

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14746** *Resolución de 30 de octubre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Jaén n.º 2 a inscribir un testimonio de sentencia dictada en un procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por doña I.M.O.M., Delegada de Economía y Hacienda en Jaén, contra la negativa del registrador de la propiedad de Jaén número 2, don Francisco Javier Fernández Cruz, a inscribir un testimonio de sentencia dictada en un procedimiento ordinario.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Jaén se tramitó procedimiento ordinario 1560/2012 en el que recayó sentencia estimatoria de la demanda el 6 de marzo de 2015, por la que se declaró: «Que estimando en su totalidad la demanda formulada por el Sr, Abogado del Estado, en nombre y representación de Abogacía del Estado, contra A. F. allanado, y Nuevas Arquitecturas Jiennenses, rebelde, debo condenar y condeno estos últimos a estar y pasar por las siguientes declaraciones: – que las registrales 298 y 13.627 son una misma realidad física, habiendo existido una doble inmatriculación. – que debo declarar la nulidad del contrato de compraventa otorgado por Nuevas Arquitecturas Jiennenses. – que debo declarar la propiedad, del Estado respecto de la registral 298, debiendo los demandados restituir la posesión de la misma dejándola libre y expedita con cancelación de todos los asientos registrales relativos a la registral 13.627.».

##### II

Testimonio de la citada sentencia se presentó en el Registro de la Propiedad de Jaén número 2, siendo objeto de calificación en los siguientes términos: «Hechos: (...). Segundo.–Que del contenido del Registro resultan practicadas, además de las inscripciones de dominio a favor de los codemandados, dos inscripciones de hipoteca sobre la finca 13627 de Jaén, la inscripción segunda de fecha once de diciembre de dos mil siete constituida a favor de N.A. de G.R. y los sucesivos endosatarios, tomadores o tenedores legítimos de las letras de cambio con ella garantizadas, según escritura otorgada en Jaén, el treinta de octubre de dos mil siete ante el notario don Manuel Cruz Gimeno, protocolo 1.596; y la inscripción tercera de fecha treinta de abril de dos mil nueve, constituida a favor de M. del C.G.C. y los sucesivos endosatarios, tomadores o tenedores legítimos de las letras de cambio con ella garantizadas, según escritura otorgada en Barcelona, el dieciocho de marzo de dos mil nueve, ante el notario don Vicente Pons Yacer, número 760 de protocolo, constando extendidas al margen de ambas inscripciones notas de expedición de certificación conforme al art.º 688 de la LEC. Tercero.–La cuestión que se plantea en relación con la ejecución de referida sentencia es la siguiente: Se pretende la cancelación –por nulidad del contrato de compraventa– no sólo de la inscripción de dominio practicada en su día a favor del hoy allanado A.F., así como también la de la entidad vendedora Nuevas Arquitecturas Jienenses S.L., por estimarse doble inmatriculación de la citada finca a su favor, sino también la de “todos los asientos registrales relativos a la finca número 13627” entre los que se encuentran dos inscripciones de hipoteca –ambas en ejecución–. Que en base a la titularidad

