

**7343**

*RESOLUCIÓN de 31 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Elvira Rivera Álvarez contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad de Barcelona número 15, don Félix Martínez Cimiano, a practicar una anotación preventiva de querrela, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Elvira Rivera Álvarez, contra la negativa del Señor Registrador de la Propiedad de Barcelona número 15, don Félix Martínez Cimiano, a practicar una anotación preventiva de querrela, en virtud de apelación de la recurrente

**Hechos****I**

Que con fecha 9 de julio de 1999, se presentó ante el Juzgado de Instrucción número 28 de Barcelona, querrela contra don J. de M. G., por falsedad en documento público.

En dicha querrela se solicitó como medida cautelar, entre otras, la anotación preventiva de aquella, sobre las fincas registrales 11.861 y 1.215, plaza 2, del Registro de la Propiedad de Barcelona número 15.

Admitida a trámite la querrela, por el Juzgado Instructor se libro mandamiento por duplicado de anotación preventiva de la querrela sobre las indicadas fincas.

**II**

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad, número quince de Barcelona, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento y en virtud de dicha calificación, no se practica la anotación ordenada, por los siguientes motivos: 1. Las fincas números 11.861-N y 1.215-N/plaza 2, a las que tal documento se refiere, se hallan inscritas en esta oficina a favor de Associació C. de C. que es persona distinta de don José de M. G., contra el cual se dirige la querrela. (artículo 140 del Reglamento Hipotecario y reiteradas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado). 2. Caso de subsanarse el defecto señalado en el anterior punto 1, porque no se acompaña testimonio literal de los pedimentos del escrito de la querrela para poder calificar si de ellos resultare algún extremo que tal vez pudiese tener trascendencia registral y, por tanto, acceder a los libros del Registro. La presente nota se extiende a solicitud del representante, don Carlos Salvans Fernández, Procurador de los Tribunales, realizada en instancia de fecha 17 de los corrientes, la cual archivo. Extendida esta nota, sólo cabe de acuerdo con el artículo 134 del Reglamento Hipotecario, gestionar la subsanación de los defectos, por mandamiento complementario, en su caso, u otra forma pertinente en derecho, o promover, contra ella, si se estima procedente, dentro del plazo de tres meses desde esta fecha, el recurso gubernativo que establece el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, el cual se tramitará según el artículo 135 de dicho Reglamento, conforme al artículo 113 y siguientes del propio cuerpo legal, en escrito dirigido al excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, que se presentará en este Registro, siendo en primera instancia ante dicho señor Presidente, y enalzada, en su caso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los quince días siguientes a la notificación de la resolución dictada por dicho señor Presidente. Barcelona, 18 de octubre de 1999. El Registrador. Fdo.: Félix Martínez Cimiano.»

**III**

Doña Elvira Rivera Álvarez interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que la expresada nota es improcedente y que, en consecuencia, la calificación registral no se ajusta a derecho. Que no se quiebra el principio del tracto sucesivo, pues, la finalidad última de dicho precepto es que no se vulneren en la vía registral derechos fundamentales como el recogido en nuestra Carta Magna artículo 24, de la tutela judicial efectiva, por producirse indefensión, al no ser parte el titular registral en el proceso del que dimana en este caso el mandamiento judicial, pues el querrelado resulta ser el Gerente de la Associació C. de C., que según el artículo 27 de sus Estatutos es el que tiene atribuidas las funciones de comparecer ante terceros, incluso en los procedimientos judiciales. Que el documento sobre el que recae la querrela de falsedad en documento público, resulta ser una escritura en la que las partes son el querrelado

y un representante de la Associació C. de C., habilitado especialmente para ese acto, ya que sin existir esa habilitación para ese acto, debía de comparecer el propio querrelado como representante de la Associació según se desprende del artículo 27 de los Estatutos de la mencionada Asociación. Que los derechos fundamentales que intentan protegerse mediante el Principio de tracto sucesivo, se encuentran salvaguardados en el presente supuesto, y con respecto al perjuicio que pudiese causarse, la anotación preventiva no supone en principio ningún perjuicio al titular registral quien mantiene absolutamente todas sus facultades dominicales intactas. Que el Mandamiento Judicial debió ser inscrito en el Registro por así haberlo establecido la Autoridad Judicial competente. Que con respecto a la exigencia de acompañar el texto de la querrela, aunque se hubiese aportado copia de la querrela, nada se hubiese podido solventar, y ello porque la querrela, que es una *notitia criminis*, no es más que el inicio de un proceso, que deberá seguirse de una instrucción en la que se podrán probar los hechos alegados en la misma a efectos de la comisión de un supuesto delito. No es hasta el escrito de calificación, que las partes solicitarán las consecuencias civiles y penales que se pudieran derivar de lo instruido.

