

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 18 de marzo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Sabadell.

## 8637

*RESOLUCIÓN de 20 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña M.ª Luisa González Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Requena, don José Carrasco Poveda, a practicar la cancelación de determinadas inscripciones ordenadas en virtud de mandamiento judicial.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña M.ª Luisa González Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Requena, don José Carrasco Poveda, a practicar la cancelación de determinadas inscripciones ordenadas en virtud de mandamiento judicial.

### Hechos

#### I

En el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Valencia se siguieron autos de juicio declarativo de menor cuantía n.º 904 de 1994, a instancia de doña M.ª Luisa González Sánchez contra «La O. de P.de la P.de A, P.D.» y don Amador R. C., sobre declaración de derechos e ineficacia de escritura de compraventa de determinadas fincas otorgada por la primera demandada en favor del segundo el 29 de junio de 1994, en los cuales recayó sentencia el 21 de junio de 1995, que fue recurrida en apelación ante la Audiencia Provincial de Valencia, dictándose por ésta sentencia el 31 de julio de 1996, que, entre otras cosas, declaró que la escritura de compraventa mencionada era ineficaz frente al derecho de la demandante y otros, disponiendo la cancelación de las inscripciones registrales que hubiera producido. Esta última sentencia también fue recurrida en casación ante el Tribunal Supremo, el cual el 23 de febrero de 2002 declaró no haber lugar a tal recurso.

El 6 de mayo de 2002 se expidió mandamiento por el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Valencia ordenando que se procediese a la inscripción de la sentencia firme y a la cancelación de las inscripciones registrales que se hubieran producido como consecuencia de la escritura de compraventa declarada ineficaz.

#### II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Requena, en unión de las sentencias dictadas en recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Valencia y en casación ante el Tribunal Supremo, fue calificado con la siguiente nota: «Previa calificación del precedente documento, presentado al libro diario n.º 57, asiento 1239, se han practicado las cancelaciones de inscripciones a que se refiere el mismo, únicamente en cuanto a las fincas registrales que se dirá, propiedad de don Amador R.C., en virtud de la compra realizada por éste a la O. de P. de la P.de A., en las escrituras públicas otorgadas en Valencia, ante su Notario, don Vicente L. Simó Santonja, el 27 y 29 de junio de 1994, anuladas por la sentencia firme dictada por la sección séptima de la Audiencia Provincial de Valencia, de fecha 31 de julio de 1996, confirmada en recurso de casación por el Tribunal Supremo, mediante sentencia de 23 de febrero de 2002, también firme, a que se refiere el precedente documento, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en los lugares que a continuación se indican: (...) En cuanto a la registral 14.842, después de la cancelación practicada, subsiste la anotación preventiva de embargo letra A, a favor del Estado, por tener la condición de tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria; y la registral 14.855, después de la cancelación practicada, quedan subsistentes una hipoteca a favor de Caja de Ahorros de Castilla La Mancha, y el embargo letra A, a favor del Estado, por tener ambos, anotante y acreedor hipotecario, la condición de tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. No se han practicado las cancelaciones ordenadas, respecto a las fincas registrales

14.202, 56.250 (antes 14.856) y 14.195, incluidas en la escritura de compraventa anulada por las indicadas sentencias, hoy propiedad de don David del V.R., por no haberse incluido en la anotación preventiva de demanda ni haber sido notificado en el procedimiento judicial, y tener la consideración de tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. No se han practicado las cancelaciones ordenadas, respecto a las fincas registrales 14.864, 14.198, 14.199 y 14.865, propiedad de don David del V.R., y la registral 14.858, propiedad de don Luis Miguel M.F., por haber sido adquiridas con anterioridad a la anotación preventiva de demanda, y no haber sido notificados en el procedimiento judicial, y tener la consideración de terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. No se ha practicado la cancelación ordenada, respecto a la finca registral 14.867, hoy propiedad de la sociedad M.R., S.L., por haber sido adquirida por don Jesús M. G., con anterioridad a la anotación preventiva de demanda, y aportada por ésta a la indicada sociedad estando ya caducada la referida anotación, y no haber sido notificado ninguno de los dos adquirentes en el procedimiento y tener la consideración de terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. No se han practicado las cancelaciones ordenadas, respecto a las fincas registrales 14.862, 14.863, 14.215 y 14.216, porque aunque fueron adquiridas durante al vigencia de la anotación preventiva de demanda por don Vicente G. M., una vez caducada dicha anotación preventiva de demanda (15-05-1999), y habiéndose presentado el precedente mandamiento con posterioridad a la fecha de caducidad (7-05-2002), es como si la anotación no hubiese existido nunca (Resolución de 9 de mayo de 2001 de la Dirección General de los Registros y del Notariado). Además el titular las agrupó con otras más de su propiedad, formando la registral 62.573, inscrita al folio 84 del libro 425 de Requena, y seguidamente, de la resultante de agrupación, segregó un trozo que pasó a formar finca nueva, registral 62.574, al folio 86 del mismo libro, que más tarde aportó a la mercantil H. S. L., apareciendo el resto de la finca matriz, inscrito a favor de don Vicente G. M. No se ha practicado la cancelación ordenada, respecto a la finca 14.866, propiedad de don Antonio R.P., porque aunque fue adquirida durante la vigencia de la anotación preventiva de demanda, una vez caducada dicha anotación preventiva de demanda (15-05-1999), y habiéndose presentado el mandamiento que origina esta nota con posterioridad a la fecha de caducidad (17-05-2002), es como si la anotación no hubiera existido nunca. (Resolución de 9 de mayo de 2001 de la Dirección General de los Registros y del Notariado). Los asientos practicados, en cuanto se refieren al derecho inscrito, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirán los efectos prevenidos en nuestra legislación, especialmente en los artículos 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria, mientras no se declare su inexactitud en los términos en ella establecidos. Contra la presente nota de despacho, podrá interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación o calificación, mediante escrito presentado en este Registro o en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/92 o en cualquier Registro de la Propiedad. Artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Redacción Ley 24/2001 de 27 de diciembre de 2001 de 24 de mayo de 2002. El Registrador». Sigue firma.

