

14942 REAL DECRETO 715/1993, de 7 de mayo, por el que se indulta a don Juan Manuel Toribio Sánchez.

Visto el expediente de indulto de don Juan Manuel Toribio Sánchez, con los informes del Ministerio Fiscal y del Tribunal sentenciador, condenado por el Juzgado de lo Penal número 2 de Albacete, en sentencia de 4 de diciembre de 1991, a la pena de tres meses de arresto mayor y 50.000 pesetas de multa, con las accesorias legales correspondientes, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 7 de mayo de 1993,

Vengo en conmutar a don Juan Manuel Toribio Sánchez la pena privativa de libertad impuesta, por multa de 200.000 pesetas, a condición de que la misma sea abonada en el plazo de seis meses a partir de la publicación del presente Real Decreto y que no vuelva a cometer delito durante el tiempo de normal cumplimiento de la condena.

Dado en Madrid a 7 de mayo de 1993.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
TOMAS DE LA QUADRA-SALCEDO
Y FERNANDEZ DEL CASTILLO

14943 REAL DECRETO 716/1993, de 7 de mayo, por el que se indulta a don Antonio Vedriel del Rey.

Visto el expediente de indulto de don Antonio Vedriel de Rey, con los informes del Ministerio Fiscal y del Tribunal sentenciador, condenado por la Audiencia Provincial de Tarragona, en sentencia de fecha 10 de junio de 1989, a la pena de cuatro años dos meses y un día de prisión menor, con las accesorias de suspensión de todo cargo público y derecho de sufragio durante el tiempo de la condena, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día 7 de mayo de 1993,

Vengo en indultar a don Antonio Vedriel del Rey la pena privativa de libertad pendiente de cumplimiento, a condición de que no vuelva a cometer delito durante el tiempo de normal cumplimiento de la condena.

Dado en Madrid a 7 de mayo de 1993.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
TOMAS DE LA QUADRA-SALCEDO
Y FERNANDEZ DEL CASTILLO

14944 REAL DECRETO 717/1993, de 7 de mayo, por el que se indulta a don Rafael Zaragoza Pérez.

Visto el expediente de indulto de don Rafael Zaragoza Pérez, con los informes del Ministerio Fiscal y del Tribunal sentenciador, condenado por el Tribunal Supremo, en sentencia de 15 de abril de 1992, resolutoria de recurso de casación contra otra de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Málaga, de 25 de junio de 1988, a las penas de cuatro años de prisión menor, 30.000 pesetas de multa y privación del permiso de conducir o la facultad de obtenerlo por tres meses y un día, con las accesorias de suspensión de todo cargo público y del derecho de sufragio durante el tiempo de la condena, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 7 de mayo de 1993,

Vengo en conmutar la pena privativa de libertad impuesta a don Rafael Zaragoza Pérez, por la de un año de prisión menor, a condición de que no vuelva a cometer delito durante el tiempo de normal cumplimiento de la condena, dejando subsistentes los demás pronunciamientos de la sentencia.

Dado en Madrid a 7 de mayo de 1993.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
TOMAS DE LA QUADRA-SALCEDO
Y FERNANDEZ DEL CASTILLO

14945 RESOLUCION de 27 de abril de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Alberto Arenaza Artabe, en representación del Ayuntamiento de Arrasate-Mondragón, contra la negativa de Registrador de la Propiedad número 3 de Bergara, a inscribir una certificación de dominio en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Alberto Arenaza Aratabe, en representación del Ayuntamiento de Arrasate-Mondragón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Bergara, a inscribir una certificación de dominio en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

El Secretario del Ayuntamiento de Arrasate-Mondragón expidió con fecha 9 de abril de 1991 una certificación para proceder a la inscripción de un bien en el Registro de la Propiedad de Bergara. En la misma se hace una descripción completa del bien inmueble indicándose que está destinado a un uso público, viales, parques y jardines y como título de adquisición se relaciona el Decreto de la Alcaldía, de fecha 22 de enero de 1991, de ejecución forzosa, ejecución subsidiaria, del anterior acuerdo plenario de fecha 30 de noviembre de 1990 por el que se declaraba la cesión obligatoria y gratuita al municipio de la finca a la que se refiere la certificación, por causa de la licencia otorgada a favor de la cooperativa Arazta Auzon, titular registral de la citada finca, en virtud de acuerdo de la Comisión Municipal Permanente de 26 de mayo de 1976 y se requería a la citada cooperativa para que en el plazo de quince días hábiles desde el siguiente a la comunicación de este acuerdo compareciese para el levantamiento de la correspondiente acta de ocupación de dicha finca.

