

**RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por doña Consolación Huertas Sánchez-Carrillejo contra calificación del Registrador de la Propiedad de Alcázar de San Juan.**

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por doña Consolación Huertas Sánchez-Carrillejo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcázar de San Juan a inscribir una ejecutoria de sentencia en virtud de apelación de la recurrente;

Resultando que doña Consolación Huertas Sánchez-Carrillejo, casada con don Andrés Galera Galera, adquirió por compra a don Gregorio Treviño Peñaranda, casado en segundas nupcias con doña María Isabel Ruiz y González de Linares, las siguientes fincas, según escritura de 5 de marzo de 1951 autorizada por el Notario de Madrid don Julio Albi Agero: «1) Una tierra en término municipal de Tomelloso, próxima a los Arenales de la Moscarda, de una cabida aproximada de 123 hectáreas, según el Catastro; «2) Otra tierra que es resto a que ha quedado reducida después de varias segregaciones en término de Criptana, hoy según el Catastro, en el de Alcázar, sitio de Tejado, de haber dicho resto, 46 fanegas, equivalentes a 21 hectáreas 75 áreas, y «3) Otra tierra en los mismos términos y sitios que la anterior, de haber 4 hectáreas 80 áreas 11 centiáreas, igual a 7 fanegas; que en dicha escritura se manifestó que los bienes vendidos eran propios del enajenante y se adquirirían con dinero privativo de la compradora, que contaba con la autorización de su marido; que, según la cláusula tercera, el precio se fijó en ciento cuarenta mil seiscientos pesetas, de las cuales el comprador confiesa tener recibidas sesenta mil seiscientos, quedando pendientes de pago ochenta mil, que la compradora se compromete a satisfacer en dos plazos de cuarenta mil pesetas cada uno, que se harían efectivas en el domicilio del vendedor los días 1 de marzo de 1952 y 1 de marzo de 1953, respectivamente, devengando un interés del 5 por 100, que sería satisfecho por trimestres vencidos; que en la cláusula cuarta se estableció que para el caso de que doña Consolación Huertas Sánchez-Carrillejo no satisficiera al vendedor, don Gregorio Treviño Peñaranda, la suma de ochenta mil pesetas adeudadas según la cláusula anterior, se pacta expresamente, como condición resolutoria, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad, a tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que la venta y transmisión solemnizada en esta escritura quedará sin efecto, volviendo al vendedor, señor Treviño, la totalidad plena de las fincas vendidas, sin que dicho señor tenga que abonar a la señora Huertas Sánchez-Carrillejo cantidad alguna, quedando la suma entregada en poder del transmitente como indemnización por los perjuicios sufridos y pena por incumplimiento del contrato. El precio aplazado de ochenta mil pesetas se imputará a las fincas vendidas en la siguiente proporción: a) Cincuenta mil ciento diecisiete pesetas a la finca descrita al número 1. b) Dieciocho mil ciento veinticinco a la finca descrita al número 2. c) Dos mil seiscientos cincuenta y ocho a la finca descrita al número 3»; que la citada escritura se presentó en el Registro de Alcázar de San Juan y causó la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento en cuanto a una quinta parte de 80 hectáreas 23 áreas 43 centiáreas, cabida registrada de la finca primera; 27 hectáreas 97 áreas 80 centiáreas, cabida registrada de la finca segunda y finca tercera, en los tomos, libros, folios, fincas números e inscripciones que expresan los cajetines puestos al margen de las mismas, advirtiéndose que la inscripción de la primera y segunda se ha verificado en el término de Campo de Criptana por figurar en los libros de dicho Ayuntamiento y no en los de Tomelloso y Alcázar respectivamente. No se practica operación alguna respecto a cuatro quintas partes de la primera por aparecer adquiridas por el transmitente en estado de casado con doña María Muñoz Arranz, hasta que se liquide la sociedad conyugal, y no se verifica operación alguna tampoco en cuanto a la diferencia de cabida de la primera hasta la que expresa el título, por no justificarse su adquisición por el transmitente, y, en cuanto al exceso de cabida de la segunda, por no aparecer plenamente justificado tal exceso; que a continuación de la anterior nota se puso otra del tenor literal siguiente: «Justificado que una quinta parte de 80 hectáreas 23 áreas 43 centiáreas, cabida registrada de la finca primera, fué adquirida por el transmitente en permuta con otra finca que el mismo había adquirido por herencia de su madre, doña Victoria Peñaranda González, según escritura de 28 de febrero de 1928, ante el Notario de Campo de Criptana don Enrique García Duarte González, ha sido inscrito este documento en cuanto a dicha parte de finca, única de la que se interesa el despacho; que seguidamente figura en el mismo una tercera nota, que dice así: «Suspendida la inscripción de este documento en cuanto a tres quintas partes de la finca primera de que se solicita el despacho, por aparecer adquirida por el vendedor en su estado de casado con doña María Muñoz Arranz, sin liquidarse la sociedad conyugal, cuyo defecto se considera subsanable y tomo en su lugar anotación preventiva del título a favor de doña Consolación Huertas Sánchez-Carrillejo por el término y con los efectos legales y reglamentarios en el tomo 1350, libro 96, de Campo de Criptana, folio 196 vuelto, finca número 8.240, anotación letra D»; que el 12 de noviembre de 1953, ante el Notario de Alcázar de San Juan, don José Durá Ruiz, se otorgó por don Gregorio

