

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

7787

*RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Eduardo Alcalde Sánchez, en nombre y representación de don Francisco Maldonado Jiménez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Marbella a cancelar una inscripción, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Eduardo Alcalde Sánchez, en nombre y representación de don Francisco Maldonado Jiménez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Marbella a cancelar una inscripción, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

Por escritura de 22 de marzo de 1980 don Francisco Maldonado Jiménez adquirió de la inmobiliaria «Rodamar, Sociedad Anónima» un local comercial situado en Marbella, por un precio, parte del cual quedó aplazado, garantizándose este aplazamiento con condición resolutoria explícita. Por otra escritura de 19 de febrero de 1988 don Francisco Maldonado Marroquí —hijo del anterior— adquirió de la inmobiliaria vendedora, «Rodamar, Sociedad Anónima», el crédito garantizado con condición resolutoria que esta entidad tenía contra don Francisco Maldonado Jiménez por la transmisión del referido local. Por otra escritura posterior de 12 de abril de 1988 don Francisco Maldonado Jiménez y su esposa, doña María del Carmen Marroquí Graciano, reconocían haber sido requeridos para el pago del mencionado precio aplazado por el actual acreedor por cesión don Francisco Maldonado Marroquí y no pudiendo pagar el mismo consentían la resolución de la venta con reintegro de la titularidad de la finca al dueño del crédito garantizado con condición resolutoria. Con el fin de obtener la reinscripción de la finca a su favor y de que se cancelasen las cargas y gravámenes que se hubieren inscrito o anotado, con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria y con anterioridad a su ejercicio, don Francisco Maldonado Marroquí planteó ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Marbella un juicio declarativo de menor cuantía contra don Francisco Maldonado Jiménez y esposa que concluyó con sentencia firme de 10 de febrero de 1989 por la que se acordaba la inscripción de la finca a favor del actor como causahabiente de la entidad vendedora y la cancelación de los asientos registrales practicados durante el interregno. Presentados los correspondientes mandamientos en el Registro de la Propiedad la finca fue inscrita a favor de don Francisco Maldonado Marroquí cancelándose diversas anotaciones de embargo posteriores a la inscripción de la anotación resolutoria. Con independencia de todo lo anterior, en el Juzgado de lo Penal número 8 de Málaga se siguió procedimiento abreviado por los delitos de falsedad en documentos, estafa y alzamiento de bienes contra don Francisco Maldonado Jiménez, doña María del Carmen Marroquí Graciano y don Francisco Maldonado Marroquí, y en el que con fecha 5 de abril de 1991 recayó sentencia, confirmada posteriormente por la Audiencia, por la que se les condenaba como autores responsables de un delito de alzamiento de bienes y en la que igualmente se decretaba: «la nulidad de pleno derecho de la transmisión patrimonial documentada en la escritura pública de fecha 12 de abril de 1988», siendo la presentación del testimonio de esta sentencia junto con la de la Audiencia las que dan lugar a la nota de calificación que motiva este recurso.

##### II

Presentados en el Registro de la Propiedad de Marbella número 2 testimonios de las referidas sentencias fueron calificadas con la siguiente nota: «Presentados a las once horas del día 3 de julio último, asiento de presentación número 916 del «Diario 13», testimonios de sentencia recaída en el procedimiento abreviado número 36/1991 del Juzgado de lo Penal número 8 de los de Málaga, y sentencia de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Málaga, por la que se confirma aquélla, en unión de instancia suscrita por don Francisco Maldonado Jiménez, se devuelve al interesado sin practicar otra operación que el referido asiento de presentación por no ordenarse en la primera la cancelación de asientos registrales, ni expresar de modo claro e indubitado el efecto cancelatorio o los asientos de los que se predica. La escritura pública de transmisión declarada nula por la sentencia, no tuvo acceso al Registro en su día, por lo que no ocasionó la inscripción correspondiente. Contra la presente nota, extendida conforme al artículo 133 del Reglamento Hipotecario, cabe, según el artículo 134 del mismo Reglamento, promover recurso gubernativo, entablado con arreglo a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 133 y siguientes de su Reglamento, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en la forma prevista en dichos preceptos. Marbella 22 de julio de 1992.—El Registrador.»