registrar de la demandada “Nuevas Arquitecturas Jiennenses, S.L.”, fueron practicadas en el Registro, y ello sin constar que sus titulares, acreedores hipotecarios, hayan sido citados ni parte en dicho procedimiento. Cuarto.—Se acompaña informe emitido por don M.G.P., en representación de la Delegación Provincial de Economía y Hacienda, firmado el diecinueve de junio de dos mil veinte, en el que se pretende que la finca 13627 se inscriba a favor del Estado, subsistiendo las cargas establecidas sobre la misma. Fundamentos de derecho: Primero.—El principio de tracto sucesivo que informa la actuación registral —manifestación del principio constitucional de tutela judicial efectiva, ex art. 24 de la Constitución Española— e impide que el titular registral pueda ver cancelado su derecho sin su consentimiento o sin la oportuna resolución judicial firme dictada en juicio declarativo contra él entablado, y ello de conformidad con los artículos 1, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria. Segundo.—Doctrina general sobre la imprescindible intervención del titular registral en los procedimientos judiciales, en cuya virtud debe rechazarse la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que en el respectivo procedimiento los titulares de derechos inscritos que resulten afectados han tenido la intervención prevista por las leyes para su defensa, evitando así que sufran en el mismo Registro las consecuencias de su indefensión procesal, emanada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de fechas uno de febrero de dos mil doce, catorce de enero de dos mil tres, veintinueve de mayo de dos mil nueve, uno de marzo de dos mil uno, veintiuno de abril de dos mil cinco, catorce de junio de mil novecientos noventa y tres, veintinueve de octubre de dos mil uno, quince de febrero de dos mil cinco, veintiocho de mayo de dos mil siete y las de cinco de abril y dieciocho de diciembre de dos mil seis, ocho de octubre de dos mil trece, o catorce de mayo de dos mil quince, tiene establecido para análogos supuestos que, “sin prejuzgar la posible nulidad de la hipoteca o embargo trabado, como consecuencia de la nulidad declarada del derecho del deudor, aquí únicamente debe afirmarse que la cancelación del asiento del acreedor no podrá realizarse, aun cuando procediese, sin su consentimiento o sin la oportuna resolución dictada en juicio declarativo contra él entablado”; “Por tanto la hipoteca o la anotación de embargo subsistirá sin alterar sobre el mismo objeto, mientras no se declare su nulidad en procedimiento dirigido contra el acreedor, teniendo en cuenta además que no tiene por qué verse necesariamente afectada por la declaración de nulidad del título adquisitivo del deudor, en la medida que esté protegido el acreedor por la fe pública registral, principio proclamado en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y que se extiende —según el Tribunal Supremo— no sólo al subadquirente sino al propio primer adquirente, frente a las causas de nulidad del título del transferente no proclamadas por el Registro”. Tercero.—El principio constitucional de tutela judicial efectiva, artículo 24 de la Constitución Española, que impone la proscripción de la indefensión, y que, en materia de calificación de documentos judiciales, ha de anteponerse a la obligatoriedad que tienen los registradores de respetar y colaborar en la ejecución de los pronunciamientos judiciales, tal como ha venido recogiendo la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en resoluciones de treinta de octubre de dos mil dos y doce de marzo de dos mil cuatro. Cuarto.—En el presente supuesto, y dadas las especiales características de la declaración de doble inmatriculación, existe obstáculo registral para la cancelación del historial registral completo de la finca, al figurar, además de las inscripciones de dominio practicadas a favor de los codemandados, otras en favor de terceros adquirentes afectados que no han sido parte en el procedimiento, y que, de cancelarse el folio abierto a la finca, verían frustrada la garantía real que en su día constituyeron confiados en los pronunciamientos registrales que se hallan bajo la salvaguardia judicial ex art. 1.3 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, autoriza entre otros extremos al registrador a calificar la congruencia de la resolución judicial con el procedimiento seguido, así como la existencia de obstáculos según el Registro, siendo el tracto sucesivo —y por tanto el llamamiento del titular registral al proceso— aspecto fundamental de esa congruencia. Quinto.—Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de uno de marzo de dos mil dieciséis —BOE seis de abril de

