

de la cuota respectiva, no podrá rechazarse la anotación del embargo sobre esa porción material adjudicada al antiguo condominio so pretexto de que el mandamiento identifique al objeto de la traba tal como era antes de la división, máxime si se tiene en cuenta la idéntica naturaleza inmobiliaria de uno y otro (cfr. artículo 334.10 Código Civil en relación con lo previsto en el artículo 1.447 Ley de Enjuiciamiento Civil).

3. Por lo demás habiendo caducado el asiento de presentación del citado mandamiento, no cabe que por esta Dirección General, en vía de recurso gubernativo, se ordene la práctica de la anotación con la fecha del asiento caducado; dicha caducidad opera *ex lege* (cfr. artículos 17 y 119 de la Ley Hipotecaria) y la anotación sólo podría practicarse con la fecha del nuevo asiento de presentación que en su caso se practique (cfr. artículo 24 de la Ley Hipotecaria), y ello siempre que no se hayan inscrito o anotado derechos incompatibles con el embargo, los cuales quedarían bajo la salvaguardia de los Tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y que no podrían ser rectificadas sin el consentimiento de los titulares respectivos o sin la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo contra ellos entablado (cfr. artículos 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Madrid, 27 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

11788 *RESOLUCIÓN de 4 de mayo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Soria número 1 don Ángel Valero Fernández-Reyes a cancelar una inscripción de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Mercedes San Miguel Bartolomé, en nombre del «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Soria número 1 don Ángel Valero Fernández-Reyes, a cancelar una inscripción de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En el procedimiento abreviado número 142/1996, seguido ante el Juzgado de lo penal de Soria y su Provincia, por delito de alzamiento de bienes contra determinadas personas, a instancia del Ministerio Fiscal y por el «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», se dictó sentencia en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Soria, con fecha 26 de diciembre de 1996, en la que entre otros pronunciamientos se decreta la nulidad de la compraventa, formalizada en escritura pública de fecha 10 de febrero de 1993 y la expedición de los mandamientos correspondientes al Registro de la Propiedad de Soria n.º. 1 para que proceda a la cancelación de la inscripción de la finca registral número 2.752 a favor de los adquirentes.

II

Presentado en el citado Registro de la Propiedad el correspondiente mandamiento judicial, expedido con fecha de 4 de junio de 1997, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la cancelación ordenada en el adjunto mandamiento, por el defecto subsanable de no constar que las esposas de los demandados (titulares registrales de la finca al ser ésta ganancial) han sido parte en el procedimiento, es decir, que han sido oídas o al menos citadas personalmente (artículo 40 de la Ley Hipotecaria y Resolución 15 de marzo de 1994). Soria, 8 de agosto de 1997. El Registrador. Firma ilegible». Vuelto a presentar el referido mandamiento fue objeto de la siguiente calificación: «Presentado nuevamente el mandamiento junto con un oficio en que se hace constar que las esposas de los demandados «han sido notificadas en legal forma del acuerdo cancelatorio» y costando en el Registro un escrito de las mismas indicando que éste tuvo lugar después de la sentencia, se ratifica la anterior nota, pues para poder

anular un asiento registral, es necesario el consentimiento del titular o Resolución judicial en que la demanda se dirija contra el mismo (y las esposas lo son al ser el bien ganancial), siendo necesario que haya sido oído en el procedimiento, no bastando la comunicación «a posteriori» de la resolución judicial (principio de tutela judicial del artículo 24 de la Constitución Española, artículos 38, 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de agosto de 1983 y 15 de marzo de 1994, entre otras). Soria, a 17 de octubre de 1997. El Registrador. Firma ilegible».