#### III

Doña M.ª Luisa González Sánchez interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que no se entiende la diferencia de criterio calificador en las cancelaciones de unos asientos registrales, que se practican, y en otros, que se deniegan, todos nacidos de la misma escritura. Que el Registro de la Propiedad tenía inscrito el dominio a favor de Los Padres Dominicanos de la Ciudad de Requena, y quien otorgó las escrituras de venta de 27 y 29 de junio de 1994 cuya ineficacia se declara, fue La Provincia de Aragón de la Orden de Predicadores, que no era titular registral, con infracción del artículo 20.2 de la Ley Hipotecaria, al inscribir tales escrituras. Que el señor Ruiz Candel no inscribió hasta el 8 de febrero de 1996 y, por tanto, las transmisiones de dominio que escrituró el 21 de enero de 1995 no cuentan con el amparo registral y buena fe, ya que quien vende no aparece inscrito en esa fecha como titular de dominio. Que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria reclama buena fe y adquirir de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitir, lo que no resulta en ninguna de las escrituras de compra de 1994 o de venta de 21 de enero de 1995. Que los diversos artículos de la Ley Hipotecaria citados en la nota de despacho son contrarios al uso que se hace de ellos.

#### IV

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Valencia informó sobre los hechos que habían dado lugar al documento calificado.

## V

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que el título calificado afectaba a veintitrés fincas, de las cuales unas estaban inscritas a favor de don Amador R. C. y otras a favor de adquirentes posteriores, cancelándose las inscripciones a favor del primero por ser dicho señor demandado y parte en los contratos de compraventa declarados nulos por sentencia judicial, y por aplicación del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Respecto a las fincas inscritas a favor de adquirentes posteriores, que lo han sido cumpliendo los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, gozan, en principio, de la fe pública registral en tanto no sea apreciada la mala fe por quien tenga competencia para ello, es decir, la autoridad judicial. Que la cancelación de titularidades que se pide en el recurso interpuesto se hubiera podido practicar si no se hubiera incurrido en dos graves negligencias: 1. En la demanda no se notificó a los que aparecen en el Registro como titulares posteriores de derechos reales declaradas ineficaces en sentencia firme (terceros). Esta falta de notificación produce una indefensión de los mismos, vulnerando el principio de tutela judicial del artículo 24 de la Constitución Española, que impide su cancelación. 2. No haber prorrogado la anotación preventiva de demanda. De haberlo hecho se hubiera evitado que durante el procedimiento hayan surgido terceros protegidos, ya que ésta sirve de notificación a posteriores adquirentes de la existencia del procedimiento y, en consecuencia, evita la indefensión. Tal anotación, en el presente supuesto, es como si no existiera, pues ha sido cancelada al haber transcurrido su plazo de vigencia sin haber sido prorrogada (Resolución de 19 de junio de 2001).

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 3, 18, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 16 y 29 de octubre de 2001.

1. Se presenta en el Registro Sentencia firme por la que se declara la propiedad de determinadas fincas, ordenando la cancelación de las inscripciones contradictorias. El Registrador practica las operaciones registrales dichas respecto de unas fincas, y, respecto de otras, deniega la inscripción y cancelaciones ordenadas por hallarse inscritas a favor de terceras personas, dándose la circunstancia de que, en las mismas, o bien no se tomó anotación de la demanda —por no haber sido incluidas en el correspondiente mandamiento—, o bien dicha anotación había caducado al tiempo de la presentación en el Registro del testimonio de la sentencia referida. Los interesados recurren la calificación.