dos mil dieciséis- que establece que en la jurisdicción civil, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de veintiuno de octubre de dos mil trece, el registrador "...debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo 295/2006 de veintiuno de marzo, "no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través del procedimiento judicial en que haya sido parte". Sexto.-Respecto al informe emitido por el señor G.P. no procede atender a lo expresado en el mismo, al estar en abierta contradicción con lo ordenado en la sentencia judicial, que no es otra cosa que la cancelación de todos los asientos de la finca registral 13627, desapareciendo así en la práctica del mundo tabular, subsanándose así la doble inmatriculación. Para cualquier alteración del contenido del pronunciamiento judicial será preciso que se presente en el Registro un nuevo pronunciamiento que lo altere en el sentido pretendido. Defectos: Para poder cancelar todos los asientos registrales relativos a la finca 13627, es preciso que los titulares de las hipotecas objeto de las inscripciones segunda y tercera hayan consentido la cancelación o exista resolución judicial firme en procedimiento declarativo contra ellos entablado, dado que de la documentación aportada no consta que hayan sido citados ni parte en los autos 1560/2012 del que emanan la sentencia y mandamiento cuya inscripción se pretende. Se advierte que para proceder a la cancelación de las hipotecas que gravan esta finca, además de la pertinente escritura de cancelación, y toda vez que al margen de las inscripciones correspondientes consta nota de expedición de certificación de cargas conforme al art.º 688 de la LEC, es preciso que se acompañen mandamientos de cancelación de dichas notas por el órgano judicial que entiende sobre los autos correspondientes. Falta hacer constar la firmeza de la sentencia (art.º 3 y 257 de la Ley Hipotecaria). Jaén, tres de Julio de dos mil veinte. El registrador: firma ilegible.».

## III

Contra la anterior nota de calificación, la Delegación de Economía y Hacienda, en representación del Estado, interpuso recurso ante esta Dirección General atendiendo a los siguientes argumentos: «Fundamentos de derecho: Primero.-Según reiterada jurisprudencia, la acción declarativa de dominio tiene como finalidad la de obtener la declaración de que el demandante es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria, que discute ese derecho o se lo atribuye o, dicho en otros términos, con ella se pretende constatar, con fuerza de cosa juzgada y por medio de un fallo judicial, la existencia o inexistencia de una determinada relación jurídica de propiedad. Así resulta, por ejemplo, de la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de junio de 2006 (RJ 2006\4609): "Dicha acción declarativa ha sido tradicionalmente definida por la jurisprudencia como. aquella por la que quien afirma ser titular de un derecho real pretende, contra quien se lo niega o discute, que así se declare (Sentencias de 19 de febrero de 1998 [RJ 1998\1166], 23 de enero de 1992 [RJ 1992\201] y 17 de enero de 2001), para poner fin al debate. El éxito de la misma presupone la demostración de la existencia del derecho afirmado sobre la cosa, además de la identidad de ésta". Pues bien, en el presente caso, el Estado ha sido declarado propietario de la finca litigiosa por virtud de sentencia firme, frente a quienes discutían su dominio, esto es, A.F., y Nuevas Arquitecturas Jiennenses. Por tanto, el Estado es titular del dominio de la finca registral 13627; lo que es título suficiente para inscribir dicho dominio en el Registro de la Propiedad. Así se contempla en el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria: "Artículo 1.(...)" "Artículo 2. (...)" y "Artículo 3. (...)". La Resolución de 20 de abril de 2002 de la Dirección General de los Registros y del