III

La Procuradora de los Tribunales, doña Mercedes San Miguel Bartolomé, en representación del «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que hay que observar que el mandamiento calificado no se ha librado dentro de un proceso civil, sino como consecuencia de un procedimiento abreviado en persecución de unos hechos delictivos contra los adquirentes de un bien inmueble por delito de alzamiento de bienes, y en la Sentencia recaída, además de condenar a los autores, declara la nulidad de la compraventa realizada y de esa forma se expresa en el mandamiento judicial. 2.º Que la nulidad del acto jurídico impugnado se ha dirigido contra las personas que intervinieron en el mismo y, de esta forma, ha quedado fuera de la impugnación los negocios jurídicos posteriores en los que actuaron terceras personas, a las que por ser consideradas de buena fe, se excluyeron de tal procedimiento. 3.º Que conforme a lo establecido en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en el presente caso se ha producido una sentencia condenatoria de todas las partes que figuraron como adquirentes de la finca, entendiéndose el señor Registrador que las esposas de éstos, debieron también haber sido traídas a tal juicio final. Para ello se basa en la Resolución de 15 de marzo de 1994, cuyo supuesto es diferente al aquí cuestionado. 4.º Que, en definitiva, la ejecución de una sentencia de la Audiencia Provincial dictada en proceso penal contra todos los que han actuado en la adquisición de una finca de manera fraudulenta, que dispone textualmente que dicho contrato es ilícito y que deben rectificarse los asientos del Registro que afectan únicamente a dicho título, no se considera suficiente por el señor Registrador porque parece pretender una actuación más positiva contra las esposas de los encartados, que no intervinieron en la adquisición y que, a tales efectos no pueden ser consideradas como terceras. Que dicha resolución no afecta al resto de los títulos registrales posteriores que no han sido impugnados, en virtud de lo dispuesto en el último apartado del artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que la cuestión central de este recurso es dilucidar si en un procedimiento penal de alzamiento de bienes por una compraventa en que intervinieron como compradores sólo los maridos contra los que se dirigió la querrela, es necesaria o no la citación a las mujeres, las cuales por aplicación de las normas del Código Civil, adquirieron también la propiedad de la finca en cuestión. Que al tener el procedimiento de alzamiento de bienes una parte civil que puede implicar la declaración de nulidad de un título de adquisición y del correspondiente asiento registral, el principio de legitimación pasiva exige la citación también de todas aquellas otras personas a las que dichos pronunciamientos pudieran afectar. Que en aplicación de este principio general está lo que proclama el artículo 24 de la Constitución Española y lo que dispone el artículo 40-d de la Ley Hipotecaria, confirmando el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales los artículos 1, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria. 2.º Que no cabe duda que las esposas de los condenados tienen unos derechos garantizados por la inscripción registral, ya que la finca está inscrita a favor de los mismos para su sociedad de gananciales, y ello en aplicación del artículo 93-4 del Reglamento Hipotecario. Este artículo es una transcripción registral del artículo 1.347.3 del Código Civil, que a su vez tiene como consecuencia que para disponer de esos bienes sea necesario el consentimiento de ambos cónyuges (artículos 1375 y 1377 del Código Civil y 93-4 del Reglamento Hipotecario) y, en consecuencia, lo mismo será necesario demandar a la esposa para exigir judicialmente la resolución o nulidad del contrato de compraventa. Que el artículo 144.1 del Reglamento Hipotecario exige para un supuesto similar al del recurso, que se notifique el embargo al cónyuge no deudor para que pueda defender sus derechos y, en su caso, acogerse a lo dispuesto en el artículo 1373 del Código Civil. 3.º Que la Dirección General viene consagrando el criterio de necesaria notificación del procedimiento a todos los titulares registrales en numerosas resoluciones como las de 28 de febrero de 1977, 23 de agosto de 1983, 11 de enero de 1993,

15 de marzo de 1994 y 12 de diciembre de 1997. Que si bien no se refieren a supuestos idénticos, sí guardan la suficiente identidad con el presente. Que el mismo sentido es el de la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 1990, reiterado por las sentencias de 11 de noviembre de 1987, 4 de abril y 6 de junio de 1988 y, en cierto sentido, por la de 22 de julio de 1991 así como por las Sentencias de la Audiencia Territorial de Burgos de 11 de octubre de 1984 y la de la Audiencia Provincial de la misma ciudad de 11 de octubre de 1989. Que todo lo anterior no puede quedar desvirtuado por la facultad que concede el artículo 1385-2 del Código Civil. 4.º Que del anexo del mandamiento judicial se infiere que lo que se ha notificado a las esposas es la existencia de resolución firme de cancelación registral sin posibilidad alguna de defensa, no la existencia de un procedimiento para que pudieran alegar lo que estimaran oportuno en defensa de su derecho. La comunicación a posteriori de la resolución judicial no es suficiente para garantizar la tutela judicial efectiva.

V

El Juez de lo Penal de Soria informó: Que existe condena de la Sala de lo Penal a anular la escritura de compraventa y que no fueron parte en el procedimiento las esposas de los demandados, las cuales sólo fueron oídas en trámite posterior a la sentencia. Que contra la resolución de la Sala existe interpuesto un recurso de amparo por dicho motivo, y que la ejecución de todo ello es llevado a cabo por el Juzgado de lo Penal de Soria en virtud de resoluciones de la Sala resolviendo dicha cuestión, de fechas 24 de marzo y 20 de mayo de 1997, donde se viene a señalar que a pesar de todo, ha de procederse a la cancelación de la escritura pública referida.

VI

La Audiencia Provincial de Soria informó: Que cuando se postula la ineficacia de una relación negocial o contractual basta dirigir la acción contra aquél de los cónyuges que fue parte en el contrato (Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de abril de 1989). Que, por otra parte, según el artículo 1.385.2 del Código Civil, cualquiera de los cónyuges puede ejercitar la defensa de los bienes y derechos comunes por vía de acción o de excepción, con lo que bastaría la oposición fundada de uno de ellos para impedir la resolución y oponerse a las pretensiones de la acusación excepcionando, sin necesidad de que haya de ser traído al proceso penal nominativamente el otro cónyuge cuya presencia puede estar justificada sólo en situaciones de crisis matrimonial donde quiebra la presencia de solidaridad de legitimación para la defensa de los bienes e intereses comunes que emana del artículo 1385-2 del Código Civil, supuesto en el cual pudieran producirse situaciones de indefensión, lo que no ocurre en casos como el presente.

VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León revocó la nota del Registrador fundándose en que la postura de éste vulnera los artículos 117 y 118 de la Constitución Española y 17 y 18 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Que se debe tener en cuenta lo que dicen las Sentencias del Tribunal Constitucional de 13 de abril de 1983, 7 de junio y 26 de diciembre de 1984.

VIII

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al Registrador la calificación de los documentos judiciales si surgen obstáculos del Registro que impidan su inscripción, sin que ello suponga una revisión de las actuaciones judiciales, sino simplemente el cumplimiento de la función que la ley le tiene asignada. Además, dicho artículo, en relación con los demás alegados en el informe, es consecuencia del artículo 24 de la Constitución Española.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1, 3, 20, 33, 34 y 40 de la Ley Hipotecaria, 94, 95, 99 y 100 de su Reglamento, las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de junio, 14 de octubre y 25 de noviembre de 1992, 12 de marzo de 1993, 15 de febrero de 1995, 17 de marzo y 12 de mayo de 1997 y las Resoluciones de este Centro Directivo de 25 de septiembre de 1980, 11 de enero de 1993, 15 de marzo de 1994 y 26 de abril de 2000.

1. Se debate en el presente recurso acerca de si puede o no cancelarse la inscripción que fue consecuencia de un título posteriormente declarado nulo por sentencia firme recaída en un procedimiento penal seguido contra todos los otorgantes del mismo, pero sin que en él hayan tenido intervención los cónyuges de los adquirentes cuando las fincas se inscribieron con carácter presuntivamente ganancial.

2. No ha de debatirse ahora sobre la posibilidad de declarar en proceso penal la nulidad de un acto o negocio jurídico cuando todos los afectados u obligados por dicho negocio no han sido parte en aquél, ni sobre si pueden serlo al no alcanzar a todos ellos la responsabilidad penal o civil derivada del delito que motiva la incoación de aquel procedimiento; en consecuencia, tampoco ha de decidirse sobre la efectividad de la declaración de nulidad de una compraventa realizada por escritura pública recaída en procedimiento penal seguido contra las personas que la otorgaron por el delito de alzamiento de bienes. El objeto del presente recurso es decidir exclusivamente si, en base a dicha sentencia, puede cancelarse el asiento registral que provocara aquella compraventa y, puesto que para ello es regla general la exigencia de consentimiento de todos aquellos a quienes el asiento discutido concede algún derecho o la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos ellos (cfr. Artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), no puede accederse ahora a la cancelación pretendida, toda vez que no resulta que algunos de los beneficiarios del asiento a rectificar, los cónyuges de los adquirentes (dado el carácter presuntivamente ganancial del bien adquirido) hayan sido parte en aquel procedimiento seguido; sin que pueda alegarse con ello que se desborda el ámbito de la calificación registral cuando de actos o documentos judiciales se trata, pues es inequívoca la inclusión en dicho ámbito de los obstáculos que surjan del Registro (cfr. Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), a fin de garantizar a los titulares registrales la efectividad en el ámbito registral del principio constitucional de la salvaguarda de sus derechos e intereses legítimos (cfr. Artículo 24 de la Constitución Española).

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

Madrid, 4 de mayo de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-León.

11789 *RESOLUCIÓN de 6 de mayo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Pedro Fernández de Santaella y Morales, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 1 don Pablo Vidal Francés a practicar determinadas cancelaciones en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Pedro Fernández de Santaella y Morales, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 1 don Pablo Vidal Francés a practicar determinadas cancelaciones en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Don Pedro Fernández de Santaella y Morales, en escrito de 4 de junio de 1997 dirigido al señor Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 1, expone entre otros considerandos que es condeño con su esposa de la finca registral número 8.109 inscrita en dicho Registro; que sobre la misma aparecen dos anotaciones preventivas de embargo, de fechas 22 de octubre de 1980 y 5 de agosto de 1983, en su día prorrogadas; que, en ambos casos, ha transcurrido con exceso el término de caducidad de 8 años, señalado por el párrafo primero del artículo 86 de la Ley Hipotecaria; y, por último, solicita que: 1. Al amparo del párrafo segundo del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en relación con lo dispuesto en los artículos 77 y 86, párrafo primero de la misma y en el artículo 206.13 del Reglamento Hipotecario, tome constancia mediante nota marginal de la extinción por caducidad de las anotaciones preventivas de fechas 22 de octubre de 1980 y 5 de agosto de 1983, en su día prorrogadas que aún aparecen por procedencia, sobre la finca número 8.109 de ese Registro. 2. Una vez tomada la anterior constancia, emita certificado de cargas de la referida finca, bien omitiendo entre sus cargas toda referencia a dichas anotaciones preventivas y sus prórrogas, bien señalando que las mismas están extintas por caducidad.