Treviño Peñaranda y doña Consolación Huertas Sánchez-Carrillejo escritura de rectificación de errores y aclaración a la de 5 de marzo de 1951, haciendo constar que la finca relacionada en primer lugar en aquel documento figuraba en el Catastro con una cabida de 123 hectáreas, según consta en certificación de 15 de marzo de 1948, posteriormente rectificada en el sentido de tener sólo 108 hectáreas 10 áreas 14 centiáreas; que con el fin de conseguir que la finca se inscribiese en el término de Tomelloso y no en los libros de Criptana, a cuyo término no pertenece desde que se rectificaron los términos municipales citados, se omitió la cita de las inscripciones de Criptana, buscando lograr la inscripción en los libros de Tomelloso, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, diciendo que la finca se hallaba pendiente de inscripción, lo que para el término de Tomelloso era cierto; que presentada la escritura en el Registro de la Propiedad, lo que de ella se inscribió se hizo en los libros de Criptana, por lo que se hace preciso aclarar este extremo para poder inscribir una de las partes que figura como finca independiente; que estas dos partes son las siguientes: a) Una tierra llamada de «Casquetazo», en los Arenales de la Moscarda, de 87 hectáreas aproximadamente, que linda: al Norte, el río; Sur, herederos de doña Rosario Treviño; Este, camino de la Dehesa, y Oeste, viuda de Francisco Vaquero, adquirida por el vendedor, parte por herencia de su padre y parte por título oneroso de sus hermanos, e inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 263, libro 76 de Criptana, folio 186 y siguientes, y b) Otra, que fué parte de la anterior, de haber unas 18 hectáreas, que linda: al Norte, la finca anterior y don Ramón Baillo; Sur y Oeste, viuda de don Francisco Vaquero, y Este, don Ramón Baillo, adquirida por el vendedor exclusivamente por herencia de su padre e inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 208, libro 52 de Criptana, folio 41, finca 5.009, inscripción tercera; que, rectificada la descripción de la finca total hecha en la escritura de 5 de marzo de 1951, la descompone en sus dos partes integrantes del modo que queda expuesto antes, y como consecuencia de ello se inscribió el precedente documento por lo que respecta a la finca b), en el tomo, libro, folio, finca, número e inscripción que expresa el cajetín puesto al margen de la misma; que la venta formalizada en la escritura de 5 de marzo de 1951, rectificada y aclarada por la de 12 de noviembre de 1953, fué resuelta unilateralmente por el vendedor en virtud del pacto comisorio expresamente inscrito en el Registro de la Propiedad, previo requerimiento notarial hecho al día 30 de mayo de 1956; que poco después doña Consolación Huertas Sánchez-Carrillejo demandó ante el Juzgado de Primera Instancia número 14 de los de Madrid a don Gregorio Treviño Peñaranda y a cualquiera otro que pudiese alegar un posible derecho sobre las fincas «Casquetazo» y «Tejados», y lo hubiere adquirido con posterioridad al 30 de mayo de 1956, solicitando se declarase no haber lugar a la resolución de la venta aludida, dejando en vigor la escritura de 5 de marzo de 1951; que la demanda se anotó en el Registro el 11 de enero de 1957 en cuanto a la finca número 8.240 —«Casquetazo»—, extinguiéndose por caducidad posteriormente y sin que se practicase anotación alguna en cuanto a la finca número 5.009 —«Tejados»—; que don Gregorio Treviño Peñaranda, con anterioridad a la práctica de la citada anotación, por escritura de 5 de septiembre de 1956, vendió las dos fincas mencionadas a don Joaquín Catalán Horcajada, y éste, después de haberse extinguido la anotación de demanda, presentó su título, que fué inscrito, en cuanto a la finca «Tejados» totalmente y sólo respecto a las partes proindivisas que figuraban a nombre de don Gregorio Treviño, en la finca 8.240 —«Casquetazo»—; que más tarde, en virtud de expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, inscribió a su favor las restantes partes de esta finca, según auto de 9 de octubre de 1965, que consta en certificación unida a los antecedentes del recurso; que, seguido el procedimiento instado por doña Consolación Huertas, el Juzgado de Primera Instancia número 14 de Madrid, con fecha 24 de enero de 1958, dictó sentencia no admitiendo la pretensión de la demandante; que posteriormente don Joaquín Catalán Horcajada vendió en diversas fechas de los años 1958 y 1966 varias parcelas segregadas de la finca número 8.240 a diferentes compradores, quienes, después de extinguida la anotación de demanda, inscribieron sus títulos; y que la demandante, señora Huertas, recurrió contra la sentencia del Juzgado número 14 de Madrid, llegando hasta el Tribunal Supremo, que, en 21 de diciembre de 1963, revocó el anterior fallo, declarando no haber lugar a la resolución del contrato de compraventa litigioso;