**IV**

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el Registrador califica los mandamientos y toda clase de resoluciones judiciales sin entrar en el fondo y de forma limitada, a los meros efectos, de su acceso o anotación en el Registro (artículos 18 y 99 de la Ley hipotecaria, 100 y 101 de su Reglamento y resolución de 26 de junio de 1986). Que las fincas sobre las que se pretende la anotación preventiva de la querrela se hallan inscritas en el Registro a favor de la entidad «Associació Catalana del Càncer», y la querrela se dirige contra una persona física, el Sr. J. de M. G., sin que se haya dirigido la misma, contra la entidad titular registral (artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 140 de su Reglamento, se citan, entre otras, las Resoluciones de 30 de junio de 1967, 26 de junio de 1986, 30 de junio de 1986, 3 de noviembre de 1987, 24 de septiembre de 1991, 8 de febrero de 1996). Que en cuanto al segundo defecto de la nota queda firme y hay que estar a lo que se dice en dicha nota y ello tiene su fundamento en los artículos 165 del Reglamento Hipotecario, 1453 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y las Resoluciones de 19 de Octubre de 1864, 30 de junio de 1967, 7 y 8 de noviembre de 1996).

**V**

El titular del Juzgado de Instrucción, número 28 de los de Barcelona que dictó el mandamiento informó en sentido de estimar ajustada a Derecho la nota de calificación del Registrador.

**VI**

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador, fundándose en los argumentos contenidos en su informe y en los del titular del Juzgado que dictó el mandamiento.

**VII**

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia en sus alegaciones.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 117.3 de la Constitución Española, 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 1, 18, 20, 26.2, 38, 42.4 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y las Resoluciones de este centro directivo de 20 de abril de 1925, 2 de diciembre de 1944, 18 de octubre de 1995, 19 de enero y 17 de febrero de 1993, 12 de febrero de 1998 y 19 de julio de 2000.

1. El único defecto recurrido plantea el problema de que, interpuesta querrela criminal contra determinada persona física por los delitos de falsedad y estafa, se ordena por la Juez de Instrucción tomar anotación preventiva de dicha querrela sobre una finca que aparece inscrita a nombre de una persona jurídica, cuyo gerente es el querrelado. El Registrador no practica la anotación por hallarse la finca a nombre de persona distinta del querrelado.

2. Las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la denegación de la nota recurrida toda vez que el procedimiento del que

dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral, sin que pueda alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la resolución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular o que éste —a través de sus órganos de administración y representación en este caso— haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 31 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

## 7344

*RESOLUCIÓN de 1 de febrero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Elvira Rivera Álvarez, contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número dos de Terrassa, número 2, don Jesús Carrión Alonso, a practicar una anotación preventiva de querrela en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Elvira Rivera Álvarez, contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número dos de Terrassa, número 2, don Jesús Carrión Alonso, a practicar una anotación preventiva de querrela en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

Que con fecha 9 de julio de 1999, se presentó ante el Juzgado de Instrucción número 28 de Barcelona, querrela contra don J. de M. G., por falsedad en documento público.

En dicha querrela, se solicitó como medida cautelar, entre otras, la anotación preventiva de la querrela, sobre las fincas registrales 27.897 y 27.901, del Registro de la Propiedad de Terrassa número 2.

Admitida a trámite la querrela, por el Juzgado Instructor se libro mandamiento por duplicado de anotación preventiva de la querrela sobre las indicadas fincas.

#### II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad número 2 de Terrassa, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento —que causó el asiento de presentación 660 del Diario 100, reiterado de esta oficina el 7 de septiembre, devuelto al día siguiente y vuelto a reiterar el 30 del mismo mes sin nota de calificación a petición del presentante, devuelto un ejemplar del mandamiento el 19 de octubre y el duplicado el 27 del mismo mes—, no se ha practicado la anotación preventiva de querrela ordenada por observarse los siguientes defectos: 1.º Por constar inscrita la finca a nombre de la entidad Associació C. del C., con fecha 5 de junio de 1999, en virtud de escritura de cesión otorgada ante el Notario de Barcelona, don Miguel Ángel Pérez de Lazárraga Fernández, el 21 de diciembre de 1998, y ser por ello la titular persona distinta de aquella contra la que se dirige la querrela. Es de consignar que la anotación preventiva de querrela, si bien no se incluye entre las enumeradas en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria, por analogía con la demanda, podría ser objeto de anotación si implicase el ejercicio de una acción con trascendencia real en relación con la finca, lo que no queda acreditado. 2.º Se observan además, los siguientes defectos: 2.1 No se transcribe el texto de la querrela. 2.2 No se describe debidamente las

fincas. Contra la presente nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo dentro del plazo de tres meses, a contar desde su fecha, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en la forma que determinan los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento, debiéndose presentar el recurso en el propio Registro. Terrassa, a 3 de noviembre de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