2. El recurso no puede prosperar. Como han dicho múltiples Resoluciones de este Centro Directivo (véanse por todas ellas las citadas en el «vistos»), la proscripción de la indefensión establecida por el artículo 24 de la Constitución Española y sus corolarios registrales constituidos por los principios de tracto sucesivo y salvaguardia judicial de los asientos impiden practicar determinadas inscripciones y cancelaciones que perjudican a titulares registrales que no han tenido en el procedimiento la intervención prevista en las leyes para evitar su indefensión. Y ello ha de afirmarse igualmente respecto de aquellas fincas respecto de las que no se ha tomado anotación que respecto de las que dicha anotación ha caducado, pues la situación de unas y otras es la misma. En cuanto a la hipotética mala fe de unos y otros adquirentes, no es materia que pueda ser apreciada por el Registrador, pues sólo puede ser declarada por los Tribunales de Justicia. El argumento de la posible indefensión de los recurrentes no es atendible cuando los mismos no han utilizado los mecanismos legales previstos (como hubieran sido la práctica de la anotación de demanda respecto de todas las fincas reclamadas, y la prórroga de la misma para evitar su caducidad).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, y confirmar 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, 20 de marzo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Requena.

## 8638

*RESOLUCIÓN de 21 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Muñiz Rodríguez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Avilés, n.º 1, don Jaime Sanjuán Jiménez, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don José Luis López González, en nombre de don Manuel Muñiz Rodríguez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Avilés, n.º 1, don Jaime Sanjuán Jiménez, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.

### Hechos

## I

El 14 de octubre de 1999, el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Avilés, dictó auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de diversas fincas inscritas a nombre del abuelo del actor, don Manuel Muñiz Díaz, sobre las que pesa una hipoteca de la que es titular el padre del actor, don Ceferino Muñiz García y en el que en el Fundamento jurídico segundo se lee: «Por todo ello, procedería la desestimación del expediente de referencia. Pero igualmente, de lo obrante en el mismo, se desprende que, primero don Ceferino, y ahora el solicitante, han venido poseyendo los bienes de referencia de una forma quieta, pública e ininterrumpida por más de treinta años y a título de dueño de las fincas cuya inmatriculación (sic) se solicita, dándose las condiciones establecidas en el artículo 1.959 del Código Civil para una prescripción adquisitiva contra tábulas a su favor. Por todo ello, es de justicia, y no obstante la incorrecta orientación dada por la parte solicitante a sus derechos en sus escritos, el reconocerlo y estimarlo así, debiendo de entenderse justificado el dominio del solicitante y la procedencia de su petición decretando la cancelación de las inscripciones contradictorias conforme a lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.» En la parte dispositiva se declara justificado el dominio del actor sobre las fincas descritas.

## II

Presentado un testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad mereció la siguiente calificación: «Presentado nuevamente el precedente documento a instancia del Procurador de los Tribunales, don José Luis López González, se deniega la inscripción del mismo por el defecto insubsanable de falta de congruencia del mandato o juicio en que se ha dictado, pues el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, y seguido en el presente caso, trata de suplir mediante una resolución judicial, un título de propiedad preexistente, pero no susceptible de inscripción, obteniéndose así un título inscribible, pero no para declarar justificado el dominio, cuestión que solo puede debatirse acudiendo a la vía ordinaria por medio del juicio declarativo correspondiente; y todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Notificado al presentante y puesto el título a disposición del mismo. Contra la presente nota de calificación cabe recurso gubernativo en el plazo de tres meses desde su fecha, y no cuatro como por error se hizo constar en la anterior nota de calificación. (Artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 113 de su Reglamento). Avilés, a 8 de mayo de 2000. El Registrador. Fdo.: D. Jaime Sanjuán Jiménez.»

## III

El Procurador de los Tribunales, don José Luis López González, en nombre de don Manuel Muñiz Rodríguez, presentó recurso contra la anterior nota de calificación y alegó: 1. Entiende el Registrador que el Expediente de Dominio no es la vía para declarar justificado el dominio y, sin embargo, el artículo 238 del Reglamento Hipotecario dice textualmente: «Declarado justificado el dominio, será necesario para que la inscripción se lleve a cabo, presentar en el Registro testimonio judicial bastante en que conste ser firme el auto». Pues bien, el auto declara justificado el dominio de don Manuel Muñiz Rodríguez, siendo título suficiente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. 2. No existe pues duda sobre quién ha de ostentar el dominio de dichas fincas, debiendo actuarse en consecuencia en virtud del principio de conservación de los actos procesales, acordando la inmatriculación de dichos fondos a nombre del recurrente y cumpliendo el mandato contenido en el auto.