Resultando que presentada en el Registro ejecutoria de la anterior sentencia, junto con otros documentos complementarios, fué calificada con nota del tenor literal siguiente: «Presentado este documento el día 13 de mayo próximo pasado —1967—, según asiento número 1.176, fué retirado por el presentante y ha sido devuelto a esta oficina acompañado de: 1) Un testimonio de particulares de la misma sentencia de 21 de diciembre de 1963, expedido el 2 de junio corriente; 2) Testimonio del auto de 25 de octubre de 1957, dictado en expediente de dominio número 80 de 1967 del Juzgado de Primera Instancia de Alcázar de San Juan, cuyo testimonio lleva fecha 12 de junio corriente; 3) Primera copia de la escritura otorgada por don Gregorio Treviño y doña Consolación Huertas el 5 de marzo de 1951 ante el Notario de Madrid don Julio Albi Agero, con el número 417 de su protocolo; 4) Primera copia de la escritura de rectificación de errores y aclaración otorgada por

los mismos señores Treviño y Huertas en Alcázar de San Juan el 12 de noviembre de 1953 ante el Notario don José Durá, con el número 1.115 de su protocolo; 5) Testimonio expedido por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia de Alcázar de San Juan el 3 de junio de 1957 del escrito de los representantes de don Joaquín Catalán Horcajada, promoviendo expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo en relación a fincas al sitio del Casquetazo; 6) Otro testimonio expedido por el mismo fedatario el 3 de junio de 1957, de un escrito por el que doña Consolación Huertas formuló oposición al expediente de dominio incoado por el señor Catalán. Se observan las siguientes faltas: 1.º En cuanto a la primera de las fincas descritas en el documento: Tanto en el momento de la presentación de la ejecutoria como en el día de hoy, esta finca y las segregadas de la misma aparecen inscritas, aunque en el término de Campo de Criptana (la matriz con el número 6.240), a favor de personas que no han sido parte en el procedimiento judicial, en virtud de inscripciones vigentes que están bajo la salvaguardia de los Tribunales y cuya nulidad o cancelación no ha sido declarada ni ordenada, habiéndose resuelto expresamente la improcedencia de hacer declaraciones contra las personas que puedan alegar derechos según los propios términos del fallo, y habiéndose extinguido por caducidad antes de practicarse las inscripciones aludidas la anotación de la demanda origen del pleito, alguna de cuyas inscripciones, por otra parte, fué extendida en virtud de título anterior a la anotación, por lo que aunque no hubiera caducado tampoco podría cancelarse en virtud sólo del documento presentado. 2.º En cuanto a la finca segunda, que es la número 11.876 de Campo de Criptana: Aparecer cancelada la condición resolutoria de la venta con el consentimiento de don Gregorio Treviño y no haberse resuelto el contrato a que se refiere la sentencia. 3.