#### III

Doña Elvira Rivera Álvarez interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que la expresada nota es improcedente y que, en consecuencia, la calificación registral no se ajusta a Derecho. Que no se quiebra el principio del tracto sucesivo, pues, la finalidad última de dicho precepto es que no se vulneren en la vía Registral derechos fundamentales como el recogido en nuestra Carta Magna artículo 24, de la tutela judicial efectiva, por producirse indefensión, al no ser parte el titular registral en el proceso del que dimana en este caso el mandamiento judicial, pues el querrellado resulta ser el Gerente de la Associació C. de C., que según el artículo 27 de sus Estatutos es el que tiene atribuidas las funciones de comparecer ante terceros, incluso en los procedimientos judiciales. Que el documento sobre el que recae la querrela de falsedad en documento público, resulta ser una escritura en la que las partes son el querrellado y un representante de la Associació C. de C., habilitado especialmente para ese acto, ya que sin existir esa habilitación para ese acto, debía de comparecer el propio querrellado como representante de la Associació según se desprende del artículo 27 de los Estatutos de la mencionada Asociación. Que los derechos fundamentales que intentan protegerse mediante el principio de tracto sucesivo, se encuentran salvaguardados en el presente supuesto, y con respecto al perjuicio que pudiere causarse, la anotación preventiva no supone en principio ningún perjuicio al titular registral quien mantiene absolutamente todas sus facultades dominicales intactas. Que el Mandamiento Judicial debió ser inscrito en el Registro por así haberlo establecido la autoridad judicial competente. Que con respecto a la exigencia de acompañar el texto de la querrela, aunque se hubiese aportado copia de la querrela, nada se hubiese podido solventar, y ello porque la querrela, que es una *notitia criminis*, no es más que el inicio de un proceso, que deberá seguirse de una instrucción en la que se podrán probar los hechos alegados en la misma a efectos de la comisión de un supuesto delito. No es hasta el escrito de calificación, que las partes solicitarán las consecuencias civiles y penales que se pudieran derivar de lo instruido. Que con respecto a la descripción, sería este un defecto subsanable.

#### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que las fincas sobre las que se pretende la anotación preventiva de la querrela se hallan inscritas en el Registro a favor de la entidad Associació Catalana del Càncer, y la querrela se dirige contra una persona física, el Sr. J. de M. G., quien con independencia de la intervención que pudiera tener como representante del cedente en la escritura que causó la inscripción a favor de la entidad, o del cargo que pueda tener en ésta, sigue siendo objeto de la querrela como persona física, sin que se haya dirigido la misma o la posible acción civil que de la querrela se pudiere derivar, con trascendencia real, contra la entidad titular registral o sus miembros componentes, por lo que no se trata de quiebra del tracto sucesivo —ya que no existe transmisión a favor del Sr. M. sino de falta del mismo, por estar inscrita la finca a favor de persona distinta de aquella querrellada y no ser parte penal ni civil en el procedimiento. (artículo 20 de la Ley Hipotecaria, párrafos 1º y 2º y reiterada jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado). Que, en principio, las querrelas, en sí mismas, no pueden ser objeto de anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, por no estar incluidas en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria, si bien cuando —dirigidas contra el titular registral—, tienen por objeto un procedimiento del que resulta un efecto civil con trascendencia real —nulidad, simulación o falsedad del título que causó la inscripción—, y así se hace constar, por analogía con la anotación de demanda y limitada a ese extremo podría entenderse poder ser objeto de anotación, pero, en el presente caso, ni se dirige contra el titular registral, ni tampoco del escueto contenido del mandamiento puede deducirse en qué se funda la querrela, ni cuál sea su objeto, ni expresamente se indica qué efecto con trascendencia real pueda tener, ni en él se ordena dicha anotación por resultar indicios de criminalidad como consecuencia de las diligencias de investigación practicadas, limitándose el Juzgado a trasladar la petición del interesado de anotarse la querrela. (Resoluciones de 1 de abril de 1991 y 9, 19 y 11 de diciembre de 1992), matizada por la doctrina sentada