

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

en auto del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de junio de 1994). Que para poder anotar preventivamente una demanda —o una querrela— es preciso acompañar su texto o al menos los particulares de ella que permitan conocer cual sea su objeto, ya que de otro modo mal se podrá dar cumplimiento a lo pedido. (artículo 166.20 del Reglamento Hipotecario). Que en cuanto a la descripción debida de las fincas, es exigencia del artículo 51 del Reglamento Hipotecario y aunque se alega por la recurrente que estos defectos son subsanables, pero no se han subsanado.

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 24 de la Constitución Española, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de marzo de 2000, 4 y 6 de abril y 8 de junio de 2001 y 31 de enero de 2002.

1. El único problema que plantea el presente recurso radica en si puede tomarse una anotación preventiva de querrela contra determinada persona física cuando los bienes sobre los que se ordena tomarla están inscritos en el Registro a nombre de una persona jurídica que no ha intervenido en el procedimiento.

2. El recurso no puede prosperar. En efecto, si no ha sido parte en el procedimiento la entidad a cuyo favor constan inscritos los bienes, no es posible acceder a la anotación pretendida.

A este respecto, y, como ha señalado ya este centro directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), ha de señalarse con carácter previo que, dentro del ámbito de la función calificador del Registrador, cuando de actos o documentos judiciales se trata, se incluyen indubitadamente los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), obstáculos que impiden la inscripción de aquéllos documentos si no consta que en el procedimiento de que dimanan, el titular registral ha tenido la intervención que las leyes le confieren en defensa de sus derechos y ello a fin de evitar que dicho titular sufra en el propio Registro las consecuencias de su indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 20 y 40 de la Ley Hipotecaria).

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

Madrid, 1 de febrero de 2002.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

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

7345

RESOLUCIÓN de 4 de febrero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando Carro Izquierdo frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Palencia número 1, don Francisco Sena Fernández, a inscribir de declaración de obra nueva en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando Carro Izquierdo frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Palencia número 1, don Francisco Sena Fernández, a inscribir de declaración de obra nueva en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Por escritura otorgada el 25 de enero de 2000 ante el Notario de Palencia don Julio Herrero Ruiz, don Ferrando Carro Izquierdo, junto con su esposa, como propietarios de los locales comerciales señalados con los números Uno-C y Uno-E del edificio sito en la calle Las Cantigas, números 2, 4 y 6, de dicha capital, procedieron a declarar la obra nueva consistente en el cubrimiento en toda su extensión de los patios cuyo uso exclusivo pertenecía a los citados locales, a la altura del forjado de la primera planta del edificio. Los citados locales aparecían inscritos, el primero con una superficie útil de 61,65 metros cuadrados y al que pertenecía el uso exclusivo de un patio descubierto, con el que colindaba por el fondo, de 172 metros cuadrados, incluyendo dicho uso la facultad de cubrir el patio hasta la altura del forjado de la primera planta, quedando toda la cubierta de su exclusiva propiedad y uso y a su cargo la conservación y limpieza; y el segundo con una superficie útil de 72,45 metros cuadrados, con el uso exclusivo de un patio descubierto, al fondo, de 36,25 metros cuadrados con igual facultad. En los Estatutos de la propiedad horizontal del edificio consta lo siguiente: «El propietario o propietarios del local comercial en planta baja podrá cubrir a su costa el patio de luces situado en la parte posterior del edificio, en toda su extensión o en parte, hasta la altura máxima de dicho local, y utilizar exclusivamente el espacio cubierto, quedando toda la cubierta de su exclusiva propiedad y uso y a su cargo la conservación y limpieza. El vuelo del patio, a partir del suelo o de la cubierta en el caso del apartado anterior, será de propiedad y uso común de todos los propietarios de los pisos altos que tendrán además de luces y vistas el derecho de tender ropa en las condiciones usuales».

Como consecuencia de la declaración de obra nueva procedieron a dar nueva descripción a ambas fincas, asignando, a la primera, una superficie útil de 233,65 metros cuadrados, y, a la segunda, la de 108,70 metros cuadrados.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Palencia, fue calificada con la siguiente nota: «Previo examen y calificación del precedente documento, se deniega su inscripción por el defecto insubsanable de describirse los locales números Uno-C y Uno-E, tras la declaración de obra nueva realizada, con las superficies de 233,65 metros cuadrados y 108,70 metros cuadrados, respectivamente, cuando según el Registro sus respectivas superficies son de 61,65 y 72,45 metros cuadrados, lo que pone de relieve la intención de su dueño de considerar de su propiedad la porción de patio con que linda cada uno de ellos y que ha sido cubierta según la obra nueva declarada, siendo así que según las inscripciones de dichos locales y los Estatutos de la propiedad horizontal inscritos en el Registro (que figuran también en la propia escritura) el propietario de estos locales sólo tiene el uso exclusivo del patio descubierto con el que lindan, con la facultad de cubrirlos, quedando tan solo la cubierta de su exclusiva propiedad pero no el suelo. Contra esta calificación puede recurrirse gubernativamente ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de esta nota, conforme a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Palencia, 9 de febrero de 2000. El Registrador. Fdo.: Francisco Sena Fernández».

Y, a continuación, se añade por medio de nota: «Por haberse omitido en la precedente nota, se hace constar que la anterior calificación se funda en el artículo 17.1.º de la Ley de Propiedad Horizontal. Palencia, 9 de febrero de 2000. El Registrador. Fdo.: Francisco Sena Fernández».

III

Don Fernando Carro Izquierdo, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el señor Registrador admite la posibilidad de realizar los actos que constan en la escritura sin consentimiento por unanimidad del artículo 17.1.º de la Ley de Propiedad Horizontal, si los estatutos lo permitieran. Que los estatutos autorizan la realización por el propietario del local de los referidos actos y, consecuentemente, el resultado de que el espacio cubierto del patio pase a ser propiedad del titular de local que anteriormente tenía el uso exclusivo del patio (cfr. Hecho I). Que parece entender el señor Registrador que «la cubierta» se refiere únicamente a los materiales y elementos de construcción de cubren dicho patio, pero no al espacio cubierto. Que al hablar los estatutos únicamente de «la cubierta» como adjetivo, debe referirse a «la superficie cubierta», ya que de lo contrario no habría uso alguno de dicha cubierta. Que el párrafo siguiente del artículo de los estatutos transcrito en el Hecho I,