que lleva por título «Información y protección al consumidor», trata de favorecer la posición de los usuarios del Registro de la Propiedad imponiendo la exigencia de que la calificación registral sea «global y unitaria», de forma que los defectos que puedan impedir la inscripción se le expongan al interesado de una sola vez y mediante un solo documento debidamente fundamentado y formalmente notificado, para facilitar el trámite del recurso. En consecuencia, no caben calificaciones sucesivas de un mismo documento que obliguen al interesado a integrar o contemplar conjuntamente varios documentos para formular su recurso, ni aprovechar trámites posteriores para alegar nuevos defectos (como pueda ser el informe en defensa de la nota), ni trasladar la calificación a un momento posterior al suyo propio, que es el del plazo fijado por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Sobre este principio, sin embargo, debe prevalecer el principio de legalidad, por ser notoriamente mayor el interés jurídico protegido, de ahí que si después de haber emitido la calificación se aprecia un defecto que impide la inscripción, el registrador debe exponerlo y negar el despacho del documento o parte concreta del mismo afectada, pero en ese caso, se expone a ser corregido disciplinariamente, si procediere según las circunstancias del caso (vid. artículo 127 del Reglamento Hipotecario).

Ahora bien, en todo caso, las garantías indicadas tienen como centro de referencia el procedimiento registral concreto en el que se encuadran, y sólo dentro de él. Iniciado un nuevo procedimiento, por haber caducado el asiento anterior, decaen los principios de unidad y globalidad de la calificación, y cobra absoluta primacía el principio de legalidad y la correspondiente libertad e independencia de criterio en la calificación que corresponde al registrador, el cual podrá, por tanto, emitir una nueva calificación, que habrá de ser también global y unitaria, pero no estará vinculada a lo hecho con anterioridad, en un procedimiento distinto, pudiendo, si necesario fuere, señalar y argumentar nuevos defectos, tal y como resulta de lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario. Esto, además, en lógica correspondencia con el derecho del interesado de reiterar la presentación de los mismos documentos con solicitud de nueva calificación.

Esta doctrina ya fue puesta de manifiesto por este Centro Directivo en la Resolución de 10 de abril de 2000, que expresó como conclusión que no puede considerarse nula la calificación que añade defectos a resultas de una nueva presentación del mismo título, pues el registrador no está vinculado por sus propias calificaciones anteriores y puede mantener o variar, si lo estimase obligado por su sujeción al superior principio de legalidad, la calificación hecha.

Pero es que además, en el presente caso no parece claro que se trate de un nuevo defecto el invocado en la nota de calificación impugnada, sino una formulación más precisa, desde el punto de vista técnico-jurídico, del mismo defecto. En la nota de calificación emitida el 12 de noviembre de 2012, a resultas de una presentación anterior del título, hizo constar el registrador que «de la documentación presentada no resulta que se haya notificado a los titulares de los derechos inscritos en los citados asientos posteriores a la inscripción 14.<sup>a</sup> de la existencia del procedimiento que causa la presente».

Aunque podía haberse expresado con más precisión, los términos empleados, unidos a los fundamentos de Derecho, en particular la referencia que se hacía al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya anunciaban con suficiente claridad la necesidad de atender al principio de tutela judicial efectiva y articular la posibilidad de que los interesados cuyos derechos estaban llamados a ser cancelados tuvieran previamente la posibilidad de intervenir en el proceso determinante de tal cancelación y alegar en él lo que a su derecho conviniera. Procede, por tanto, desestimar también este segundo motivo del recurso.

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

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, 11 de julio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.