

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Federico Martín Martín contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Nava del Rey a cancelar determinados asientos en virtud de apelación del funcionario calificador.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Federico Martín Martín contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Nava del Rey a cancelar determinados asientos, pendiente en este Centro en virtud de apelación del funcionario calificador;

Resultando que en autos de juicio declarativo de mayor cuantía seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 21 de Madrid, en virtud de demanda de don Federico Martín Martín contra don Dámaso y don Inocencio Ruipérez García y don Manuel José Delgado Valle, con fecha 25 de agosto de 1970 se dictó sentencia en la que se declaraba: 1.º que los demandados, don Dámaso y don Inocencio Ruipérez García, perfeccionaron con el demandante, don Federico Martín Martín, el día 16 de febrero de 1969, un contrato de compraventa por el cual los primeros cedieron al último determinadas fincas de su pertenencia sitas en Torrecilla de la Orden y Alaejos, descritas en el primer resultando, por el precio de 2.400.000 pesetas; 2.º, que los predios objeto de litigio les habían sido adjudicados a los vendedores en operaciones particionales de su madre, doña Irene García Rodríguez; 3.º, que los contratantes, don Dámaso y don Inocencio Ruipérez, están obligados a cumplir lo convenido en el expresado contrato, consistente en la entrega inmediata al comprador, don Federico Martín, de las fincas vendidas de que son propietarios en pleno dominio, en el momento en que se lo exigió el demandante comprador, lo que tuvo lugar el 25 de febrero de 1969, y tan pronto como se extinga el usufructo a que tiene derecho doña María García Rodríguez, lo vendido en tales condiciones; 4.º, que los demandados tienen incumplidas sus obligaciones de entregar todo lo vendido a don Federico Martín; 5.º, que son inexistentes y sin eficacia alguna los contratos de compraventa celebrados por los señores Ruipérez como vendedores y don Manuel José Delgado Valle como comprador, consignados en escrituras públicas del 29 de abril y 5 de mayo de 1969, autorizadas respectivamente por los Notarios don Manuel Corazón Medina, de Tarancón, y don Julián Manteca Alfonso, de Salamanca, señaladas con los números 344 y 1.310 de sus correspondientes protocolos, y por consiguiente inexistentes o nulas dichas escrituras y las inscripciones, anotaciones y otros asientos que se hayan tomado en el Registro de la Propiedad o en otros Registros, y en general cuantas otras consecuencias hayan producido, acordándose en consecuencia la cancelación de tales inscripciones y asientos y que se adopten cuantas medidas sean necesarias para hacer efectiva la inexistencia de tales contratos, condenando a los demandados don Dámaso y don Inocencio Ruipérez a estar y pasar por estas declaraciones y al cumplimiento de cuanto lleve a la completa efectividad de este pronunciamiento; 6.º, que los demandados, don Dámaso y don Inocencio Ruipérez García, deben entregar al demandante las fincas que le vendieron en el contrato de 16 de febrero de 1969, otorgando la correspondiente escritura pública el mismo día en que quede abonado el precio; que apelada la sentencia, fué confirmada por la Audiencia Territorial el 3 de marzo de 1971; que interpuesto por don Manuel José Delgado Valle recurso de casación, el Tribunal Supremo declaró en 4 de febrero de 1972 no haber lugar al mismo e imponiendo las costas al recurrente; que instada la ejecución de sentencia por el actor, en providencia de 24 de febrero de 1972 se ordenó librar exhorto al Juez de Primera Instancia de Medina del Campo para que librase mandamiento al Registrador de la Propiedad de Nava del Rey, a fin de que procediese a cancelar las inscripciones, anotaciones y otros asientos que en tal Registro de la Propiedad se hubiesen tomado con motivo de las enajenaciones de los hermanos Ruipérez al señor Delgado Valle, haciéndose constar, a instancia del señor Martín, que la cancelación solicitada no comprendía la de la anotación preventiva de la demanda, que debería seguir produciendo los efectos correspondientes; y que recibido el exhorto en el Juzgado de Medina del Campo se libró el correspondiente mandamiento al Registro de Nava del Rey con los particulares pertinentes;

Resultando que presentado en el Registro en anterior mandamiento fué calificado con la siguiente nota: «Suspendida la ins-

cripción del precedente mandamiento por adolecer de los defectos subsanables siguientes: Derivarse de sus mandatos incongruencia y obstáculos del propio Registro y de la Ley y el Reglamento Hipotecario, ya que no puede practicarse la cancelación de las inscripciones de venta ordenada sin cancelar a la vez las anotaciones de demanda, por ser éstas consecuencias de aquéllas. Lo contrario sería contradecir la naturaleza, fundamento, finalidad y alcance de las referidas anotaciones, como se deriva de toda su regulación legal, y en particular del artículo 198 del Reglamento Hipotecario. Se hace constar que la nota de calificación de este documento figura, por disponerlo así el artículo 133 del Reglamento Hipotecario, en el que se señala su obligatoriedad en los documentos judiciales, y por haberla pedido expresamente el interesado, don Federico Martín Martín, conforme a lo establecido en el artículo 106 del citado Reglamento Hipotecario.»