En la certificación se hace constar, igualmente, que el citado acuerdo fue notificado a los interesados y recurrido en reposición, habiendo sido desestimado éste sin que conste la interposición de ulterior recurso; que no se personaron para el levantamiento del acta de ocupación y que la finca cuya inscripción se solicita figura en el expediente para la concesión a la cooperativa de la licencia de 26 de mayo de 1976, como superficie cedida en concepto de viales, parques y jardines no siendo edificable según las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

II

Presentada la precedente certificación en el Registro de la Propiedad número 3 de Bergara fue calificada con la siguiente nota: «Se suspende la inscripción del precedente documento por adolecer el título de los siguientes defectos: 1.º No estar previamente liquidados los Impuestos que devenga el mismo. 2.º No coincidir la cabida objeto de la certificación con la inscrita en este Registro. 3.º No acreditar suficientemente el título traslativo en favor del Ayuntamiento de Arrasate. No se practica la anotación preventiva prevista en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria por no haberlo solicitado. Bergara, 8 de mayo de 1991.—El Registrador de la Propiedad.—Firma ilegible, Ignacio Santos-Suárez Marqués.»

III

El Procurador de los Tribunales don Alberto Arenaza Artabe, en representación del Ayuntamiento de Arrasate-Mondragón, interpuso recurso gubernativo contra la suspensión del Registrador, alegando: 1.º Que con relación al primer defecto de la nota, siendo cierto, podría subsanarse inmediatamente mediante la presentación del documento en la Oficina Liquidadora competente. 2.º Que en relación con la no coincidencia de la cabida objeto de la certificación con la inscrita en el Registro ha de tenerse en cuenta en cuanto que se trata de una finca con linderos fijos e inequívocos, debiera procederse a la inscripción del aumento de cabida si no se consideraba así a inscribir la finca a nombre del Ayuntamiento con la cabida inscrita, obligando a éste a acudir con posterioridad a alguno de los procedimientos legales previstos para la inscripción de los excesos de cabida. 3.º Y en relación con el tercer defecto de la nota, relativo a la no acreditación suficiente del título traslativo a favor del Ayuntamiento: que: a) Siendo el documento presentado de naturaleza administrativa el Registrador ha de circunscribir la calificación registral a la que determinan los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento sin que deba pronunciarse sobre la legalidad del expediente tramitado por la Corporación solicitante, que sirvió de base al propio documento y con respecto

al cual se hicieron constar datos en la propia certificación. b) El carácter inscribible del documento de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional décima de la Ley de 25 de julio de 1990 número 8/1990 de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. c) La obligatoriedad de inscripción de los bienes de las Entidades Locales, según el artículo 36 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. d) La competencia para ello de la Corporación Municipal de conformidad con el artículo 221 del texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976, e) la posibilidad de la Administración para actuar en vía de ejecución forzosa, en este supuesto, mediante ejecución subsidiaria, prevista en los artículos 102 y 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 4 de la Ley de Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985, por tratarse de un acto administrativo, de carácter ejecutivo, que impone una obligación, habiéndose notificado y apercibido, previamente, por el Ayuntamiento a la cooperativa interesada. Y en apoyo de sus argumentos invocaba las resoluciones de este Centro directivo de 10 de noviembre de 1986 y 12 de enero de 1988 y la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de enero de 1980.