º En cuanto a la tercera finca, número 11.888, de Campo de Criptana: Aparecer del Registro que la inscripción a favor de doña Consolación Huertas Sánchez-Carrillejo a don Gregorio Treviño fué declarada subsistente el 8 de febrero de 1957; que doña Consolación Huertas dispuso de la finca con posterioridad, estando inscrita actualmente a favor de ulteriores adquirentes; y que quedó extinguida por caducidad la anotación de la demanda origen del pleito. Estas faltas son inembargables e impiden la inscripción, conforme a lo dispuesto en los artículos 1, párrafo tercero; 17, 20, 32, 38, 40, 77, 82 y concordantes de la Ley Hipotecaria y su Reglamento. No procede tomar anotación preventiva que tampoco se ha solicitado. Alcázar de San Juan a 28 de junio de 1967. A continuación figura esta otra nota: «Presentados nuevamente los documentos a que se refiere la precedente nota, en unión de una instancia de fecha 11 de julio próximo pasado suscrita por doña Consolación Huertas, solicitando nueva calificación solamente respecto a la primera de las fincas descritas en la sentencia, pero considerando aquella formada por las registradas con los números 6.240 y 5.009 y otros extremos; y retirados dichos documentos por el presentante han sido devueltos a este Registro. Se observa en cuanto a la primera de las fincas comprendidas en la sentencia la que, según lo solicitado, será la única a que se refiere esta calificación: Primero: A) Que la finca número 6.240 se inscribió con una superficie de 86 hectáreas 87 áreas 1 centiárea, que pasaron a formar las fincas 17.667 y 13.075, antes de la compra del inmueble por doña Consolación Huertas, a que se refiere el pleito. B) Que en virtud de la sexta, se practicó del modo que se dirá la inscripción de la compra del inmueble por doña Consolación Huertas, pero sólo en cuanto a las 80 hectáreas 23 áreas 43 centiáreas, resto de finca después de las segregaciones aludidas, haciéndose constar que en el título se le atribuía una extensión de 123 hectáreas aproximadamente y los linderos coincidentes con los de la finca primera de la sentencia. La inscripción se practicó respecto a una quinta parte proindiviso, sin que se practicara operación alguna respecto de las cuatro quintas partes restantes por aparecer adquiridas por don Gregorio Treviño en estado de casado en anterior matrimonio. También se hizo constar que no se hacía operación alguna en cuanto a la diferencia de cabida por no justificarse por dicho señor Treviño, y que en Catastro aparece en términos de Tomelloso. C) Que en virtud de la séptima, se inscribió de análoga manera a favor de doña Consolación Huertas otra quinta parte cuya naturaleza privativa del señor Treviño se justificó. Se remite el asiento en cuanto a la descripción a la inscripción sexta. D) Que en virtud de la novena, se practicó la inscripción de la resolución de la venta a favor de don Gregorio Treviño por no haber recibido el precio aplazado, según se hizo constar en acta notarial de requerimiento, inscripción que se practicó en virtud de la presentación del acta y de la escritura de compra. E) Que el 11 de enero de 1957 se practicó la anotación de la demanda origen del pleito, la cual se tomó en cuanto a 80 hectáreas 23 áreas 43 centiáreas, y se suspendió en cuanto a 42 hectáreas 78 áreas 57 centiáreas por falta de inscripción previa. Esta anotación caducó a los cuatro años de su fecha, aunque en el momento de la presentación de los documentos que motivan esta nota, no se había hecho constar la caducidad, poniéndose hoy la nota marginal cancelatoria. F) Que tanto en el momento de la presentación de la ejecutoria como en el día de hoy, varias fincas segregadas de la 6.240 y el resto de ésta aparecen inscritas a favor de personas que no han sido parte en el procedimiento judicial en virtud de inscripciones vigentes que están bajo la salvaguardia de los Tribunales y cuya nulidad o cancelación

