

Apuntes sobre la validez y eficacia del título de propiedad obtenido a extramuros del procedimiento

El Tribunal Constitucional en sus resoluciones no se refiere a la validez y eficacia del título obtenido a extramuros del procedimiento de ejecución hipotecaria en el que no ha sido parte la titular registral, la cual goza de la presunción iuris tantum derivada del art. 38 de la LH, para cuya tutela se estableció el procedimiento de protección de los derechos reales inscritos.

Los asientos del registro constituyen un título de legitimación; o dicho de otra manera, un signo suficiente de habilitación del sujeto que figure como titular de los derechos reales inscritos en la forma que manifiesta el Registro. El art. 38 LH establece la presunción de exactitud de los derechos reales inscritos, de manera tal que si éstos aparecen tabularmente a nombre de una persona física o jurídica determinada, se presume que le pertenecen y, por consiguiente, que se halla legitimada para hacerlos valer con la finalidad de adecuar la realidad registral con respecto a la existente a extramuros del Registro, y no convertir a dicha oficina pública en un mera proclamadora de titularidades formales carentes de eficacia defensiva alguna. La presunción registral de exactitud, que legitima a la entidad demandante para el ejercicio de la presente acción, perdura y prevalece en el tiempo, mientras que el asiento se mantenga vigente, dado que, como es natural, la protección desaparece cuando aquel pierda su vigor, bien por haber sido cancelado, bien por haber sido rectificado por mor de una resolución judicial, o bien por la transmisión por negocio jurídico del derecho a favor de persona distinta.

No es de extrañar, entonces, que el art. 41 de la LH norme que "[...] estas acciones, basadas en la legitimación registral que reconoce el art. 38, exigirán siempre que por certificación del registrador se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente", así como que, conforme a lo dispuesto en el art. 439.2.3.º LEC, no se admita a trámite el procedimiento, "[...] si no se acompañase a la demanda certificación literal del Registro de la Propiedad que acredite expresamente la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento que legitima al demandante". La determinación de la vigencia no es requisito que deba plantear demasiadas dificultades, pues un asiento se encuentra vigente en tanto en cuanto no haya sido cancelado.

Al expedir su certificación, el registrador comprobará la vigencia registral del asiento. Con respecto al otro de los requisitos precisos, habrá contradicción, que cercene la posibilidad del ejercicio de la presente acción, cuando, por ejemplo, se hubiera extendido nota expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación de la forma reseñada en el art. 313.3.ª del Reglamento Hipotecario; o, también, cuando exista un asiento de presentación en el libro diario, acreditativo de un título contradictorio con una inscripción registral, incluso si ha sido objeto de una anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable (art. 65 LH).

No obstante, las cosas no son tan claras y se ha planteado una discusión doctrinal con criterios judiciales divergentes, con respecto a la problemática de la consideración como asiento contradictorio del correspondiente a la anotación preventiva de demanda, al amparo de lo normado en el art. 42.1 de la LH, según el cual podrá obtenerla "el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real".

La STS 208/2020, de 29 de mayo, "Con el fin de despejar dudas sobre el alcance de la aplicación del art. 34 LH es preciso recordar que sí resultaría protegido por la fe pública quien es tercero respecto del título de adquisición nulo y que adquiere de manera válida de un titular registral que lo fue en virtud de un acto nulo.

Salvo mejor opinión