IV

El Registrador de la Propiedad número 3 de Bergara en defensa del tercer defecto de su nota, por haber sido aceptados los otros dos por la parte recurrente, informó: Que con fecha 2 de mayo de 1969 la Comisión Provincial de Urbanismo aprobó el plan parcial inicial para el polígono 18 y sectores 1 y 2 del polígono 33 de Mondragón, que de conformidad con la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, preveía la cesión de la parcela cuya inscripción se pretende y que no fue formalizada en ningún momento. 2.º En virtud de acuerdo de la Comisión Municipal Permanente de 25 de mayo de 1976, se concedió a la Cooperativa de Vivienda Azatza Auzoa licencia para construir dieciocho viviendas, declarando en la misma la cesión obligatoria y gratuita por causa de la licencia de 1.680 metros cuadrados. 3.º Con fecha 30 de enero de 1984, la Comisión Municipal Permanente de Mondragón concedió a dicha Cooperativa licencia de segregación de una parcela de 1.650 metros cuadrados advirtiéndose a la misma que dicha concesión no debe obstaculizar en un futuro la cesión de la alameda peatonal, siendo esta licencia la que cumplimenta la escritura de 30 de febrero de 1984, autorizada por el Notario de Mondragón don Juan Larucea el 30 de febrero de 1984 y que dió lugar a la finca inscrita a favor de la Cooperativa cuya inscripción ahora se pretende a favor del Ayuntamiento. 4.º Que la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 1988, que estableció la validez de la certificación del Ayuntamiento como título de inscripción de las cesiones obligatorias ha sido desvirtuada por la doctrina de la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1988, recaída en el mismo caso que motivó la resolución, en la cual se fijaba la necesidad de poner las cesiones gratuitas al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente y la incompatibilidad entre el sistema de cooperación con las contribuciones especiales que consagraba la Ley del Suelo de 1956. 5.º Que no obstante lo dispuesto en la disposición adicional décima de la Ley de 25 de junio de 1990 ha de tenerse en cuenta que las cesiones de terrenos obligatorias no se producen automáticamente con la aprobación parcial del plan o la concesión de obra punitiva sino que de conformidad con los artículos 131 números 1 y 2 y 188 número 3 del Reglamento de Gestión Urbanística es necesario que se cumplan unos requisitos, que no han sido acreditados por la parte recurrente. 6.º Que, en consecuencia, con todo lo anterior se puede sostener que la Cooperativa interesada tiene la obligación de ceder al Ayuntamiento unos terrenos, pues mientras esta obligación no se cumple no podrá pretenderse la inscripción de una finca, más aún cuando al inscribirse ésta al conceder la licencia de segregación el propio Ayuntamiento no la consideró como propia.

V

Por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco y con carácter previo a la resolución del recurso se dió traslado de éste a la Cooperativa interesada quien por medio de su representante alegó: 1.º Que la premura de tiempo no justifica la falta de previo pago del Impuesto tal como defiende el Registrador. 2.º Que igualmente debe confirmarse el criterio del Registrador no sólo por no coincidir la cabida de la finca sino además sus linderos. 3.º Que en la licencia concedida a la Cooperativa el 26 de mayo de 1976 no aparece referencia alguna ni condicionamiento o cesión gratuita de parcela alguna al municipio. 4.º Que en la licencia de segregación de 27 de enero de 1984 la única condición que se puso fue de que «dicha segregación no debe en un futuro obstaculizar la construcción de la alameda peatonal», sin que exista en la actualidad ningún proyecto de ejecución de tal alameda peatonal.

5.º Que lo que el Ayuntamiento de Mondragón ha pretendido es utilizar tal parcela para la ejecución de una serie de obras que al afectar a las viviendas de la Cooperativa han provocado a instancia de ésta diversos procedimientos civiles, penales y contencioso-administrativos. 6.º Que las cesiones gratuitas han de compaginarse con el principio de la justa distribución de los beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados por la actuación, sin que con relación a esta última se haya llevado a cabo actuación alguna. 7.º Que el Ayuntamiento le ha reconocido a la cooperativa la propiedad de dicha finca no sólo con ocasión de la licencia de segregación de 27 de enero de 1984, sino también durante la tramitación de distintos procedimientos judiciales.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma del País Vasco, concretando su decisión al tercero de los defectos de la nota dictó Auto revocando la nota del Registrador por entender que la duda existente sobre si de conformidad con la Ley del Suelo de 1956 para la inscripción de las cesiones obligatorias es necesario o no que concurrese un acto formal de transmisión, ha sido resuelto por la Ley del Suelo de 1976 y su Reglamento de Gestión en el sentido de su innecesidad, tal como se deduce de la Resolución de la Dirección General de 12 de enero de 1988 y que visto la forma y contenido de la certificación expedida por el Secretario procede declarar su suficiencia para provocar la inscripción registral sin ser este recurso el procedimiento adecuado para resolver cuestiones de derecho material en relación con dicha cesión, ni extender a ellas la función calificadora del Registrador.

