

consignado a pie de escritura por la Consellería de Hacienda. debe de contener dos liquidaciones: una por la modificación y otra por la compraventa. Falta también acreditar el pago del Impuesto respecto de las operaciones consignadas en los exponendos I, II y III. Se hace constar que para inscribir la variante descriptiva de la finca consignada en el documento será necesario que en su día se aporte certificación municipal acreditativa de dicho extremo. Contra esta nota y en el plazo de tres meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refiere los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante, 5 de octubre de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

### III

El Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que es obvio que ha de presentarse la escritura subsanada. Que para hacer constar la variación descriptiva de la finca no hace falta acompañar certificado alguno (Auto del Presidente del Tribunal de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 12 de julio de 1999, recurso 36/98 y 30 de septiembre de 1999 recurso 13/99). Que por lo que se refiere a los aspectos fiscales, de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado resulta que el Registrador no puede suspender la inscripción so pretexto de error o deficiencias en la liquidación del impuesto. Además la misma Dirección deja claro que la «nota» del pago del impuesto es uno de los medios de prueba, si bien especialmente adecuado, pero que puede ser suplido por la «carta de pago» de linderos.

### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que en cuanto al primer defecto, dado que el señor Notario lo considera obvio, no se hace ningún tipo de observación, por lo que queda confirmado. Con respecto al segundo defecto, el Notario no ha testimoniado la carta de pago, por lo que sustrae los medios necesarios para comprobar la existencia del defecto, y deja en una total indefensión al Registrador, que no guardó copia, elevando protesta formal por la falta de presentación de dicho documento o de su testimonio. Que todo el informe elaborado por el Notario desvía la atención sobre lo que realmente dice la nota de calificación, que no es ni más ni menos que la carta de pago acompañada no coincidía con la nota al pie del título, y más cuando hay dos hechos imponderables, por lo que el documento deberá llevar dos sellos, uno por cada uno de ellos, y no uno sólo, por ello es de plena aplicación la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio de 1.998. que reitera la de 15 de diciembre de 1.997, cuando se refiere como medio probatorio a la carta de pago debidamente cumplimentada que contenga las especificaciones necesarias para que el Registrador pueda apreciar su correspondencia con el acto o negocio inscribible. Que por lo que se refiere al tercer defecto, falta, también, acreditar el pago del impuesto de las operaciones contenidas en los exponendos I, II y III de la escritura, pues es testigo de una peculiar conciencia fiscal, tanto de los sujetos pasivos como de los gestores que autoliquidan exenta una operación y que pretenden salpicarle como funcionario responsable, no sólo con ello, sino con los hechos imponderables que como antecedentes se reflejan en el documento y cuya liquidación tampoco se justifica, señalando que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria exige la previa acreditación de los pagos para su inscripción y el artículo 256 del mismo texto legal que las cartas de pago de los impuestos satisfechos por actos o contratos sujetos a la inscripción se presentarán y quedarán archivadas en el Registro, siendo responsable directo de las cantidades dejadas de percibir el Registrador. Que, por lo que respecta al cuarto defecto, se hace constar que para inscribir la variante descriptiva de la finca consignada en el documento, será necesario que en su día se aporte certificación municipal acreditativa de dicho extremo y que los autos aportados por el recurrente están apelados ante la Dirección General y no tienen carácter vinculante, manteniendo su tesis, basada en la necesidad de que se aporte un certificado municipal que acredite la realidad de dicho cambio, siendo una medida de seguridad preventiva que hace realmente fiables los datos que acceden al Registro de la Propiedad y en los que confían los que contratan basados en la publicidad que las inscripciones ofrecen estableciendo el artículo 51,2 b de la Ley 13/96 de 30 de diciembre que estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que al Notario le constaren y el artículo 437, segundo del Reglamento Hipotecario que los interesados podrán solicitar la extensión de nota marginal expresando la variación de conformidad con el correspondiente oficio de la Alcaldía.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana estimó el recurso interpuesto contra los defectos segundo tercero y cuarto de la nota de calificación del Registrador, revocándola en cuanto a los puntos antes dichos, quedando excluido el defecto primero, por cuanto el Notario no lo impugna.

VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 254 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento y 51.Dos b) de la Ley 13/96, así como la Resolución de este Centro Directivo de 20 de marzo de 2002.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: a) Se presenta en el Registro una escritura de subsanación y complemento de otras anteriores, las cuales no han tenido acceso al Registro. b) El Registrador no practica operación por los siguientes defectos: 1) Es necesario aportar los documentos que son objeto de subsanación. 2) La carta de pago no concuerda con el cajetín de pago del impuesto. 3) Falta también acreditar el pago del impuesto en las operaciones consignadas en los exponendos I, II y III (se refiere a los documentos que son objeto de subsanación o complemento). 4) Para inscribir la variante descriptiva de la finca es necesaria certificación del Ayuntamiento (se refiere a que la misma linda con una calle no nombrada y ahora en el título se manifiesta por los otorgantes que la finca tiene su acceso por calle Mar Muerto n.º 4). El Notario recurre la calificación, excepto en lo que se refiere al defecto primero. El Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, apelando el Auto el Registrador.

2. El defecto señalado en el primer párrafo no se recurre, por lo que queda firme. Ello soluciona también el que se aduce en el párrafo tercero, pues, si son necesarios los documentos complementados o subsanados, deberá, igualmente, acreditarse respecto de los mismos el pago de los impuestos correspondientes.

3. En cuanto al defecto de que la carta de pago aportada no concuerda con el cajetín al pie del título, hay que afirmar que, como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), la nota al pie del título expresiva de la presentación de la autoliquidación es suficiente para la inscripción, sin perjuicio de que el Registrador, si lo estima procedente, pueda poner en conocimiento de las autoridades fiscales lo que considere oportuno.

4. Tampoco es precisa acreditación alguna cuando, figurando la finca inscrita «en una calle sin nombre», se declara ahora el nombre y número de dicha calle, puesto que tal declaración no es más que un complemento, y no una rectificación del dato registral.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, revocando el auto presidencial, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

Madrid, 27 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

**21022** RESOLUCIÓN de 28 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Rebollo Alonso, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Tordesillas, doña Marta Polvorosa Díez, a practicar una anotación preventiva de querrela.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Rebollo Alonso, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Tordesillas, doña Marta Polvorosa Díez, a practicar una anotación preventiva de querrela.

## Hechos

### I

En el Juzgado de Instrucción número 1 de Valladolid, se siguen diligencias previas en procedimiento abreviado 4681/2000 contra don Daniel B.C., por presunto delito de apropiación indebida y estafa. Con fecha 4 de febrero de 2002, se expide mandamiento, por parte del titular del Juzgado de Instrucción, número 1 de Valladolid, ordenando la anotación de querrela sobre la finca registral 10.922 inscrita en el Registro de la Propiedad de Tordesillas, para asegurar determinada cantidad a que asciende la responsabilidad civil del querrellado.

### II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Tordesillas fue calificado con la siguiente nota: «Calificada el mandamiento de fecha cuatro de febrero de dos mil dos, del Juzgado de Instrucción n.º 1 de Valladolid, procedimiento 4681/2000, presentada por el Juzgado a las doce horas el día once de febrero del año en curso en esta Oficina, tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe deniega su inscripción por los motivos siguientes: Primero: Por estar la finca sobre la que se pretende la anotación inscrita a favor de la S.I.P. SL, persona distinta del querrellado, don Daniel B.C., de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2000. Segundo: Porque no procede la anotación de querrela porque la acción civil derivada de la querrela carece de trascendencia registral al no tener por objeto la impugnación de una titularidad registral unida a la impugnación del título que la provocó, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de abril de 1991 y 25 de febrero de 1994. La presente nota se expide por duplicado para su notificación a la autoridad judicial y al presentador del documento, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, de conformidad con lo dispuesto en el Título XIV de la Ley Hipotecaria, artículos 322 y siguientes.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación se entenderá prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación. Tordesillas a 26 de febrero de 2002. Tordesillas a 26 de febrero de 2002. La Registradora. Fdo.: Marta Polvorosa Mies».

