

una actuación «alieno nomine», sino que es la propia sociedad la que ejecuta sus actos a través del sistema de actuación legal y estatutariamente establecido (autoeficacia); de esta naturaleza peculiar derivan, a su vez, las características que la definen: Actuación vinculada, competencia exclusiva del órgano, determinación legal del ámbito del poder representativo mínimo eficaz frente a terceros, y supeditación, en todo lo relativo a su existencia y composición, a las decisiones del órgano soberano de manifestación de la voluntad social.

A diferencia de ella, la representación voluntaria se dirige a posibilitar la actuación de un sujeto distinto del titular de la relación jurídica con plenos efectos para que este último (heteroeficacia), por lo que queda sometida a principios de actuación diferentes de los de la primera: Su utilización, de carácter potestativo, y su contenido, en todo lo concerniente al ámbito de la actuación representativa y a la actuación del apoderado, se somete a lo estrictamente estipulado en el acto de otorgamiento del poder, correspondiendo la decisión sobre su conveniencia y articulación, en sede de persona jurídica, al órgano de administración, al tratarse de una materia reservada a su ámbito de competencia exclusiva, sin perjuicio de la obligación de respetar las disposiciones estatutarias al respecto.

3. La diferencia conceptual entre la representación orgánica y la representación voluntaria, así como su distinta naturaleza y eficacia permiten afirmar que su posible concurrencia se encuentra fuera de duda, tal como reconocen expresamente los artículos 281 del Código de Comercio; 15.2 y 141.1 de la Ley de Sociedades Anónimas y 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

Y precisamente esta posibilidad, en unión de la falta de una norma que expresamente lo prohíba, debe llevar a admitir, en tesis de principio, la circunstancia de que en la misma persona puedan confluír, de manera simultánea, las condiciones de administrador y de apoderado. No debe verse en ello una desnaturalización de la configuración estatutaria del órgano de administración, pues son diversos la naturaleza, la finalidad y los efectos de cada figura —como revela su distinta caracterización—, por lo que es el órgano de administración el que debe escoger entre las modalidades representativas de carácter voluntario que estime más oportunas; aunque, naturalmente, siempre quedará a salvo la competencia de la Junta general de ejercer su función de control cuando la voluntad social, expresada en Junta, estime que ha existido un mal uso de las facultades específicas del órgano de administración (por vía de exigencia de responsabilidad o incluso mediante la destitución y sustitución del Administrador).

4. Admitida, con carácter general, la posibilidad de concurrencia, se hace preciso introducir una matización que modifica parcialmente las anteriores conclusiones: La diferencia funcional entre ambas figuras y su diferente ámbito operativo pueden originar que en su desenvolvimiento surjan algunas dificultades de armonización que deben ser analizadas, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada supuesto fáctico (por ejemplo, en cuanto a las posibilidades de revocación o de modificación del poder conferido, la exigencia de responsabilidad al apoderado o la subsistencia del poder, en tanto no haya sido revocado incluso más allá de la propia duración del cargo de Administrador). La solución de tales dificultades es la pauta que permitirá decidir, sólo a la vista de cada supuesto de hecho, acerca de la posibilidad de concurrencia entre ambas figuras.

En el presente caso, al establecer los Estatutos un sistema de representación por Administrador único, sería ilusoria tanto la posibilidad de revocación del poder conferido a quien desempeña dicho cargo como la de exigencia de responsabilidad a tal apoderado por parte del órgano de administración. Por otra parte, mientras desempeña dicho cargo unipersonal, investigo con las más amplias facultades representativas, carece de fundamento que se atribuya a sí mismo, mediante apoderamiento voluntario, unas facultades que ya tiene; y, después del eventual cese como Administrador no tiene justificación que por su sola voluntad pueda seguir como apoderado, pues debe advertirse que la destitución del Administrador único no impediría la subsistencia del poder, aunque fuera transitoriamente, mientras no sea eficazmente revocado por el nuevo Administrador (sin que tal dificultad pueda ser soslayada mediante acuerdo de la Junta general, ya que, conforme a la doctrina de esta Dirección General, ha de ser el órgano de administración el que, en ejecución del acuerdo de la Junta —que por sí carece de facultades representativas—, comparezca ante el Notario y otorgue la correspondiente escritura de revocación de poder —cfr. Resolución de 26 de febrero de 1991—).

Esta Dirección general ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

Madrid, 24 de noviembre de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Segovia.

409

*RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José García García, contra la negativa de don Fernando Alonso Mencía Álvarez, Registrador de la Propiedad de Guadalajara, número 2, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José García García, contra la negativa de don Fernando Alonso Mencía Álvarez, Registrador de la Propiedad de Guadalajara, número 2, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

## Hechos

### I

En el día 13 de enero de 1994, mediante escritura pública otorgada ante don Manuel Pérez de Camino Palacios, Notario de Guadalajara, el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2, de dicha ciudad, en nombra y representación, en virtud de su cargo de don Luis Valles Arroyo, casado con doña Carmina Rodríguez Medel, y en su propio nombre sus hijos, don Félix Valles Rodríguez, casado, y don Julio Vallés Rodríguez, soltero, todos ellos en representación de «Promociones y Construcciones Valles», venden a don José García García, soltero, que compra un apartamento en planta primera, letra B, del edificio sito en Guadalajara, con frente a la plaza del Concejo, número 9, con fachada también a la calle del Capitán Luis Piñazo, que pertenece a los vendedores por terceras partes indivisas, con carácter presuntivamente ganancial en cuanto a don Luis Valles y privativo en lo que se refiere a don Félix y don Julio Valles.