Resultando que don Federico Martín Martín interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el documento presentado contiene cuantos datos exigen los artículos 79-3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 207 de su Reglamento; que el funcionario calificador entiende no puede cancelar las inscripciones sin hacerlo también con las anotaciones de la demanda, incumpliendo con su razonamiento vago e impreciso no sólo lo dispuesto en el artículo 106 del Reglamento Hipotecario, sino también lo normado en general en dicho ordenamiento, como ha opinado la Dirección General en sus Resoluciones de 22 de junio de 1922, 13 de julio de 1933 y 7 de octubre de 1943, habiendo señalado el Centro directivo la conveniencia de facilitar en lo posible el ingreso de los títulos en el Registro para que gocen de su protección y garantía, criterio confirmado por el artículo 119 del Reglamento dicho, que permita determinadas rectificaciones estando ya en marcha recursos contra la calificación; y que son aplicables al caso los artículos 1.º, 17, 18, 32, 34, 79, 82, 89 y 106 de la Ley Hipotecaria, en relación con los 99, 116, 198 y 207 del Reglamento Hipotecario, textos legales que glosa en su argumentación, así como las Resoluciones de 4 de julio de 1919, 21 de diciembre de 1925, 30 de mayo de 1934, 29 de octubre de 1946 y 15 de febrero de 1958;

Resultando que el Registrador, después de una exposición de antecedentes coincidentes en lo fundamental con lo anteriormente relatado, informó: Que no se ha practicado la anotación prevista en el número 9 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, por no haber sido solicitada conforme a los artículos 19 y 65 de la misma Ley; que uno de los ejemplares del mandamiento presentado fué retirado por un hijo del presentable como mandatario verbal de éste, después de firmar la nota prevista en el párrafo 1.º del artículo 105 del Reglamento Hipotecario y de ponerse al margen de las fincas la nota indicada en el párrafo 2.º del mismo precepto, archivándose el otro ejemplar del citado mandamiento con arreglo a lo dispuesto en el artículo 133 del propio texto y expidiéndose el mismo día en el Juzgado oficio por el que se ponía en su conocimiento los hechos acaecidos y la nota de calificación puesta; que interpuesto recurso gubernativo contra la misma, se extendió la nota prevista en el Reglamento Hipotecario, a los efectos señalados en el último párrafo del artículo 86 de la Ley; que el recurrente, sin pararse a examinar la nota, afirma que es vaga e imprecisa, porque alega como fundamento legal todo el ordenamiento jurídico registral y el artículo 198 del Reglamento Hipotecario en particular, lo que, a su juicio, contradice el artículo 106 del citado Reglamento y demuestra que no se han tenido en cuenta las resoluciones que sobre el particular ha dictado la Dirección General de los Registros y del Notariado, añadiendo que no se ha aplicado el artículo 86 del repetido Reglamento; que frente a tales argumentos es evidente que una atenta lectura de la nota lleva a conclusiones distintas, ya que en la misma aparecen detallados de una manera clara y precisa los defectos que tiene el mandamiento calificado; que por lo que respecta a la imprecisión que pudiera suponer la cit. como fundamentación jurídica de la Ley Hipotecaria y su Reglamento, y en particular el artículo 198 de este último, tal imprecisión se desvanece si se tiene en cuenta que esta materia está citada en muy escasos preceptos, como puede comprobarse examinando los índices de los textos legales aludidos; que ha procedido de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 18 y 89 de la Ley Hipotecaria, interpretados por las Resoluciones de 22 de junio de 1963, 23 de julio de 1870, 22 de julio de 1874, 27 de noviembre de 1877, 7 de noviembre de 1879, 23 de noviembre de 1904, 19 de mayo de 1908, 31 de julio de 1944, 14 y 18 de noviembre de 1960 y 31 de octubre de 1969; que la Ley Hipotecaria y su Reglamento, en sus artículos 242 y 138, respectivamente, establecen que las anotaciones preventivas son una de las clases de asientos que se practican