Notariado afirma que: "Como no podía ser de otra manera, de conformidad con el correspondiente mandato constitucional (artículos 117 y 118 de la Constitución Española), la doctrina de este Centro Directivo ha sido constante a la hora de reconocer que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan." También se indica en la misma que: "...cabe concluir que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro -salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil- si de éste no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido, así como la firmeza de la misma". En este sentido ya se había pronunciado este Centro Directivo, por cuanto tiene establecido que "las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia, que es firme." En conclusión, el testimonio de la sentencia firme número 35/2015, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Jaén, es título suficiente para inscribir el dominio de la finca registral 13627 a favor del Estado. Segundo.-No obstante lo anterior, la calificación del registrador basa su acuerdo de suspensión de dicha inscripción en el hecho de que no consta acreditado que los titulares de las cargas (hipotecas) que pesan sobre la finca n.º 13627 fueran citados en el juicio en cuyo seno fue dictada la Sentencia n.º 35/2015 que sirve como título de inmatriculación. Como resulta de la solicitud de inscripción que se acompaña al presente recurso, la Delegación de Economía y Hacienda no pretende, como así se pone de manifiesto en la propia calificación, que dichas hipotecas sean canceladas, a pesar de lo contenido en la Sentencia, y así se recoge en el propio Hecho Cuarto del acuerdo de calificación del registrador de la propiedad cuando señala: "Se acompaña informe emitido por Don M. G. P., en representación de la Delegación provincial de Economía y Hacienda, firmado el diecinueve de junio de dos mil veinte, en el que pretende que la finca 13.627 se inscriba a favor del Estado, subsistiendo las cargas establecidas sobre la misma". Pretender otra cosa, efectivamente causaría una situación de indefensión que vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la CE, que es lo que trata de evitar el propio Registrador de la Propiedad, según resulta del cuerpo de su resolución de calificación. Así dispone el artículo 82 de la Ley Hipotecaria que "(...)" Por tanto, en base a las consideraciones expuestas, se entendió conveniente por la Delegación de Economía y Hacienda en Jaén al Registro de la Propiedad n.º 2 de Jaén, la inscripción del dominio a favor del Estado tal y como se declara en la Sentencia 35/2015, sin que proceda la solicitud de cancelación de cargas cuyos titulares no hayan prestado su consentimiento o no hayan sido parte en aquel procedimiento. por lo que no entendemos qué lesión causa a los titulares de dichas hipotecas la inscripción del dominio de la finca a favor del Estado cuando no se solicita la cancelación de aquellas cargas. Efectivamente, la sentencia 35/2015 declaró el dominio de la finca a favor del Estado frente a aquéllos que negaban tal derecho de propiedad, sin que dicho pronunciamiento judicial declarativo del dominio de la finca afecte a los acreedores reales, titulares de las cargas hipotecarias, que no han sido citados a juicio. Así el artículo 104 de la Ley Hipotecaria establece que "la hipoteca sujeta directa inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida". Del concepto legal de la hipoteca se deduce uno de sus caracteres esenciales: la afección de bienes determinados al cumplimiento de una obligación, siendo por tanto una garantía real con independencia de su poseedor o propietario. En efecto, la hipoteca es un derecho real de realización de valor en el sentido del derecho atribuido al acreedor hipotecario, el cual puede disponer del mecanismo procesal puesto a su disposición para la satisfacción de

su crédito. La consecuencia de la ausencia de consentimiento de los titulares registrales de las cargas hipotecarias para su cancelación, y su no intervención como parte en el procedimiento declarativo, radica en que el Estado podrá inscribir el dominio de la finca a su favor, debiendo soportar, sin embargo, las cargas hipotecaria; efecto que consiente, y aun cuando lo hubiese acordado la Sentencia en uno de sus pronunciamientos, pues entendemos que debe regir el principio dispositivo y de rogación, debiendo estarse a lo solicitado por quien pretende la inscripción siempre que el título habilite para ello, y sin perjuicio de que opte por no obtener la cancelación de las hipotecas, a pesar de que el título presentado así lo determinara. Tercero.–Subsidiariamente, y aun cuando nuestra pretensión de obtener la inscripción de dominio con el mantenimiento de las hipotecas no prosperase, entendemos que la calificación del registrador adolece igualmente de no indicar de qué forma el defecto ha de ser subsanado- qué trámite o documento habría de aportarse para entenderse subsanado toda vez, que no puede abocarse a la Delegación de Economía y Hacienda a iniciar un nuevo procedimiento para obtener la declaración de dominio- esta vez sin pronunciamiento sobre las cargas- ni dirigir un procedimiento contra los titulares de hipoteca, cuya cancelación no se ha pretende.».