no ha sido declarada ni ordenada, habiéndose resuelto expresamente en la sentencia la improcedencia de hacer declaraciones contra las personas que puedan alegar derechos, y habiéndose extinguido por caducidad, como anteriormente se refiere, antes de practicarse las inscripciones aludidas, la anotación de la demanda, alguna de cuyas inscripciones por otra parte fué extendida en virtud de título anterior a la mencionada anotación, por lo que, aunque no hubiera caducado, tampoco podría cancelarse en virtud sólo del documento presentado. Segundo: A) Que la finca número 5.009 se inscribió sin que proceda por segregación de la 6.240. Esta finca fué objeto de venta con condición resolutoria por don Gregorio Treviño a doña Consolación Huertas en virtud de escritura de 12 de noviembre de 1953 de rectificación de errores de la de 5 de marzo de 1951 que motivó la inscripción cuarta. Por la quinta se inscribió la resolución de la venta por don Gregorio Treviño a favor de éste, y por la sexta se inscribió la venta de la finca por el señor Treviño; B) Que esta inscripción vigente últimamente citada está practicada a favor de persona que no ha sido parte en el procedimiento judicial, y está bajo la salvaguardia de los Tribunales. No se tomó anotación de la demanda origen del pleito y no consta que haya sido objeto de litigio esta finca, que tiene entidad hipotecaria distinta de la anterior, al no resultar que la escritura de rectificación se aportara al procedimiento. Las faltas expresadas bajo la letra F) del número primero y B del segundo son insubsanables e impiden la inscripción, conforme a lo dispuesto en los artículos 1, párrafo tercero; 17, 20, 32, 38, 40, 77 y 82 y concordantes de la Ley Hipotecaria y su Reglamento. La certificación a que se alude en el escrito se expide a instancia de la misma interesada, formulada en escrito aparte. Alcázar de San Juan a 8 de agosto de 1967»;

Resultando que doña Consolación Huertas Sánchez-Carrillejo interpuso recurso contra la anterior calificación y alegó: que el tipo de acción por ella ejercitada deriva del artículo 1.124 del Código Civil y la sentencia del Tribunal Supremo, anulando la resolución de la venta, según doctrina del propio Tribunal (sentencias de 10 de marzo y 31 de mayo de 1950 y 19 de octubre de 1957, entre otras), opera sin rema y sex tunc, es decir, retroactivamente, sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes y las disposiciones de la Ley Hipotecaria; que de la acción ejercitada se tomó anotación preventiva en el Registro de la Propiedad que caducó por el transcurso del plazo de cuatro años, pero sin que hasta ahora haya sido cancelada formalmente; que durante el litigio reseñado, el señor Treviño vendió nuevamente la finca de «Casquetazo» a don Joaquín Catalán Horcajada, quien no la inscribió a su favor, sino que formuló expediente de dominio sobre la misma finca para reanudar el tracto sucesivo interrumpido el año 1957, a lo que se opuso la recurrente alegando la anotación preventiva de la demanda y la pendencia del procedimiento, por lo que no se pudo inscribir entonces la referida finca; que posteriormente, el año 1965, ya firme la sentencia en favor de la demandante, se tramitó otro expediente similar, que tuvo acceso al Registro sin que la dicente tuviese conocimiento del mismo por tener su domicilio en Campo de Criptana; que antes de esta inscripción el señor Catalán vendió varias parcelas de la finca «Casquetazo», que se inscribieron a nombre de los diferentes compradores una vez que el referido vendedor registró su derecho; que presentada en el Registro la ejecutoria de la sentencia del Tribunal Supremo en el año 1967, el funcionario calificador deniega la inscripción por estimar que existen otros asientos posteriores cuya cancelación no ha sido ordenada por el Tribunal Supremo y figurar inscrita la finca número 5.009 a nombre de persona ajena al pleito, sin que se hubiese tampoco tomado anotación preventiva de la demanda sobre la misma, como si las anotaciones preventivas fueran actos constitutivos de derechos y no las ejecutorias de los Tribunales; y que como fundamentos de derecho citaba los artículos 99 del Reglamento Hipotecario; 79, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, y 173, párrafo segundo, de su Reglamento; artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y sentencia del Tribunal Supremo de 24 de abril de 1962, entre otras;