##### III

Don Eduardo Alcalde Sánchez, Procurador de los Tribunales, en representación de don Francisco Maldonado Jiménez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación alegando: Que si bien es cierto que la escritura no accedió al Registro también lo es que la transmisión como tal si lo hizo, y que las referidas sentencias no declaran la nulidad de la escritura sino la nulidad de la transmisión documentada en la escritura, por lo que nada debe obstar para que a través del principio de rogación y existiendo título suficiente se inscriba la verdadera titularidad de la finca cancelándose los asientos contradictorios. Por otra parte, con independencia de la interposición del recurso, y a la vista de la nota de calificación del Registrador, don Francisco Maldonado Jiménez solicitó del Juzgado de lo Penal número 8 de Málaga se expidiese mandamiento ordenando la cancelación del asiento registral a favor de don Francisco Maldonado Marroquí, así como de cualesquiera otros que traigan causa de dicha inscripción, recayendo auto con fecha 7 de octubre de 1992 confirmado en vía de reforma por otro de 4 de noviembre de 1992 del citado Juzgado, por el que se declaraba no haber lugar a la expedición del mandamiento interesado por cuanto la ejecución de la sentencia ha de limitarse a lo que taxativamente disponga el fallo, sin que en este caso en él nada se contenga sobre la cancelación del referido asiento a favor de don Francisco Maldonado Marroquí ni menos aún de los asientos posteriores que de aquél puedan traer causa. Todo ello sin perjuicio de que tales cancelaciones puedan ser consecuencia de tal declaración, pero sin que sea esta fase de ejecución de sentencia el procedimiento adecuado para ello, sino la utilización del recurso gubernativo correspondiente o en última instancia del proceso declarativo ordinario ante la jurisdicción civil.

##### IV

El Registrador de la Propiedad de Marbella número 2 mantuvo su nota de calificación e informó: 1.º Que en el fallo de la sentencia no se declaró la nulidad de ningún asiento registral ni se ordena la práctica de cancelación, inscripción o asiento alguno, ni mediante una declaración genérica ni de forma específica, sin que la instancia suscrita por una de las personas contra las que se dirige el procedimiento pueda suplir los pronunciamientos de la sentencia que es donde han de expresarse de modo claro e indubitativo sus efectos registrales. 2.º Que conforme al artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare

su inexactitud, no pudiéndose, como expresa el artículo 38.2, ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales suscritos 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. 3.º Que de los artículos 83.1 y 103 de la Ley Hipotecaria, y 104.3 y 207.1 de su Reglamento se deduce que las inscripciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino en virtud del testimonio de la resolución judicial firme donde así se declare o mandamiento donde se ordene la cancelación. 4.º Que no se desconoce la doctrina unánime en la esfera penal de que las sentencias dictadas en procedimientos penales vinculan en el orden civil con alcance y efectos de cosa juzgada, sino que, ante la indeterminación en la sentencia de los asientos registrales que habrían de practicarse no es posible ni cancelar los vigentes ni rehabilitar los anteriormente extinguidos, yendo más lejos que los pronunciamientos de la propia sentencia penal.

## V

Solicitado informe del Juez de lo Penal número 8 de Málaga, éste lo emitió relatando los hechos que se reflejan en el expositivo I de esta Resolución e insistiendo en que al no decretarse en la sentencia firme la cancelación de asiento registral alguno, se estima que tal pronunciamiento no podía hacerse en la fase de ejecución de aquélla, por lo que fue denegado el mandamiento solicitado posteriormente por el interesado.

## VI

Ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía se personó don Rafael García-Valdecasas Ruiz, en representación de la entidad mercantil limitada «Escala 1:50, Sociedad Limitada», presentando un escrito solicitando se mantuviese la calificación del Registrador de la Propiedad de Marbella número 2 alegando para ello: 1.º Que la entidad a la que representa resulta ser propietaria del local al que se refiere la nota de calificación en virtud de la cesión del remate efectuado a su favor en el procedimiento judicial sumario seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Marbella para la ejecución de una hipoteca constituida por don Francisco Maldonado Marroquí sobre dicha finca durante el tiempo en que figuró inscrita a su nombre. 2.º Que de cancelarse su inscripción de dominio para reinscribirse a favor del anterior propietario debería igualmente cancelarse la inscripción de la hipoteca ejecutada que trae causa de aquélla, imposibilitándose así la inscripción de la finca a favor de la entidad rematante. 3.º Que todo ello supondría amparar un fraude y un posible nuevo alzamiento de bienes, así como crear una situación de indefensión para la actual propietaria del local en virtud de un procedimiento judicial al decidirse sobre su título de adquisición en otro procedimiento en el que ni ha sido oída ni ha sido parte. Ante este escrito el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía acordó no tener por parte a la entidad que lo presentaba, sin perjuicio de su interés legítimo para hacerlo valer ante la jurisdicción ordinaria por cuanto la finalidad del recurso gubernativo es impugnar la calificación registral y no como se solicita en el escrito pretender que se mantenga. No obstante dicho acuerdo, el escrito fue reiterado ante esta Dirección General en fase de apelación.

## VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía acordó desestimar el recurso denegando la inscripción y cancelaciones interesadas por considerar que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales, no siendo el recurso gubernativo el procedimiento adecuado para la rectificación del Registro, y dado que la inscripción registral de dominio de la finca a favor de don Francisco Maldonado Marroquí se produjo en virtud de mandamiento judicial dimanante de una sentencia ejecutiva es claro a tenor del artículo 173 del Reglamento Hipotecario que dicha inscripción no se puede cancelar como pretende el recurrente sin una resolución judicial que declare la nulidad del título inscrito o de la inscripción, título inscrito que no es la escritura pública a la que se contrae la declaración de nulidad contenida en la sentencia del Juzgado de lo Penal, sino la sentencia ejecutiva dictada en los autos de juicio de menor cuantía del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Marbella.

## VIII

Don Eduardo Alcalde Sánchez, en representación de don Francisco Maldonado Jiménez, interpuso recurso de apelación ante esta Dirección reproduciendo las alegaciones hechas en el escrito inicial de interposición del recurso gubernativo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 1.252 del Código Civil; 1, 20, 31, 38, 40, 79, 80, 82, 83 y 105 de la Ley Hipotecaria; 103, 173 y 207 del Reglamento Hipo-

otecario; sentencias del Tribunal Supremo de 21 de enero y 16 de marzo de 1992, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de agosto de 1960, 28 de enero de 1970, 23 de agosto de 1983, 16 de enero de 1990, 28 de mayo de 1992 y 11 de enero y 14 de junio de 1993,

1. La cuestión planteada en este recurso es la de decidir si una sentencia penal firme por la que se condena a varias personas por un delito de alzamiento de bienes puede ser título para la cancelación de la inscripción de dominio a favor de una de ellas y de las posteriores que de ésta traigan causa, concurriendo en el caso las siguientes circunstancias: a) La sentencia penal no ordena la cancelación ni declara la nulidad de asiento alguno, sino que únicamente declara la nulidad de la transmisión entre los condenados documentada en escritura pública y resultante del ejercicio de una condición resolutoria en garantía del precio aplazado. b) El título determinante de la inscripción de dominio a favor de uno de los condenados —asiento éste cuya cancelación se solicita— no fue la escritura anteriormente reseñada, sino una sentencia recaída en un proceso judicial entablado entre los condenados a fin de obtener una declaración judicial resolutoria. c) Existen asientos posteriores a la inscripción de dominio cuya cancelación se pretende, de los que resultan que hay otras personas con interés en la validez de dicho título determinante que derivan de él derechos (anotaciones de embargo, hipoteca, afección registral) y estas personas han sido ajenas al procedimiento penal.

2. En congruencia con el principio de que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y que producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1 Ley Hipotecaria), la rectificación de un asiento inexacto precisará bien el consentimiento de todos aquellos sujetos a quienes dicho asiento y los que de él traen causa atribuyen algún derecho, bien la oportuna Resolución recaída en juicio declarativo ordinario entablado contra todos ellos y en la que expresamente se ordene su rectificación, como se declara en Resolución de 11 enero 1993. Esta conclusión está apoyada en los artículos 31 y 40, en especial su letra d), de la Ley Hipotecaria y viene expresamente avalada, además, por el párrafo segundo del artículo 38 del mismo texto legal, cuando exige el ejercicio cumulativo de la acción de nulidad o cancelación del asiento siempre que se ejercite una acción contradictoria del derecho inscrito; y cuando exige, además, que la demanda de nulidad «habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero». En consecuencia, en el caso debatido no puede accederse a lo pretendido por el recurrente, máxime si se tiene en cuenta que el asiento cuya cancelación se pretende ni siquiera fue extendido en virtud del título que es declarado nulo en la sentencia penal aportada sino en virtud de mandamiento judicial recaído en un procedimiento civil (confróntese artículo 83 Ley Hipotecaria).

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 15 de marzo de 1994.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Ilmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

**7788**

*RESOLUCION de 17 de marzo de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los recursos gubernativos acumulados interpuestos por el Notario de Barcelona don José Alfonso López Tena contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de Badalona a inscribir 13 escrituras de préstamo hipotecario en virtud de apelación de la señora Registradora.*

En los recursos gubernativos acumulados interpuestos por el Notario de Barcelona don José Alfonso López Tena contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de Badalona a inscribir 13 escrituras de préstamo hipotecario en virtud de apelación de la señora Registradora.

**Hechos**

## I

Ante el Notario de Barcelona don José Alfonso López Tena se otorgaron las escrituras de préstamo hipotecario números de protocolo 146, 148, 420, 684, 835, 908, 987, 1.024, 1.240, 1.244, 1.728, 2.061 y 2.154 de 1990. En ellas la sociedad «Unión de Créditos Inmobiliarios, Sociedad Anónima, Entidad de Financiación», hacía determinados préstamos a diversas personas con garantía hipotecaria. En la cláusula vigésima primera de las