III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

14384 *RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Manuel y doña Asunción Arias Álvarez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orense, número 1, don José Manuel de la Torre Saavedra a practicar una anotación preventiva de recurso contencioso-administrativo, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Valerio López López, en nombre de don José Manuel y doña Asunción Arias Álvarez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Orense, don José Manuel de la Torre Saavedra a practicar una anotación preventiva de recurso contencioso—administrativo, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En el recurso contencioso-administrativo 5.506/1996, seguido ante la Sección Segunda, Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, interpuesto por don M. y doña A. A. A. contra el Ayuntamiento de Orense y coadyuvantes doña J. y doña C. C. E., por el acuerdo del citado ayuntamiento de 12 de abril de 1996, por el que se desestima el recurso de reposición contra otro de 10 de noviembre de 1995, por el que se ratifica la aprobación definitiva del expediente de reparcelación 588/88 que afecta a determinadas fincas, entre ellas la de los actores y coadyuvantes, se dictó providencia con fecha 21 de febrero de 1997, disponiendo la anotación preventiva de dicho recurso en la inscripción de la finca registral número 44.579, del Registro de la Propiedad número 1 de Orense. Librado el oportuno mandamiento el Registrador, con fecha 21 de mayo de 1997, denegó la anotación ordenada por el defecto insubsanable de figurar la finca inscrita a favor de personas distintas de los recurrentes, demandados o coadyuvantes. Dicha denegación no fue recurrida. Posteriormente, el citado tribunal libró mandamiento con fecha 11 de marzo de 1998, dirigido al Registrador de la Propiedad para proceder a la anotación preventiva del recurso con relación a la finca citada que figura a nombre de los esposos don B. C. C. y doña H. E. S.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad número 1 de Orense, acompañado de escrito de interposición del recurso y escrito del Concello de Ourense desestimando el recurso de reposición interpuesto, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación ordenada porque examinado el precedente mandamiento, se observa el defecto insubsanable de figurar la finca relacionada inscrita con carácter presuntivamente ganancial, a favor de don B. C. C. casado con doña H. E. S., con el mismo mandamiento se dice, personas distintas del demandado. Artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140 del Reglamento Hipotecario. Orense, 1 de abril de 1998. El Registrador. Fdo.: José Manuel de la Torre Saavedra».

III

El Procurador de los Tribunales, don Valerio López López, en representación de don José Manuel y doña Asunción Arias Álvarez, interpuso recurso gubernativo contra la calificación, y alegó: Que se solicitó que se ordenara por la Sala la anotación aunque la finca figurara a nombre de personas distintas de los coadyuvantes, porque es la finca la que se ve directamente afectada por el recurso independientemente de quien sea su titular. Que el demandado es el Ayuntamiento de Orense por la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación que afecta a determinadas fincas, entre ellas las del actor y coadyuvantes. Que comparecen por su propia voluntad los que dicen ser propietarios de la otra finca, considerándose coadyuvantes. Que en todo momento se han considerado titulares de la finca afectada y como tales deben ser tratados. Que la inscripción registral consta a nombre de los padres de los coadyuvantes porque estos no han realizado las operaciones particionales de aquellos y no la han inscrito. Que no admitir la anotación preventiva supondría la posible inefectividad de la medida previsora adoptada y con ella de la sentencia que en su día se dicte y la vulneración del artículo 24.1 de la Constitución Española. Que en previsión de lo anterior es imprescindible la anotación de la demanda. Que la finca es la afectada por la reparcelación sea quien fuere su titular registral.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Sobre los antecedentes de hecho; 2. Sobre los fundamentos de derecho, entre los que cita los artículos 1, 18, 20, 38 y 99 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 29 de octubre de 1968, 31 de diciembre de 1986 y 20 de septiembre de 1990. 3. Que el Letrado parece desconocer la función del Registrador de la Propiedad en la calificación de los documentos presentados en el Registro. Que en este punto hay que examinar lo que dice el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 4. Que efectuada la calificación registral, resulta que la finca consta inscrita a favor de personas distintas de los demandados. En este sentido la Resolución de 29 de octubre de 1968 resuelve una cuestión similar. 5. Que según el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, el Registrador al ejercer su calificación debe atenerse únicamente a los datos que le proporcionen el título presentado y los asientos del Registro, artículo 18 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 31 de diciembre de 1986. Que los mandamientos fueron presentados acompañados de sendos escritos de interposición del recurso y en ambos figuran como demandados el Concello de Ourense y otras personas, todas distintas de los titulares registrales.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia revocó la nota del Registro fundándose en que se trata de una anotación preventiva de demanda en los supuestos que previene el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria y sus requisitos se refieren únicamente a la exigencia que la finca a la que pueda afectar la resolución judicial definitiva esté inscrita, sin que necesariamente lo esté a nombre de los demandados, porque a lo que aquella medida podrá afectar es a la misma finca y al posible tercero que pueda cambiar su titularidad con todas las garantías que la fe pública proporciona. La no reanudación del tracto sucesivo en el Registro, o su reanudación «per saltum», como permite el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, no puede servir de obstáculo, y menos de pretexto, para frustrar la eficacia de una demanda estimada respecto a una finca registral de la que pueden disponer quienes sin ser titulares registrales lo sean, sometidos a decisión

