

(cfr. artículo 10 LSA). Si en aquel caso entendió dicha Resolución que no podía alegarse obstáculo registral alguno a la previsión de nombramiento de Administrador para el caso de que el designado en primer lugar no acepte el cargo en el breve plazo señalado al efecto, pese a que no se contemplase en la norma reglamentaria que admite la posibilidad de nombramiento de Administradores suplentes para el caso de que quienes hayan ejercido el cargo hayan cesado en el mismo, menos obstáculos se habrán de oponer en el supuesto de que el nombramiento lo sea para el caso de producirse uno de los eventos para los que la misma norma expresamente los admite.

Ha de añadirse, por último, que al igual que en aquel caso la posibilidad del nombramiento cuestionado aparece suficientemente amparada por la publicidad del orden del día de la Junta con su referencia, tras el cambio de sistema de administración, al nombramiento de Administrador único.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso revocando el segundo de los defectos de la nota y desestimarlos en cuanto al primero que ha de confirmarse.

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 Registro en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora Mercantil de Santander.

**24122** *RESOLUCIÓN de 26 de octubre 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 del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 5, don Esteban García Sánchez, a practicar una anotación preventiva de querrela.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Rebollo Alonso contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 5, don Esteban García Sánchez 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 5 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 las fincas registrales 63631-1, 63631-463631-5 y 63631-53 10922 inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 5, para asegurar la cantidad de 325.875.000 pesetas a que asciende la responsabilidad civil del querrellado.

### II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madrid número 5, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la anotación que se ordena en el precedente mandamiento, conforme a lo dispuesto en los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140, 1.ª de su Reglamento, por el defecto, que surge del Registro, de aparecer inscritas las fincas de que se trata, a favor de personas distintas, tanto de don Daniel B. C., como de la Sociedad C. P. S. S. L. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra la anterior calificación podrá interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, contado desde la fecha de su notificación. Madrid, 20 de febrero de 2002. El Registrador. Firma ilegible.»

### 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 y como declara la Dirección General de los Registros y del Notariado todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él, alternativa, esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución) y el principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Que no son admisibles los motivos en que se basa el recurso, el primero, porque la finca no se encuentra inscrita a favor de la sociedad que señala el recurrente y, el segundo, por aplicación analógica del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, por no fundarse la suspensión de la anotación preventiva en este motivo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140. 1.ª del Reglamento Hipotecario y Resolución de 14 de mayo de 2001.

1. Presentado en el Registro de la Propiedad un mandamiento judicial para la anotación preventiva de la querrela interpuesta por un presunto delito de apropiación indebida y estafa imputado a Daniel B.C. sobre determinadas fincas, haciendo constar que la responsabilidad civil que se reclama como derivada de la acción penal alcanza a la cantidad de 325.875.000 pesetas, el Registrador suspende la anotación ordenada por el defecto «de aparecer inscritas las fincas a favor de personas distintas, tanto de don Daniel B.C., como de la Sociedad Centro Promotor Sur, S.L...».

2. Es tan evidente la corrección de la calificación recurrida, pues el principio fundamental del tracto sucesivo impide práctica de la anotación solicitada (sin entrar a discutir qué tipo de anotación sea ésta) cuando las fincas están inscritas a favor de terceras personas no demandadas, que no se explica la interposición del recurso si no es por causas ajenas a la finalidad del mismo, y que por eso mismo, lo desvirtúan totalmente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida.

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, 26 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 5 de Madrid.