VII

Contra dicho Auto recurrieron en apelación tanto la Cooperativa interesada como el Registrador de la Propiedad, insistiendo ambos en sus argumentos de instancia y en especial en la no coincidencia de este supuesto con el resuelto por la Dirección General de los Registros y el Notariado con fecha 12 de enero de 1988 pues en aquél como se trataba de una actuación urbanística de propietario único en la que el Ayuntamiento había declarado previamente la innecesidad de la reparcelación, circunstancias ambas no concurrentes en el caso que motiva este recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 301 de la Ley del Suelo, 99 y 117 del Reglamento Hipotecario y la resolución de 12 de enero de 1988.

1. Dada la conformidad del recurrente con los defectos primero y segundo de la nota impugnada y la necesaria concreción del recurso gubernativo a las cuestiones directamente relacionadas con la nota del Registrador (vid art. 117 Reglamento Hipotecario), el ahora entablado ha de limitarse, exclusivamente, a la cuestión de si puede inscribirse a favor de determinado Ayuntamiento, una finca que consta inscrita a nombre de una Entidad privada, en virtud de una certificación expedida por el Secretario de aquel Ayuntamiento en que, junto a la descripción de la finca en cuestión, se invoca como título traslativo un Decreto de la Alcaldía de 22 de enero de 1991, de ejecución forzosa, ejecución subsidiaria de un anterior acuerdo plenario de 30 de noviembre de 1990, en el que se declaraba que los 1.680 metros cuadrados cuestionados, son de cesión obligatoria y gratuita al Municipio por causa de licencia otorgada a favor de la Cooperativa Azatza Auzoa (que es la titular registral), en virtud de acuerdo de la Comisión Permanente de 26 de mayo de 1976; según la certificación, el acuerdo del Pleno de 30 de noviembre de 1990 fue notificado a los interesados y recurrido en reposición, fue éste desestimado en 18 de enero de 1991 y la desestimación notificada en forma legal.

2. Se debate pues sobre la formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad de las cesiones obligatorias al Ayuntamiento de aquellos terrenos que, según el planeamiento urbanístico, son destinados a viales, parques y jardines. Como ya declarara este Centro directivo (vid Resolución de 12 de enero de 1988), la sola certificación del Secretario del Ayuntamiento respectivo, es título formal suficiente para la inscripción en favor de esta Entidad de tales terrenos, siempre que en la misma se dé fe —como en ese supuesto ocurría— de los actos administrativos firmes a través de los cuales se opera la cuestionada cesión.

En este sentido el título presentado, en cuanto por él se acredita la ejecución forzosa en vía administrativa de un posible deber urbanístico de cesión de viales, puede ser título suficiente para acreditar la traslación del dominio operada con esa ejecución. Más este caso no puede accederse todavía a la inscripción, es porque los términos excesivamente escuetos del mismo, no permiten al Registrador ejercer sobre él su potestad calificadora (aunque dentro de los límites que el artículo 99 del Reglamento

Hipotecario señala); en particular, de él debe resultar si el procedimiento seguido para la cesión de viales era el apropiado por tratarse de un derecho adquirido por el Ayuntamiento conforme a la legislación entonces aplicable (cfr. disposición transitoria tercera Ley del Suelo 1976 y 116 y 129 de la Ley del Suelo de 1956) y, si en su caso, el particular que se sintiera perjudicado, había pedido oportunamente la reparcelación de los terrenos. Del título administrativo debe, por tanto, resultar con claridad, también, las determinaciones del Plan Parcial, relativas a cesiones obligatorias, con expresión de la fecha de la aprobación; el sistema de actuación entonces elegido para la ejecución en el polígono, del correspondiente Plan y legislación que se ha estimado aplicable en las vicisitudes que ahora interesan.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto apelado.