judicial en su derecho, extrarregistralmente. En el caso aquí contemplado —aparte de la presunción muy atendible de ser los coadyuvantes sucesores de sus padres titulares registrales— la acción que se ejercita ha de afectar o no, según se resuelva por sentencia, a la finca registrada y en tal sentido y garantía procede que se tome la anotación preventiva ordenada y a la que no se oponen razones legales que lo impidan.

VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que los principios hipotecarios de inscripción y consentimiento, obligan a los demandados a dirigirse contra la persona o personas que según el Registro hubiesen de ser perjudicadas por el acto cuya anotación se ordena. Que es cierto que el Registro se lleva por fincas y que en folio correspondiente a cada una, han de constar todas las vicisitudes que le afectan o puedan afectarlas con transcendencia real. Pero es necesario que la finca aparezca inscrita a nombre del demandado, sin que pueda realizarse asiento cuando lo está a favor de persona distinta por constituir un obstáculo insalvable, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1 y 20 de la Ley Hipotecaria. 2. Que por aplicación del artículo 166 del Reglamento Hipotecario sería necesario justificar el fallecimiento de los titulares registrales y la cualidad de herederos de los coadyuvantes.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 28-b, 37, 64, 66 y 68 de la Ley de Jurisdicción Contencioso Administrativa; 1, 20, 38, 40, 42-6, 46 y 82 de la Ley Hipotecaria; Sentencias del Tribunal Constitucional 108/81, de 8 de octubre; 9/81, de 31 de marzo; 72/90 de 23 de abril; 63/82, de 20 de octubre y Resoluciones de 12 de diciembre de 1997.

1. Interpuesto recurso contencioso administrativo contra el acuerdo del Ayuntamiento de Ourense por el que se desestima el recurso de reposición contra otro acuerdo del mismo ayuntamiento por el que se ratifica el de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación, se ordena por el tribunal la «anotación preventiva de este recurso» sobre determinada finca resultante que aparece inscrita a favor de personas que no aparecen ni como demandados ni como coadyuvantes. El registrador deniega la anotación por falta de tracto y revocado este defecto por el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia se interpone por aquel, alzada ante esta Dirección General.

2. El defecto debe ser confirmado; los principios registrales de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y salvaguarda judicial de los asientos (cfr. artículo 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), impiden la practica de una anotación preventiva tendente a reflejar tabularmente la existencia de un procedimiento judicial que afecte a una finca o derecho inmobiliario, si no consta que el mismo vaya dirigido contra su titular registral, y esta exigencia, tratándose de un recurso contencioso administrativo, de características específicas, frente a los procedimientos declarativos seguidos ante la Jurisdicción Civil, exige para poder acceder a la anotación solicitada que de la documentación calificada resulte bien que el titular registral es parte demandada, bien que ha sido emplazado en legal forma, en cuanto persona a cuyo favor derivan incuestionables derechos del propio acto impugnado (cfr. artículo 28-b, 37, 64, 66 y 68 de la Ley de Jurisdicción Contencioso Administrativa, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 1997, artículo 24 de la Constitución Española y Sentencias del Tribunal Constitucional de 108/1981, de 8 de octubre; 9/1981, de 31 de marzo; 72/1990, de 23 de abril; 63/1982, de 20 de octubre).