en el Registro, siendo su característica fundamental la temporalidad, de donde resulta que terminado un proceso por sentencia debe necesariamente dejar de surtir efecto la anotación preventiva de demanda correspondiente, como se deduce de los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 de su Reglamento; que la anotación de demanda publica simplemente un hecho, asegurando sólo la efectividad de la sentencia que en su día se pronuncie; que la anotación se convierte en inscripción cuando la persona a cuyo favor estuviere constituida adquiere definitivamente el derecho anotado, y como en este caso no existe derecho anotado, no se puede hablar de conversión, pese a estar incluido el artículo 198 por error de sistemática junto con otros preceptos bajo la citada rúbrica; que el Reglamento de 1915 no hablaba de conversión más que en el artículo 186, equivalente al 198 actual, y no señalaba los supuestos de conversión como hace ahora el 197; que por ello se plantearon en la doctrina y jurisprudencia numerosas dudas acerca de si debía aplicarse la conversión a la anotación de demanda, olvidando que si la conversión exige un derecho anotado y en las anotaciones de demanda lo que se anota es un hecho, resulta evidente que tal conversión es imposible; que si el fundamento de las anotaciones de demanda es asegurar los resultados de un juicio, cae de su peso que terminado éste y ejecutada la sentencia, la anotación de la demanda que dió lugar al mismo no tiene razón de ser, como confirman las Resoluciones de 4 de julio de 1919, 29 de octubre de 1948 y 8 de julio de 1962; que, en el aspecto registral, la anotación de demanda actúa como instrumento de publicidad para evitar que pueda aparecer un tercero de buena fe protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pero terminado el litigio la anotación no tiene objeto y sólo produciría una perturbación en el funcionamiento del Registro; que lo que accede a los libros registrales por la anotación indicada es la demanda y no el derecho demandado; que el artículo 188 del Reglamento Hipotecario mencionado en la calificación constituye un obstáculo insuperable para el cumplimiento de lo ordenado en el mandamiento calificado, como puede comprobarse con un atento análisis del mismo; que a lo expuesto hay que agregar los obstáculos que nacen del registro para la práctica de los asientos pretendidos, pues si ha recaído sentencia firme que ordena la cancelación de unos asientos, el mantenimiento de las anotaciones de la demanda correspondiente implicaría una incongruencia registral al quedarse sin contenido; que aun accediendo a lo pretendido, el mantenimiento de tales anotaciones no supondría beneficio alguno para el anotante, y al aparecer como titulares los hermanos Ruy Pérez, hasta podría dar lugar a que surgiese la figura del tercero en perjuicio del propio demandante; que el mantenimiento de las expresadas anotaciones iría en contra de las disposiciones de la Ley Hipotecaria sobre cancelación y liberación del Registro de asientos caducados ineficaces o vacíos de contenido, bastando para comprobar dicha afirmación la lectura de sus disposiciones transitorias; que la plena garantía a favor del señor Martín nace de la inscripción incondicionada en el Registro, y, en todo caso, si tuviese alguna dificultad en la transferencia del dominio por los obligados, el procedimiento adecuado sería la anotación preventiva de embargo del número 3 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria; que si bien, tanto el otorgamiento a su favor de la escritura de venta, como la anotación preventiva de embargo citada, son medios de los que el recurrente puede beneficiarse, esta voluntariedad no puede permitirle pretender la vigencia de unos asientos que según la Ley y el Reglamento Hipotecarios deben cancelarse, y que en cuanto a la imposición de costas, el artículo 130 del Reglamento Hipotecario establece que sólo se impondrán al Registrador cuando haya procedido con negligencia e ignorancia inexcusables, razón por la cual debe satisfacerlas el recurrente;

Resultando que el Magistrado Juez que intervino en el procedimiento informó en el sentido de que hasta que el demandante presente en el Registro, previa liquidación del impuesto correspondiente, la oportuna escritura a su favor, debe subsistir la anotación preventiva de la demanda para seguridad del actor;

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador y este funcionario se alzó de la decisión presidencial insistiendo en sus anteriores argumentos con desarrollo o aclaración de algunos puntos de su informe;

Vistos los artículos 18, 42, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria; 99, 198, 199 y 207 del Reglamento para su ejecución, y las Resoluciones de este Centro de 18 de mayo de 1952 y 6 de julio de 1962;

Considerando que al ordenarse en el mandamiento calificado, expedido en trámites de ejecución de sentencia, la cancelación de las inscripciones practicadas como consecuencia de los contratos de compraventa que la sentencia, estimatoria de la demanda anotada, declara inexistentes y sin eficacia, y disponer en el mismo mandamiento que dicha cancelación no comprende la de la anotación preventiva de la demanda origen del procedimiento, que ha de continuar produciendo los efectos que le correspondan, el problema planteado en este expediente consiste en determinar si es posible cumplir en tal forma lo que ordena el mandamiento o si por el contrario, como mantiene el funcionario calificador, no se pueden realizar tales cancelaciones sin cancelar también la anotación preventiva de la demanda;