#### IV

El registrador de Jaén número 2, don Francisco Javier Fernández Cruz, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3, 18, 20, 38, 40, 82 y 209 de la Ley Hipotecaria; 100 y 313 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 2011 y 1 de marzo de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 22 de marzo de 2006, 2 de diciembre de 2014, 26 de julio de 2016, 3 de octubre de 2018 y 10 de octubre de 2019.

1. El presente recurso tiene como objeto la inscripción de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara que existe una situación de doble inmatriculación y se acuerda la cancelación del historial registral de la finca 13627. El procedimiento se ha instado por el Estado como demandante contra los titulares registrales del dominio de la mencionada finca. Sobre dicha finca existen practicadas sendas inscripciones de hipoteca a favor de titulares que no han sido demandados en el proceso.

El registrador se opone a la inscripción por considerar que, conforme al principio de tracto sucesivo, al no haberse dirigido la demanda contra los titulares registrales de las citadas hipotecas no cabe cumplir con el fallo de la sentencia. Además, frente a la pretensión del recurrente, entiende que no es posible inscribir la finca cuyo historial registral se ordena cancelar por la sentencia a favor del Estado manteniendo la vigencia de las dos señaladas hipotecas.

2. Las situaciones de doble inmatriculación constituyen, como ha señalado la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 2011, una situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad consistente en que una misma finca consta inmatriculada dos veces en folios diferentes y con distinto número.

Ninguna norma de nuestro ordenamiento establece unos criterios claros para determinar la prevalencia de alguno de los historiales registrales en conflicto. Por eso ha tenido que ser la jurisprudencia la que ha tratado de colmar esta laguna. En este sentido recuerda la Sentencia de 1 de marzo de 2016, de la Sala Primera del Tribunal Supremo

que: «Esta Sala tiene declarado que los supuestos de doble inmatriculación han de resolverse conforme al derecho civil puro, con exclusión u omisión de las normas de índole hipotecaria contenidas en la Ley de esa materia, ya que la coexistencia de dos asientos registrales de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, origina la quiebra de los principios rectores del mecanismo tabular, porque la protección a uno de los titulares supondría para el otro el desconocimiento de los mismos principios básicos de publicidad, legitimación y prioridad (sentencias núm. 377/2013, de 31 mayo; núm. 299/2012 de 18 mayo y núm. 337/2008 de 30 abril, así como las anteriores de 31 octubre 1978, 28 marzo y 16 mayo 1980, 12 mayo 1983, 8 febrero 1991, 30 diciembre 1993, 28 enero y 27 mayo 1997, 12 marzo 1999, 18 diciembre 2000 y 11 octubre 2004, entre otras).».

3. Como ya señaló este Centro Directivo en sus Resoluciones de 26 de julio de 2016 y 3 de octubre de 2018, «el régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación entre dos fincas o más fincas o partes de ellas cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, pues ahora es objeto de una novedosa regulación, y además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015. En efecto, el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, señala que el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación se iniciará o bien de oficio por el registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes. Además en ambos casos prevé que “si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes”. Por tanto, tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. Dicha decisión, en cuanto se encuadra en las facultades de calificación del registrador, como resulta además del tercer párrafo de la regla séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria cuando dice: “frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa”, deberá ser motivada suficientemente, de forma análoga a lo que sucede en los casos de duda del registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de su fundamentación».

4. En el caso objeto de este expediente, considerando que la sentencia calificada se dictó el 6 de marzo de 2015, es evidente que no resulta de aplicación el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria (la nueva redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, entró en vigor el día 1 de noviembre de ese mismo año, según resulta del párrafo primero de la Disposición Final Quinta de dicha Ley), sino que habrá de estarse a la

normativa anterior, esencialmente concentrada en lo que dispone el artículo 313 del Reglamento Hipotecario.

