

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**18896** *RESOLUCIÓN de 2 de septiembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Angeles Sanz Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Navalmoral de la Mata, don Tomás Cano Jiménez, a practicar la inscripción de testimonio de mandamiento judicial en el que se ordena la cancelación de un asiento registral, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Ángeles Sanz Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Navalmoral de la Mata, don Tomás Cano Jiménez, a practicar la inscripción de testimonio de mandamiento judicial en el que se ordena la cancelación de un asiento registral, en virtud de apelación de la recurrente.

#### Hechos

##### I

Por mandamiento librado el 23 de mayo de 2000, por doña Belén Maqueda Pérez de Acevedo, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Penal número 1 de Plasencia, por el cual, en las actuaciones de Ejecutorias 221/1999 seguidos en dicho Juzgado, por doña María Ángeles Sanz Fernández, contra don Francisco C.S., por un delito de estafa, se ordena la cancelación de la inscripción practicada sobre la finca registral número 6.082, libro 61, tomo 924 del Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata, por haberse declarado en sentencia firme número 56/99, del Juzgado de lo Penal de Plasencia, confirmada por la sentencia 71/99 de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Cáceres, la nulidad de compraventa otorgada en escritura pública de fecha 6 de septiembre de 1991, autorizada por el Notario de Madrid don Rafael Valle Zapatero y constante como transmitente de la misma la entidad E. C. de San I. S.L. y como adquirente sociedad Los C. de M. S.L.

##### II

Presentado testimonio del anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata, fue calificado con la siguiente nota: «La anotación de demanda que se interesa por el precedente mandamiento por resultar del Registro inscrita la finca a nombre de la mercantil Los Caminos de Madrigal. SL, persona distinta del demandado, artículo 1.3, 20, 38.2, 84 y 40.D de la Ley Hipotecaria. Expresamente hago constar, que ha sido ya practicado anotación de demanda a favor del actor de los autos 42/2000 del Juzgado de Navalmoral en virtud de mandamientos de dicho Juzgado de fecha dos y catorce de marzo del año en curso, con fecha 3 de mayo pasado. Navalmoral de la Mata, 26 de junio de 2000. El Registrador». Firma ilegible.

##### III

Doña María Ángeles Sanz Fernández, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que la Sentencia n.º 56/99 del Juzgado de lo Penal que se trata de ejecutar, confirmada por la Sentencia 71/99 de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Cáceres, declaró «la