Considerando que la finalidad cautelar de la anotación preventiva de demanda es asegurar los resultados de un juicio a fin de que sea posible la ejecución de la sentencia en él recaída y favorable a quien instó la práctica de la anotación,

y de ello se deduce que, independientemente de las causas de extinción legalmente establecidas, dicha anotación debe subsistir como regla general hasta la total ejecución del fallo, sin que baste para su cancelación la sola circunstancia de haberse dictado sentencia firme en el litigio cuya existencia publica la anotación, ya que durante el período de ejecución de la sentencia no sólo hay que considerar que el pleito aún está en tramitación sino que incluso es entonces cuando la anotación debe desplegar sus peculiares efectos;

Considerando que si se atiende exclusivamente a los términos literales en que está redactado el párrafo 3.º del artículo 198 del Reglamento Hipotecario, puede parecer en efecto que la anotación preventiva de demanda sólo se puede cancelar en el asiento que se practique en virtud de la ejecutoria, pero tal interpretación literal se desvanece al apreciar que en muchos casos puede ocurrir que el fallo contenga pronunciamientos cuya ejecución no sea simultánea, y en dichos supuestos es evidente que dicha ejecución podrá llegar al Registro a través de títulos distintos, aunque derivados todos, como es lógico, de la propia ejecutoria, y en momentos también distintos, y no sería acorde con la finalidad de la anotación practicar su cancelación en el momento de acceso del primero;

Considerando que en el presente caso la cancelación de las inscripciones extendidas a nombre de uno de los demandados constituye sólo la ejecución de parte del fallo, por lo que la anotación preventiva de demanda, para que pueda cumplir la función cautelar que le corresponde, debe subsistir con toda su eficacia hasta la total ejecución que será el momento en que, por haber cumplido su finalidad y estar practicados todos los asientos procedentes en virtud de ejecutoria, resultará de aplicación el párrafo 3.º del artículo 198 del Reglamento Hipotecario;

Vistos los artículos 18, 42, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria; 99, 198, 199 y 207 del Reglamento para su ejecución, y las Resoluciones de este Centro de 18 de mayo de 1952 y 6 de julio de 1962;

Considerando que al ordenarse en el mandamiento calificado, expedido en trámites de ejecución de sentencia, la cancelación de las inscripciones practicadas como consecuencia de los contratos de compraventa que la sentencia, estimatoria de la demanda anotada, declara inexistentes y sin eficacia, y disponer en el mismo mandamiento que dicha cancelación no comprende la de la anotación preventiva de la demanda origen del procedimiento, que ha de continuar produciendo los efectos que le correspondan, el problema planteado en este expediente consiste en determinar si es posible cumplir en tal forma lo que ordena el mandamiento, o si por el contrario, como mantiene el funcionario calificador, no se pueden realizar tales cancelaciones sin cancelar también la anotación preventiva de la demanda;

Considerando que la finalidad cautelar de la anotación preventiva de demanda es asegurar los resultados de un juicio a fin de que sea posible la ejecución de la sentencia en él recaída y favorable a quien instó la práctica de la anotación, y de ello se deduce que, independientemente de las causas de extinción legalmente establecidas, dicha anotación debe subsistir como regla general hasta la total ejecución del fallo, sin que baste para su cancelación la sola circunstancia de haberse dictado sentencia firme en el litigio cuya existencia publica la anotación, ya que durante el período de ejecución de la sentencia no sólo hay que considerar que el pleito aún está en tramitación, sino que incluso es entonces cuando la anotación debe desplegar sus peculiares efectos;

Considerando que si se atiende exclusivamente a los términos literales en que está redactado el párrafo 3.º del artículo 198 del Reglamento Hipotecario, puede parecer en efecto que la anotación preventiva de demanda sólo se puede cancelar en el asiento que se practique en virtud de la ejecutoria, pero tal interpretación literal se desvanece al apreciar que en muchos casos puede ocurrir que el fallo contenga pronunciamientos cuya ejecución no sea simultánea, y en dichos supuestos es evidente que dicha ejecución podrá llegar al Registro a través de títulos distintos, aunque derivados todos, como es lógico, de la propia ejecutoria, y en momentos también distintos, y no sería acorde con la finalidad de la anotación practicar su cancelación en el momento de acceso del primero;

Considerando que en el presente caso la cancelación de las inscripciones extendidas a nombre de uno de los demandados constituye solamente la ejecución de parte del fallo, por lo que la anotación preventiva de demanda, para que pueda cumplir la función cautelar que le corresponde, debe subsistir con toda su eficacia hasta la total ejecución que será el momento en que por haber cumplido su finalidad y estar practicados todos los asientos procedentes en virtud de la ejecutoria, resultará de aplicación el párrafo 3.º del artículo 198 del Reglamento Hipotecario;

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

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

Dios guarde a V. E. muchos años.
Madrid, 25 de septiembre de 1972.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Valladolid.