El artículo 313 del Reglamento Hipotecario distingue en su tratamiento registral según que las fincas doblemente inmatriculadas estén inscritas a favor de una misma persona o de personas distintas. Para este último caso, a su vez, se distingue en función de que exista o no acuerdo entre ellas, además de la conformidad de todos los interesados. Para el caso de falta de acuerdo o conformidad de cualquiera de los titulares afectados, establece la regla 3.<sup>a</sup> del mismo precepto que «el titular de cualquier derecho real inscrito sobre las fincas registrales afectadas por la doble inmatriculación, directamente o a falta del acuerdo previsto en la regla anterior, podrá acudir al juez de Primera Instancia del lugar en que radique físicamente la finca, para que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones, pudiendo exigir la caución que estime adecuada para asegurar los perjuicios que se pudieran derivar. En el auto se reservarán a los interesados las acciones de que se consideren asistidos sobre declaración del mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente. Dicha nota caducará al año de su fecha, salvo que antes se hubiere anotado la demanda interpuesta en el correspondiente juicio declarativo».

Esta nota marginal constituye por tanto una medida de carácter provisional y cautelar, pendiente de la resolución definitiva que deberá canalizarse, a falta de acuerdo de todos los titulares interesados, a través del procedimiento declarativo correspondiente, siendo éste precisamente el cauce que se ha seguido en el caso objeto del presente expediente, en el que lo que se cuestiona en la calificación recurrida no es la idoneidad del dicho procedimiento, sino si alguno de los titulares de derechos afectados por la sentencia ha sufrido una situación de indefensión en términos tales que constituya obstáculo para la práctica de las inscripciones o cancelaciones pretendidas.

5. No cabe duda sobre la competencia del registrador para calificar este extremo. En efecto, debemos recordar aquí que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes, pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales. En concreto se admite la calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial con relación a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas,

salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, "no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte"».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal.».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «... el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular,... no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

6. En el caso objeto de análisis no cabe sino confirmar la calificación impugnada. En efecto, la demanda se ha interpuesto solo contra los titulares registrales del dominio de la finca 13627, pero no contra los titulares de dos hipotecas que aparecen igualmente inscritas. Las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo y la obligación que incumbe al registrador de evitar la indefensión de los titulares de derechos reales inscritos, así como el principio de que los efectos del procedimiento y la cosa juzgada afectan solo a las partes del proceso y a sus herederos y causahabientes (artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), impiden la cancelación del historial registral de la citada finca, puesto que existen sendos derechos de hipoteca inscritos cuyos titulares no han sido llamados oportunamente al procedimiento.

Tampoco puede asumirse la pretensión del recurrente para que se inscriba el dominio de la finca 13627 a su favor, pero manteniendo la vigencia de las mencionadas hipotecas. Por un lado, no es esa la decisión contenida en el fallo de la sentencia, que solo habla de «– que las registrales 298 y 13.627 son una misma realidad física, habiendo existido una doble inmatriculación. – que debo declarar la nulidad del contrato de compraventa otorgado por Nuevas Arquitecturas Jiennenses. – que debo declarar la propiedad, del Estado respecto de la registral 298, debiendo los demandados restituir la

posesión de la misma dejándola libre y expedita con cancelación de todos los asientos registrales relativos a la registral 13.627.». Por otro, esa solución supondría de hecho mantener la situación de doble inmatriculación, con dos historiales registrales vigentes, justo el objetivo contrario al que se pretendía con la tramitación del procedimiento judicial.

Lo que no cabe es que en sede del procedimiento registral, o del presente recurso, cuya finalidad es revisora de la legalidad y acierto de la previa calificación del registrador y que carece de carácter contradictorio respecto de las partes en el litigio del que trae causa la propia calificación, pueda adoptarse una decisión inaudita parte, sin un previo pronunciamiento judicial sobre la extensión de efectos de la sentencia a personas que no han sido parte ni han estado emplazadas en el procedimiento ordinario, y sin que estas tengan oportunidad de alegar lo que a su derecho convenga al menos en trámites de ejecución de la propia sentencia.

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

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, 30 de octubre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.