Resultando que el Registrador informó: que nada hay que oponer en cuanto a la invocación que hace la recurrente al artículo 257 de la Ley Hipotecaria, el cual no ha servido de base ni a él se opone la calificación; que de tal invocación parece deducirse que, aunque en la ejecutoria no se acuerde practicar cancelaciones, éstas deben ser hechas sin necesidad de mandamiento, pero este problema no se ha planteado, pues en la calificación no se han considerado cuestiones formales, sino de fondo; que en su fundamento segundo la recurrente alega que con arreglo al artículo 89 del Reglamento Hipotecario no pueden surgir obstáculos del Registro para cancelar el asiento de resolución de la venta, puesto que el Tribunal Supremo declaró que no ha lugar a la misma, por lo que dicha cancelación es procedente aunque no se haya hecho anotación preventiva de la demanda; que sin entrar en este punto en la cuestión de si se ha observado o no debidamente lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 36 de la Ley Hipotecaria, ya que no se ha entablado demanda de nulidad o cancelación de las inscripciones, lo cierto es que cuando se presentó el documento calificado las inscripciones a favor de don Gregorio Treviño Peñaranda estaban ya extinguidas con arreglo al artículo 77 de la Ley Hipotecaria, pues las fincas figuraban inscritas a favor de otras personas; que, por otra parte, al se

cancelaran las inscripciones a favor del señor Treviño, podría darse el caso de que no tuviese efecto la ejecutoria ni adquiriese la recurrente la titularidad registral o se producirían inscripciones contradictorias, lo que va contra las normas fundamentales de la Ley Hipotecaria, especialmente los artículos 17, 20, 32 y 40 de la misma; que las Resoluciones de 29 de enero de 1940, 26 de junio de 1916 y otras anteriores, sientan la doctrina en que se apoya el criterio del informante; que el párrafo tercero del artículo 79 de la Ley Hipotecaria no se ha infringido al practicarse la calificación, puesto que dicho artículo sólo dice que podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación, y en el presente recurso no se ha pedido ni se ha ordenado en el pleito seguido ninguna cancelación, por lo que la nota no se ha ocupado de este supuesto; que menos aplicable aún resulta el párrafo segundo del artículo 173, ya que en él se alude a los efectos de las cancelaciones que se hagan y no se ha practicado ninguna; que a la alegación de no existir terceros interesados y, en todo caso, quedar a salvo sus derechos por la sentencia del Tribunal Supremo, hay que oponer que precisamente uno de tales derechos es el que se deriva de su posición de titulares inscritos que les garantiza que no se cancelarán sus inscripciones sin su consentimiento o sentencia firme en pleito seguido contra ellos, conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria; que, por otro lado, en la nota del informante no se ha citado el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y las cuestiones de buena fe y otras de los nuevos titulares habrá que solventarlas judicialmente, cosa que en el presente caso no ha tenido lugar, razón por la cual las inscripciones en favor de los nuevos titulares están bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al párrafo tercero del artículo primero de la Ley Hipotecaria, y que las Resoluciones de 17 de noviembre de 1919 y 4 de marzo de 1916, entre otras, confirman el criterio expuesto;

Resultando que el Juez que intervino en el procedimiento informó que es correcta la calificación del Registrador al no entrar en juego la ejecutoria de la sentencia con la mecánica registral;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario y Juez informante, y la recurrente se alzó de la decisión presidencial insistiendo en sus anteriores argumentos;

Vistos los artículos 1, 34, 38, 77, 79-2.º y 86 de la Ley Hipotecaria; 99 y 199 del Reglamento para su ejecución; las sentencias de 23 de marzo, 20 de octubre y 23 de noviembre de 1961, 3 de julio de 1962 y 4 de junio de 1965, y las Resoluciones de 11 de abril de 1935, 22 de enero de 1944 y 11 de agosto de 1960;

Considerando que la cuestión que plantea este expediente ha de ser examinada en sus estrictos términos hipotecarios, a saber, si puede cumplimentarse un mandamiento que ordena la inscripción de una sentencia firme en la que se declara la improcedencia de la resolución de una compraventa llevada a efecto unilateralmente por el vendedor, y que, por tanto, las dos únicas fincas en las que se solicita se practique la operación vuelvan a ser inscritas en los libros registrales a nombre de la compradora;

Considerando que al no haberse solicitado por la demandante prórroga de la anotación de demanda que recae sobre una de las fincas, la que, en consecuencia quedó caducada, ni haberse extendido siquiera dicha anotación sobre el otro inmueble, se produjo, por las diversas ventas hechas por el demandado, un cambio en la titularidad dominical de las fincas discutidas, reflejado en el Registro a través de los correspondientes asientos, lo que obliga a tener en cuenta preceptos tan fundamentales como son los artículos 1-3.º, 34 y 38-2.º de la Ley Hipotecaria, que impiden pueda accederse a lo solicitado;