### III

Don Manuel Rebollo Alonso interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que no se genera perjuicio del artículo 24 de la Constitución, en relación con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por cuanto la anotación preventiva, que se ordena por el Juzgado, se decreta sobre fincas que no estando inscritas a favor del querrellado, lo están a nombre de sociedad de la que es socio único, y con respecto a la cual se ha adoptado, además, la anotación preventiva respecto de sus participaciones sociales. La relación del querrellado con la sociedad titular de los inmuebles sobre los que se pretende la anotación es fundamento jurídico bastante para extender la responsabilidad patrimonial que se derive de una eventual sentencia condenatoria que se obtenga a través del embargo de las participaciones sociales y luego de la disolución y liquidación de la sociedad, por lo que la tutela judicial efectiva queda cumplida. Que no procede la aplicación analógica del artículo 42.2 de la Ley Hipotecaria por entender, siguiendo un informe del Tribunal que ordena la anotación, que, la anotación preventiva de la querrela criminal con petición de responsabilidad civil deviene ajustada a derecho y de carácter análogo a la medida cautelar de embargo. Que la evolución de las resoluciones de la Dirección General, equiparando la querrela con responsabilidad civil a demanda, y por tanto susceptible de anotarse cuando tenga trascendencia real, debe madurar en el sentido de instrumentar la analogía al efecto pretendido por lo Jueces y Tribunales del orden penal, los cuales adoptan resoluciones jurídicamente fundadas para interpretar extensivamente el sentido de la publicidad registral.

### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que falta el tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley hipotecaria), pues

la finca aparece inscrita a favor de persona distinta al querrellado. Que la entidad a cuyo favor aparece inscrita la finca cuya anotación se pretende no ha sido demandada, ni parte en el procedimiento, artículo 100 del Reglamento Hipotecario, artículo 24 de la Constitución y resoluciones de 12 de febrero de 1996, 19 de julio de 2000, 18 y 19 de mayo de 2001. Que en nuestra Legislación rige el criterio del *númerus clausus* en materia de anotaciones preventivas, que se concreta en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 1 de abril de 1991). Que de conformidad con las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13, 14 y 15 de noviembre de 2000 no es posible al amparo del artículo 42 de la Ley Hipotecaria la anotación preventiva de la mera interposición de la querrela criminal. Que las mismas resoluciones declaran que es posible, en cambio, tomar anotación del ejercicio vinculado a la querrela, de una acción de trascendencia real inmobiliaria, siendo preciso que del mandamiento resulte el contenido de la acción civil ejercitada o que se adjunte el texto de la propia querrela en cuya súplica se recoja aquella pretensión.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117.3 de la Constitución Española, 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1, 18, 20, 38 y 42 de la Ley Hipotecaria y 100, 115 y 117 de su Reglamento; 13, 100, 112, 742.2 y 785.8.b de la Ley de Enjuiciamiento Criminal; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala 2.ª) de 19 de enero de 1988, 22 de diciembre de 1989, 27 de junio de 1990 y 1 de abril de 1991 y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de septiembre y 12 de noviembre de 1990, 1 de abril, 24 de junio y 15 de octubre de 1991, 9, 10 y 11 de diciembre de 1992, 19 de enero y 17 de febrero de 1993, 12 de febrero de 1998, 19 de julio y 15 de noviembre de 2000 y 8 de junio de 2001.

1. Se presenta en el Registro mandamiento de anotación de querrela para asegurar determinada cantidad a que asciende la responsabilidad civil del querrellado. El Registrador deniega la práctica de la anotación por estar la finca inscrita a nombre de persona distinta del querrellado y porque la acción ejercitada, al ser de responsabilidad civil, no tiene por objeto impugnar la titularidad registral. El acusador particular interpone recurso gubernativo alegando que el imputado es el único socio de la sociedad a nombre de la cual figuran inscritas las fincas.

2. Es doctrina de este Centro Directivo que la interposición de querrela puede tener acceso al Registro de la Propiedad cuando, ejercitándose conjuntamente con la penal la acción civil, se ejerciera una acción de trascendencia real inmobiliaria (cfr. artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria), siempre que a) del ejercicio de la acción pudiera resultar la nulidad del título en virtud del cual se hubiera practicado la inscripción, y b) que del mandamiento resulte el contenido de la acción civil ejercitada o se adjunte al mismo el texto de la querrela del que resulte el correspondiente súplico. En el presente caso lo que se quiere asegurar es la responsabilidad pecuniaria que puede traer consigo el procedimiento, por lo cual no es la anotación de querrela sino la de embargo el cauce adecuado.

3. Por otra parte, si se tienen en cuenta los documentos presentados a calificación, no resulta de ellos que la sociedad titular registral de los bienes haya tomado parte en el procedimiento, por lo que también ha de confirmarse la calificación recurrida, ya que no resulta que el procedimiento entablado lo haya sido contra el titular registral, como exige el principio constitucional de tutela judicial efectiva (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), y su corolario registral constituido por el principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), que impiden extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tomado parte en él, y, si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que tienen la misma obligación de aplicar el principio constitucional referido, el cual no resulta cumplido según la documentación aportada.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Tordesillas.