Madrid, 27 de abril de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

14946 RESOLUCION de 12 de mayo de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Estrella del Cura, en nombre de don Zenón Juan Cortés Canelo contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 33 de Madrid, a inscribir una escritura de transmisión judicial, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Estrella del Cura, en nombre de don Zenón Juan Cortés Canelo contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 33 de Madrid, a inscribir una escritura de transmisión judicial, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 13 de noviembre de 1991, ante el Notario de Madrid don Juan Bolás Alfonso, fue otorgada por el Juez de Primera Instancia número 18 de los de Madrid una escritura por la que, actuando de oficio en nombre y representación de la Compañía mercantil «Euro-Ibérica de Finanzas, Sociedad Anónima», transmitía una finca urbana a don Zenón Juan Cortés Canelo, como consecuencia del ejercicio del derecho legal de retracto arrendaticio de este último. Dicha escritura fue otorgada en ejecución de la sentencia del referido Juzgado de fecha 6 de septiembre de 1977, por la que se declaraba haber lugar al retracto legal arrendaticio a favor del demandante don Zenón Juan Cortés Canelo, como arrendatario de dicha finca, en relación con la venta que de dicha finca hizo la anterior propietaria «Majecebe, Sociedad Anónima», a favor de la Sociedad demandada «Euro-Ibérica de Finanzas, Sociedad Anónima», en escrito de fecha 12 de diciembre de 1975 ante el Notario de Madrid don Juan Vallet de Goytisolo.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad número 33 de Madrid fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la escritura que precede en el Registro de la Propiedad número 33 de Madrid, por aparecer la finca inscrita a nombre de doña Aurora Martínez Díaz, por compra, libre de arrendatarios, en escritura otorgada en Madrid el 10 de enero de 1989, ante el Notario don José Luis Martínez Gil, a don José Echarri Aramburu, según resulta de la inscripción 8.ª de la finca 36.298, al folio 140 del tomo 696 del archivo, libro 488 de Canillas; a su vez, el señor Echarri había adquirido, por compra, libre de arrendatarios, por la inscripción 7.ª, en escritura otorgada en San Sebastián el 5 de enero de 1987, ante el Notario don Aquiles Paternotte Suárez, a la Sociedad «Establecimientos Beissier, Sociedad Limitada», ésta por la inscripción 6.ª, en escritura otorgada en Madrid el 19 de diciembre de 1986, ante el Notario don José María de Prada González, por compra judicial, libre de arrendatarios, a la Sociedad «Majecebe, Sociedad Anónima», esta Sociedad, a su vez, por la inscripción 5.ª, por compra, libre de inquilinos, en escritura otorgada en Madrid el 5 de marzo de 1977, ante el Notario don Juan Vallet de Goytisolo, a la Sociedad «Euro-Ibérica de Finanzas, Sociedad Anónima», que había adquirido por compra libre de inquilinos, por la inscripción 4.ª, en escritura de 12 de diciembre de 1975, ante el Notario señor Vallet, a la Sociedad «Majecebe, Sociedad Anónima», ésta por aportación, libre de arrendatarios, de don Francisco Pérez Borrell, en escritura de 10 de octubre de 1975, ante el Notario de Madrid don Carlos Balbontín, por la inscripción 3.ª, y, por último, el señor Pérez Borrell,

por compra, libre de arrendatarios, a la Sociedad «Construcciones Coimbr Sociedad Anónima», en escritura otorgada en Madrid el 28 de noviembre de 1973, ante el Notario don José Luis Martínez Gil, por la inscripción 2.ª Madrid, 11 de mayo de 1992.—Firma ilegible.—Fdo.: Luis María Alvará Iraoz.»