Considerando que, en efecto, el principio de fe pública, protector del tercer adquirente, que reúne las condiciones señaladas en el mencionado artículo 34 de la Ley, así como el de legitimación recogido en el artículo 1-3.º, que declara que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, y muy principalmente el artículo 38-2.º que establece que no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles inscritos a nombre de persona o Entidad determinada sin que previamente o a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente, no autorizan que pueda tener acceso al Registro la ejecutoria presentada, por encontrarse las fincas inscritas a nombre de terceras personas que no fueron parte en el proceso y cuyos derechos forzosamente no cabe desconocer, lo que incluso pone de manifiesto la propia sentencia cuando expresa que no sería procesalmente factible, por no haberse solicitado, hacer declaración alguna contra cualquier otra persona que pudiera alegar un posible derecho sobre las fincas en litigio;

Considerando que las apreciaciones hechas por la recurrente en orden a la buena o mala fe de los adquirentes posteriores, que impedirían entrarse en juego la protección establecida en el artículo 34 de la Ley, no pueden tomarse en consideración en un recurso gubernativo por no ser el procedimiento adecuado para ello, sino que habrá de solventarse ante los Tribunales de Justicia, adonde deben acudir los interesados para ventilar y contender entre sí acerca de la procedencia o no de sus respectivos derechos;

Considerando que no ha habido extralimitación por parte del Registrador al calificar el documento judicial presentado, ya que, de acuerdo con el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, se ha limitado a señalar los obstáculos que han surgido del propio Registro a la inscripción de la sentencia dictada,

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 31 de octubre de 1969.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani.

Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Albacete.

## MINISTERIO DEL EJERCITO

ORDEN de 17 de noviembre de 1969 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo, dictada con fecha 27 de noviembre de 1967, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por doña María, don Jesús y don Luis Moragues Monlau.

Excmos. Sres.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en segunda instancia ante la Sala Quinta del Tribunal Supremo, entre partes: de una, como demandantes, doña María, don José Luis y don Luis Moragues Monlau, representados por el Procurador don Melquiades Alvarez Bulla y Alvarez, bajo la dirección de Letrado, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca en 5 de diciembre de 1966, referente a acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación de Baleares de 1 de marzo de 1966, sobre justiprecio de la finca rústica denominada «Santa Eulalia», se ha dictado sentencia con fecha 27 de noviembre de 1967, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que debemos confirmar y confirmamos la sentencia recurrida dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca en 5 de diciembre de 1966, cuya parte dispositiva se da aquí por reproducida, sin hacer especial condena de costas en ninguna de las instancias. Y librese testimonio de esta sentencia con los autos del recurso al Tribunal de su procedencia, a los fines de ejecución y demás efectos.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

La parte dispositiva de la sentencia de la Audiencia Territorial de Baleares de fecha 5 de diciembre de 1966, a que se remite la del Tribunal Supremo, es la siguiente:

«Fallamos: Que dando lugar al recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación de Baleares de 1 de marzo del corriente año y contra la desestimación del recurso de reposición de 22 de abril siguiente, debemos declarar y declaramos la nulidad de aquel acuerdo y debemos fijar y fijamos como justo precio de la finca «Santa Eulalia», de este término municipal, junto con sus edificaciones y precio de afección, la cantidad de 25.540.071,33 pesetas, y, en consecuencia, debemos desestimar y desestimamos en parte la demanda formulada por el recurrente, don Juan Mora Gornals, como apoderado de los hermanos, doña María, don José Luis y don Luis Moragues Monlau, sin hacer expresa declaración en cuanto a las costas causadas.

Dejúzcase testimonio de esta sentencia, y una vez firme remítase el expediente administrativo al órgano de donde proceda.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación a los autos, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer se cumpla en sus propios términos la referida sentencia, publicándose el aludido fallo en el «Boletín Oficial del Estado», todo ello en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 105 de la Ley de lo Contencioso-Administrativo de 27 de diciembre de 1956 («Boletín Oficial del Estado» número 363).

Lo que por el presente Orden ministerial digo a VV. EE. para su conocimiento y efectos consiguientes.

Dios guarde a VV. EE. muchos años.

Madrid, 17 de noviembre de 1969.

CASTAÑON DE MENA.

Excmos. Sres. Director general de Fortificaciones y Obras y General, Director-Gerente de la Junta Central de Acuartelamiento.