nulidad de la compraventa efectuada sobre la finca registral 6.082 constando como transmitente la entidad E. A. C. de San I. S.A. y como adquirente la sociedad Los C. de M. S.A., habiéndose dirigido el procedimiento penal contra don Francisco C.S., por cuanto la escritura de compraventa había sido otorgada, con absoluta simulación por dos sociedades instrumentales suyas, lo que quedó acreditado en el procedimiento y por ello fue condenado». Que el Registrador se niega a dar efectividad a la Sentencia penal firme, alegando que la titular registral no ha sido «condenada», cuando la Sentencia expresamente ha resuelto sobre la «presunta» indefensión de la sociedad Los C. de M. S.L., titular de esa inscripción, y cuando, expresamente, ha declarado que dicha sociedad es una mera entidad interpuesta del condenado. Que el Registrador, de conformidad con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en relación con los artículos 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria no tiene facultades ni competencias legales para desconocer ese pronunciamiento. Que, en el presente caso, tanto la sentencia del Juzgado de lo Penal como la de la Audiencia Provincial, han abordado expresamente y resuelto sobre la «intervención» de la titular registral Los C. de M. S.L. en el procedimiento penal de referencia y sobre la posible «vulneración del artículo 24 de la Constitución» y la «indefensión procesal» de dicha compañía planteada, además, expresamente, en sede de recurso de apelación, concluyendo que se trata de una mera sociedad instrumental, cuyo auténtico responsable es el acusado y condenado don Francisco C.S.. Que el proceso penal tiene rasgos propios que lo diferencian del civil y en él no hay demandados. Que como se puede comprobar de una simple lectura del artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria, alegado por el Registrador, hace referencia únicamente a un proceso civil, pero también es de aplicación a los procesos penales, en los que se ejerciten acciones civiles de nulidad y, por ende, de rectificación del Registro. Que el Registrador de la Propiedad no ha sido consciente de que nos hallamos ante sentencias firmes dictadas en un procedimiento penal, con lo que tal hecho comporta, aunque en el mismo se haya ejercitado, como acción civil, la nulidad de la compraventa celebrada entre E. A. C. de San I. S.A. y Los C. de M. S.L., y aunque el titular registral es persona distinta al acusado y condenado resulta que la titular registral es mera sociedad interpuesta del mismo y que tuvo acceso al procedimiento. Que en el proceso penal, según se desprende de la Ley de Enjuiciamiento Criminal y del Código Penal, a diferencia de lo que ocurre en el proceso civil, no cabe la menor duda de que el tercero adquirente, incluso aunque hubiese adquirido legalmente y de buena fe, no puede intervenir en el proceso ni como «imputado» ni como «responsable civil», sino que su «audiencia», a los efectos de determinar si concurre en él la condición de tercero hipotecario, se ha de realizar de cualquier otro modo, ya bien en fase de instrucción o en fase de prueba, ya bien, incluso, en ejecución de sentencia. Que el Registrador no puede calificar de «tercero» a la sociedad a la que las sentencias firmes niegan expresamente esa condición. Que en el proceso penal, se imputaron los hechos delictivos a don Francisco C.S. y se levantó el velo societario de la entidad Los C. de M. S.L., autora formal del delito de estafa documental, pues no se podía imputar el delito de estafa documental y hacer responsable penal a una persona jurídica, y, sobre todo, cuando, según se ha acreditado en el proceso penal, que ésta era una mera sociedad interpuesta del condenado y además a la adquirente de la finca y titular registral, tampoco se la podía calificar de responsable civil, por cuanto no estaba incurso en ninguno de los supuestos previstos en el Código Penal ya que dicha mercantil únicamente fue un medio para cometer el delito, puesto que realmente ella fue la «autora formal» del delito, la que otorgó el contrato, de forma simulada, y la sentencia de la Audiencia Provincial levantando el velo de la entidad Los C. de M. S.L., dejó perfectamente claro que el único autor del delito de estafa documental era don Francisco C.S., puesto que, «el dueño y auténtico responsable de la sociedad otorgante del contrato simulado no es otro que el acusado y condenado. Que la entidad Los

C. de M.S.L., ha tenido acceso al proceso penal y no ha sufrido indefensión», de forma que el Registrador sólo podrá requerir la «intervención del titular registral prevista en la Ley en las condiciones mínimas», para evitar que aquél sufra una indefensión procesal (Resolución de 25 de marzo de 1999 y Sentencia del Tribunal Constitucional de 4 de abril 1984). Que basta con que el titular registral haya tenido conocimiento del juicio y se le haya requerido o haya sido citado como testigo, para que la declaración de nulidad le afecte y acceda al Registro, aunque no haya sido parte y en el presente caso la mercantil titular registral fue conocedora del procedimiento. Que la cancelación de la inscripción de compraventa por nulidad de la misma no tiene porqué afectar a otras inscripciones posteriores útiles ni puede afectar a derechos de terceros inscritos.

## IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que se hace constar que por un error tipográfico en la nota de calificación donde dice «anotación de demanda», debe leerse anotación de sentencia, y donde dice «demandado», debe leerse condenado. Que la cuestión a resolver en el presente recurso es, la de si es posible practicar la cancelación de una inscripción por haber sido declarada en una sentencia firme la nulidad de una escritura de compraventa de una determinada finca entre dos sociedades mercantiles sin que en dicho proceso penal haya sido formalmente parte ni haya sido condenada la titular registral, es decir la sociedad compradora. Que el principio de legalidad, en lo que atañe al Registro de Propiedad tiene su plasmación en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y, dicho principio, se realiza a través de la función calificadora del registrador, distinguiendo nuestra legislación hipotecaria, según cual sea la clase del documento objeto de calificación, cual deban ser los límites de aquélla, siendo más restringida cuando se está en presencia de documentos administrativos y judiciales (artículo 100 del Reglamento Hipotecario). Que en el presente caso, del propio Registro resultan obstáculos que impiden que dicho asiento pueda practicarse, toda vez, que la finca en cuestión no resulta inscrita en favor del único acusado y condenado en dicho proceso penal, sino en favor de una sociedad mercantil que no ha sido parte ni ha sido condenada en dicho proceso, es decir que no se cumple con el principio de tracto sucesivo plasmado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Que también hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 40.d de la Ley Hipotecaria en materia de rectificación del Registro. Que por aplicación de los principios de legalidad, legitimación y tracto sucesivo, no se puede rectificar el Registro mediante un proceso judicial en el que no haya sido parte el titular registral afectado y así lo apoyan las resoluciones de 7 de marzo de 1988, 11 de enero de 1993, 14 junio de 1993, 17 de febrero de 1993 (que resuelve un caso idéntico al del presente recurso) 15 de marzo de 1994, 30 de marzo 2000 y la de 7 de abril de 2.000. Que del fallo de la sentencia número 56/99 dictada por el Juzgado de lo Penal de Plasencia resulta que la titular registral Los C. de M., S.L., no ha sido condenada y además la misma no ha sido parte en el proceso penal, y así lo pone de manifiesto la propia Magistrado-Juez del Juzgado de lo Penal de Plasencia en su auto de fecha 19 de mayo de 2000, que sirve de base al mandamiento, cuya denegación motiva el recurso.

