

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.

II

Presentado el citado escrito en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 1, fue calificado con la siguiente nota: «No admitida la cancelación solicitada en la precedente instancia por cuanto aunque en la misma se indica que no se solicita cancelación sino constatación de la extinción por caducidad, la cancelación es la única forma de hacer constar registralmente la extinción de los derechos y la de los asientos que a los mismos se refiere, los cuales «subsistirán íntegros mientras no se cancelen», en el presente caso y sin entrar en la vigencia o no del derecho que no corresponde al Registrador declarar, el párrafo segundo del artículo 119 del Reglamento Hipotecario veda expresamente al Registrador la cancelación por caducidad de las anotaciones prorrogadas «hasta que haya recaído resolución definitiva y firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas». Contra la presente denegación puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de cuatro meses, en la forma establecida en los artículos 112 a 135 del Reglamento Hipotecario. San Lorenzo de El Escorial, a 17 de junio de 1997. El Registrador. Firma ilegible».

III

Don Pedro Fernández de Santaella y Morales, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que concluir del artículo 97 de la Ley Hipotecaria lo que dice el Registrador es un exceso. Que el artículo 86 de la misma Ley establece que la extinción de las anotaciones preventivas por caducidad en el Registro se hacen de oficio o a instancia del dueño afectado. Que el artículo 206.13 del Reglamento Hipotecario claramente establece la nota marginal (y no el asiento de cancelación) como forma de hacer constar la extinción por caducidad de una anotación preventiva, y el artículo 41 del mismo distingue entre asientos de cancelación y de nota marginal. 2.º Que el Registrador en la nota se refiere al párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, y no al artículo 159 de dicho Reglamento. Que no se solicitaba que declarase o no la vigencia o no de ningún derecho, sino que expresamente se solicitó que tomara constancia registral de la extinción por caducidad sobrevenida. Que tal constatación registral cae plenamente entre sus potestades, porque así lo prevén tanto el párrafo segundo del artículo 86 de la Ley Hipotecaria como el artículo 206.13 del Reglamento Hipotecario. Que para proceder a tal constancia registral es necesario calificar la situación registral de las anotaciones preventivas afectadas examinando si concurren en ellas las circunstancias que determinan su caducidad. No hacerlo supone un comportamiento contrario a la Ley. 3.º Que el Registrador encuentra amparo a su negativa en el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, que ni siquiera alude al párrafo segundo del artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Que la interpretación que hace el Registrador del primer precepto citado y también la Dirección General, debe entenderse nulo de pleno derecho por violar lo dispuesto en los artículos 77 y 86 de la Ley Hipotecaria, en relación con el principio de jerarquía normativa, vaciando de contenido el instituto de la caducidad legalmente establecida. 4.º Que lo cierto es que la anotación preventiva, prorrogada o no, caduca por Ministerio de la Ley una vez vencidos sus términos (artículo 86 de la Ley Hipotecaria); y por disposición legal (artículo 77 de la Ley Hipotecaria), la caducidad extingue las anotaciones preventivas. Que se considera que una anotación preventiva sólo puede extinguirse por cancelación si, al momento de hacerlo, sigue vigente, o sea, si no se ha extinguido previamente por caducidad o conversión. No puede extinguirse una anotación preventiva que ya está extinta, por lo cual no puede cancelarse nunca. Que la caducidad extingue ipso iure la anotación cuando llega su término aunque no hubiera acaecido su cancelación ni su conversión. Que tal extinción se produce por Ministerio de la Ley sin necesidad de que concorra otro requisito. Que siendo así el Registrador debe tomar constancia de tal extinción si concurre el transcurso del tiempo señalado por la Ley sin haberse extinguido por otra causa; y debe hacerlo por anotación marginal, a solicitud del interesado o de oficio, sin más requisitos. 5.º Que en reiteradas Resoluciones se ha reconocido el juego de la caducidad (Resoluciones de 9 de septiembre de 1991, 11 de junio de 1989 y 18 de abril de 1988). Que para eludir el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, la Dirección General ampara la exigencia del artículo 199 del Reglamento Hipotecario en los artículos 79 y 83 de la Ley y para hacerlo va en contra de sus propias resoluciones. Que lo cierto es que tanto el artículo 79 como el 83 de la Ley Hipotecaria se refieren a la cancelación de anotaciones preventivas aún vivas que no se hayan extinguido previamente por algún otro motivo; y por tanto, no se produce la alegada discordancia de aquellos preceptos con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Que esta es la postura

de una parte de la doctrina y así lo declara la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 1960. 6.º Que la confusión entre cancelación y caducidad se acentúa con la adición del actual párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 19 de marzo de 1959, tras el antecedente inmediato de la Resolución de 7 de marzo de 1957. Que el citado precepto pretende modificar el artículo 86 de la Ley Hipotecaria por camino impropio. Que la Dirección General se alinea con la reforma del Reglamento en las Resoluciones de 24 y 25 de mayo de 1990 y 11 de abril de 1991. 7.º Que el segundo párrafo del artículo 199 del Reglamento es nulo porque, vulnerando el principio de jerarquía normativa, viola el artículo 86 en relación con el artículo 77 de la Ley Hipotecaria.

IV

El Registrador en defensa de su nota, informó: Que como fundamentos de derecho hay que señalar: 1.º El artículo 83 de la Ley Hipotecaria. 2.º El artículo 199 del Reglamento Hipotecario. 3.º Las Resoluciones de 24 y 25 de mayo de 1990 y 11 de abril de 1991. 4.º El principio de derecho de que cuando la jurisprudencia ha fijado una interpretación, debe ésta ser mantenida en aras de la certidumbre y seguridad de las relaciones jurídicas, en tanto no se demuestre, por modo indubitable, la autonomía de ella con el verdadero contenido de la Ley. Que se considera que lo que hace el artículo 199 reformado, del Reglamento Hipotecario, son dos cosas: realizar una interpretación auténtica y armonizadora de los artículos 83 y 86 de la Ley Hipotecaria, considerando que el párrafo final del segundo, debe entenderse sin perjuicio de lo ordenado por el primero de ellos y aplicable sólo a las anotaciones no practicadas y prorrogadas por mandato judicial, y excepciona la norma general en el supuesto de anotación prorrogada por mandato judicial.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en el artículo 199 del Reglamento Hipotecario.

VI

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 13, 40, 79, 83, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria, 199 de su Reglamento, la Disposición Final novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y las Resoluciones de 24 y 25 de mayo de 1990.

1. Se debate en el presente recurso acerca de si es posible hacer constar la caducidad de unas anotaciones preventivas de embargo, que habían sido en su día prorrogadas, una vez transcurridos ocho años desde que se practicaron.

2. Extendida la anotación preventiva de embargo como vía de aseguramiento de los resultados del juicio en que aquélla se ordenó, es evidente que tal medida cautelar ha de poder subsistir en tanto ese juicio no concluya. Por ello, el artículo 199 del Reglamento Hipotecario exige para la cancelación de las anotaciones ordenadas por autoridad judicial, que hayan sido debidamente prorrogadas, la justificación de la terminación del proceso en que se decretaron aunque hayan transcurrido ocho años desde su práctica.

3. Nada exige alterar esta doctrina cuando el titular de la finca pide que se haga constar tan sólo que la anotación ha caducado, sin proceder a su cancelación, pues no es posible hacer constar en el Registro que un asiento ha caducado si no es precisamente por medio de su cancelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota y el auto apelado.

Madrid, 6 de mayo de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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