3. Por lo demás, la alegación formulada por el recurrente en primera instancia, de que los coadyuvantes son titulares actuales extrarregistrales de la finca en cuestión, no puede ser tomada en consideración por cuanto la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor de su titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), impiden desconocer la que ahora resulta del Registro a favor de personas totalmente ajenas al procedimiento, de las cuales ni siquiera se ha acreditado su fallecimiento; y todo ello sin perjuicio de las posibilidades que los artículos 42-6 y 46 de la Ley Hipotecaria, ofrecen, si se acreditare la realidad de las alegaciones del recurrente, para obtener la anotación pretendida sobre la previa del eventual derecho hereditario alegado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado.

Madrid, 14 de junio de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

14385 *RESOLUCIÓN de 15 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Martínez Díaz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Purchena, don Antonio Miguel Torrens Sánchez, a practicar determinada cancelación, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña María de los Ángeles Barrionuevo Gómez, en nombre de doña María Martínez Díaz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Purchena, don Antonio Miguel Torrens Sánchez, a practicar determinada cancelación, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

En autos de Juicio Ordinario Declarativo de Menor Cuantía número 174/1991, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Purchena, a instancia de doña M. M. D., contra determinada sociedad, por incumplimiento de contrato de compraventa, con fecha 13 de julio de 1996, fue dictada sentencia cuyo fallo dice que «debo estimar y estimo la demanda formulada..., condenando a la parte demandada al cumplimiento del contrato de compraventa de determinada finca, de 18 de enero de 1998, haciéndose cargo del resto del precio convenido y consignado y al otorgamiento del correspondiente título de propiedad de la totalidad de las tierras que componen el Cortijo Macario, debiendo anularse cualquier otra venta posterior hecha sobre parte de las tierras de aquella, todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada». Mediante Providencia de 30 de junio por el citado Juzgado se libró mandamiento dirigido al Registrador de la Propiedad, para la inscripción del derecho de propiedad sobre las fincas según la sentencia recaída.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Purchena, fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del mandamiento precedente de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha resuelto no practicar la cancelación que en el mismo se ordena por haber observado los siguientes defectos que impiden su práctica: Defectos: 1. Falta de previa inscripción a favor de la demandada E. M. M. S A. (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). 2. Incongruencia del mandato de inscripción con el procedimiento y fallo judicial dirigidos al cumplimiento de un contrato de otorgamiento del título correspondiente de propiedad. 3. Falta de circunstancias personales de la demandada (artículo 9.5 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario). 4. Por no aparecer debidamente liquidado el impuesto, de conformidad con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, 40.2 y 52 del texto refundido del ITP y AJD de 24 de septiembre de 1993, y artículo 122 del Reglamento de 29 de mayo de 1995. No se toma anotación de suspensión por no solicitarse. Contra esta calificación cabe recurso gubernativo, en el plazo de cuatro meses a contar desde la fecha de esta nota, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y después, en su caso, apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a lo dispuesto en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su reglamento. Purchena, 5 de junio de 1998. El Registrador. Fdo.: Antonio Miguel Torrens Sánchez».

III

La Procuradora de los Tribunales, doña María de los Ángeles Barrionuevo Gómez, en representación de doña María Martínez Díaz, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alego: 1. Que no se está de acuerdo con el primer defecto de la nota de calificación por los siguientes motivos: a) Que la empresa demandada es filial de la titular registral; b) Que se notificó el procedimiento al legal representante de la titular registral que es el mismo de la demandada, el cual en ningún momento se ha opuesto; c) Que, por tanto, no se ha producido ruptura del tracto sucesivo. 2. Que no se sabe cuál es la presunta incongruencia entre el procedimiento y el fallo y el mandato de inscripción. Que la misma ejecución judicial del fallo obliga a la parte demandada a otorgar el correspondiente título de propiedad. Que la no inscripción supone obtener una sentencia totalmente favorable pero impracticable por obstáculos registrales contrarios a los pronunciamientos en ella contenidos e inaceptables.