III

Don Joaquín Estrella del Cura, en representación de don Zenón Juan Cortés Canelo, interpuesto recurso gubernativo, alegando: 1.º Que firmada la sentencia reconociendo el derecho de retracto se instó su ejecución dictando el Juzgado, con fecha 7 de mayo de 1979, providencia declarando no haber lugar a lo pedido puesto que en ejecución de sentencia no se puede anular una compraventa —la de «Euro-Ibérica de Finanzas, Sociedad Anónima», a favor de «Majecebe, Sociedad Anónima», que se reseña en la nota calificadora y que motivó la inscripción 4.ª— ni la inscripción judicial que aquella motivara, siendo necesario para ello el juicio declarativo correspondiente. 2.º Que en cumplimiento de esta providencia, el recurrente interpuso demanda de juicio declarativo ordinaria de menor cuantía ante «Euro-Ibérica de Finanzas, Sociedad Anónima», y contra «Majecebe, Sociedad Anónima», para anular las compraventas e inscripciones registrales que pudieran obstar a la ejecución de la sentencia de retracto; recayendo sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 7 de los de Madrid con fecha 8 de febrero de 1974, desestimatoria de la demanda por entender que el único Juzgado competente para conocer de los pronunciamientos pedidos para posibilitar la ejecución de la sentencia de retracto, es el que se pronunció sobre éste. 3.º Que con posterioridad a esta sentencia tuvieron lugar las sucesivas transmisiones e inscripciones que se reseñan en la nota recurrida. 4.º Que, mediante escrito de fecha 26 de julio de 1988, la representación procesal de don Zenón Juan Cortés Canelo solicitó nuevamente la ejecución forzosa de la sentencia de retracto pidiendo que se oyese a las personas que habían participado en el tracto registral, siendo desestimada esta petición por el Juzgado. 5.º Que, extraviados con posterioridad los autos y reconstruidos éstos, se ejecutó finalmente dicha sentencia mediante el otorgamiento de la escritura que motivó este recurso. 6.º Que, de conformidad con el artículo 37 de la Ley Hipotecaria, los terceros que hayan inscrito su dominio en el Registro no pueden proteger su derecho ni invocar la protección del artículo 34 de la misma Ley frente a las acciones de retracto legal. Tal como establecen las sentencias del Tribunal Supremo de 27 de septiembre de 1962 y de 13 de abril de 1960, y se deduce de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de octubre de 1962. 7.º Que los principios de legalidad, seguridad jurídica, tutela efectiva de los derechos de los artículos 9 y 24 de la Constitución Española imponen la plena efectividad de los pronunciamientos judiciales, lo que no tendría lugar si las transmisiones posteriores a la demanda pudieran impedir la ejecución de la sentencia firme recaída por lo que resulta procedente declarar la nulidad de las inscripciones posteriores a la misma, y su cancelación, así como la inscripción de la escritura otorgada y cuya nota motivó el recurso. Mediante otrosí el recurrente solicitaba se le diera traslado de este recurso a los diferentes titulares registrales sucesivos a fin de que pudieran alegar cuanto a sus derechos fuera procedente.

IV

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid admitió el recurso, pero acordó no haber lugar al otrosí del escrito de la interposición del recurso, y su traslado al Registrador de la Propiedad, quien informó: 1.º Que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria impide pueda inscribirse una escritura otorgada en nombre de la Sociedad demandada a cuyo nombre estuvo inscrita la finca pero que ahora ya no lo está. 2.º Que, de conformidad con el artículo 38 de la misma Ley no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de bienes inmuebles o derechos reales inscrito 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, sin que conste en este caso el haber dirigido la demanda contra los titulares registrales posteriores a la Sociedad demandada, ni haber sido aquélla anotada oportunamente para que la sentencia les hubiese afectado a éstos. 3.º La aplicabilidad también a favor de los titulares registrales posteriores de los principios de salvaguarda judicial de los asientos registrales y de la fe pública registral consagrados en los artículos 1 y 34 de la Ley Hipotecaria. 4.º Que la doctrina jurisprudencial que se cita por el recurrente no es incongruente con la nota registral denegatoria pues ésta se limita a hacer constar que estando inscrita la finca a nombre de persona distinta de la que otorga la transmisión procede denegar su inscripción que no hubiese sido denegada si la sentencia que declara el retracto u otra recaída en el juicio declarativo correspondiente hubiese