## V

La titular del Juzgado de lo Penal de Plasencia, doña Belén Maqueda Pérez de Acevedo emitió el preceptivo informe alegando, tras el relato de los hechos, que se libraron los oportunos mandamientos al Registrador, siendo cuestión de carácter civil, y en la que el Juzgado, a fin de no vulnerar el derecho de la parte accede a lo petitionado, de forma que los integrantes de las entidades no fueron llamados al proceso en calidad de responsables civiles, ni formalmente se les concedió término para personarse y evacuar, en su caso, el correspondiente escrito de defensa.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura desestimó el recurso interpuesto contra la nota del Registrador, de acuerdo con el dictamen del mismo.

## VII

Doña María Ángeles Sanz Fernández interpuso recurso contra el anterior auto, basándose, en esencia, en sus alegaciones iniciales.

## 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, 26.2 y 38 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de abril de 1925, 2 de diciembre de 1944, 19 de enero y 17 de febrero de 1993, 18 de octubre de 1995, 12 de febrero de 1998, 19 de julio de 2000 y 31 de enero de 2002.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de si, declarada la nulidad de una compraventa en un proceso penal por estafa, puede cancelarse el asiento correspondiente en el Registro cuando el titular registral no ha intervenido en el procedimiento.

2. La solución ha de ser forzosamente negativa. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid Resoluciones citadas en el «vistos»), las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la denegación de la nota recurrida, toda vez que en 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 las resoluciones judiciales, pues, si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la aplicación de las resoluciones judiciales firmes (cfr. artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de tutela judicial efectiva, que proscribire la indefensión (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 salvaguarda de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular, o que éste 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, 2 de septiembre de 2003.—La Directora General, Ana López Monís Gallego.

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

**18897** *RESOLUCIÓN de 3 de septiembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Mercantil Watson Elemental, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Eivissa, don Miguel Peña Romero, a cancelar una anotación preventiva de embargo por caducidad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jorge Juan Alonso Fernández, en nombre y representación, como Administrador Único de la Mercantil Watson Elemental, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Eivissa, don Miguel Peña Romero, a cancelar una anotación preventiva de embargo por caducidad.

## Hechos

## I

Por escritura otorgada ante el Notario de Palma de Mallorca, don José Luis Lapresa Rodríguez-Contreras, el 1 de febrero de 2002, la entidad Watson Elemental, S.L., compró la finca registral 23.656 del Registro de la Propiedad número dos de Eivissa. La finca aparece gravada con una anotación preventiva de embargo letras A por responsabilidad pecuniaria derivada de un delito contra la salud pública, sin que se señale la cifra de responsabilidad. Con posterioridad, y mediante la anotación letra C «complemento de la A», y en virtud de providencia «complementaria y aclaratoria» de la que causó la anotación letra A se hace constar la cantidad por la que se despacha el embargo.

Con fecha 26 de noviembre de 2002 se presenta escrito ante el Registro de la Propiedad número dos de Eivissa, solicitando la cancelación por caducidad de la anotación A y, por tanto, también la de la C. La solicitud se basa en la expiración del plazo señalado en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria de 4 años.