Dicha escritura fue otorgada, conforme a la sentencia dictada el día 15 de enero de 1993, por el señor Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Guadalajara, en autos 588/1991 y 51/1992 acumulados de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, en virtud de demanda de don José García García, contra don Luis Valles Arroyo, don Félix y don Julio Valles Rodríguez, como comuneros de «Promociones y Construcciones Valles C de B», en la cual se condenó a los demandados a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa de fecha 10 de octubre de 1998. Dicha sentencia fue confirmada en todos sus pronunciamientos por la Audiencia Provincial de Guadalajara, en sentencia de 8 de julio de 1993.

En la cláusula tercera de la referida escritura el ilustrísimo señor Magistrado-Juez ordena y la parte adquirente solicita del señor Registrador de la Propiedad, la cancelación de las anotaciones e inscripciones de créditos o derechos no preferentes a los del actor y en especial la anotación preventiva letra A causada en el procedimiento antes citado.

### II

Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Guadalajara, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento en cuanto a las dos terceras partes que transmiten don Félix y don Julio Valles Rodríguez en el tomo 12.428, folio 210, libro 55, finca 5.634, inscripción 4.<sup>a</sup> y suspendida la inscripción de la tercera parte restante que figura inscrita con carácter ganancial, a favor de don Luis Valles Arroyo y su esposa, doña Casimira María Rodríguez Medel, porque no ha intervenido en la escritura dicha señora, ni consta en ella que por sí o representada haya prestado el consentimiento que exige el artículo 93.2 del Reglamento Hipotecario ni que éste haya sido suplido en forma alguna ya que el Magistrado que comparece lo hace sólo en nombre del esposo pero no de dicha señora, lo que es consecuente con el procedimiento que ha motivado el otorgamiento de la escritura, el cual no se ha seguido contra dicha señora, según resulta del precedente documento. No se han practicado las cancelaciones solicitadas en la cláusula tercera, por no haberse ordenado por medio de mandamiento judicial o resultar de testimonio de la ejecutoria dictada en el procedimiento, según exige el artículo 198 del Reglamento Hipotecario. No se ha practicado anotación de suspensión, porque no se ha solicitado. Contra la presente nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de cuatro meses a contar de la fecha de la misma, según se regula en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 111 y siguientes del Reglamento para su aplicación. Guadalajara, 1 de marzo de 1994.—El Registrador, Fernando Alonso-Mencia Álvarez».

## III

Don José García interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que como fundamento de derecho hay que citar los artículos 1.365 del Código Civil, 6 y 7 del Código de Comercio y 93.2 del Reglamento Hipotecario. Que la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1988 analiza un caso similar al que se resolvió en los autos que han dado lugar al presente recurso gubernativo, pero en sentido inverso. Por tanto, considerando dicha sentencia hay que señalar que en concreto si se hubiera demandado a la esposa como si no, ésta no interviene en la escritura, y por tanto, es imposible inscribir la compraventa judicial en el caso de que un bien inmueble pertenezca a un comerciante y a su cónyuge, conclusión que parece carecer de toda lógica jurídica. Que hay también que citar las sentencias del Tribunal Supremo de 27 de junio de 1989 y 25 de noviembre de 1991, así como la Resolución de 15 de julio de 1988. Que hay que tener en cuenta lo que dispone el artículo 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: A. Que de la escritura y especialmente de la transcripción parcial que se hace de ella de las sentencias antes mencionadas resulta que doña Casimira María Rodríguez Medel no ha sido parte en el procedimiento que determinó el otorgamiento de la escritura y ni siquiera ha sido citada en él. B. Que la totalidad de los argumentos del recurso se refieren al primer defecto sin referirse para nada al defecto relativo a la cancelación de las anotaciones e inscripciones, por lo que hay que considerar que el recurrente está de acuerdo con él, y como consecuencia, el presente informe no se referirá nada más que al primer defecto, el cual se hace conforme a los siguientes fundamentos de derecho: 1.º Que la calificación se refiere a un documento notarial y será aplicable el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 2.º Que la nota de calificación se base en que en la escritura no conste que exista el consentimiento que exige el artículo 93.2 del Reglamento Hipotecario para enajenar bienes gananciales. Dicho artículo fue modificado por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, que desarrolló hipotecariamente la reforma del Código Civil hecha por la Ley 11/1981, de 13 de mayo. 3.º Que lo anterior corresponde con la doctrina establecida en la Resolución de 6 de julio de 1993. 4.º Que el caso resuelto por la anterior Resolución es igual al objeto del presente recurso. 5.º Que en virtud del principio de tracto sucesivo y de conformidad con lo establecido en el párrafo 1.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, la compraventa debió otorgarse por el Magistrado en nombre de todos los titulares inscritos, ésto es ambos cónyuges, ya que la sociedad de gananciales carece de personalidad jurídica y hay que actuar en nombre de ambos titulares, lo que no hizo porque no podía hacerlo, pues estaba ejecutando una sentencia y tenía que ceñirse a lo establecido en ella que sólo condenaba a los que comparecieron en la escritura, por sí o representados. Que la observancia de tal principio que se desarrolla en cuanto a bienes gananciales en el artículo 93 del Reglamento Hipotecario, impide inscribir el documento otorgado sin la intervención de uno de los titulares inscritos. 6.º Que el Magistrado actúa en sustitución del condenado, es como si fuera él. 7.º Que no es aplicable a este caso la doctrina establecida en la Resolución de 15 de julio de 1988. 8.º Que uno de los argumentos utilizados por el recurrente es que los titulares de la finca ejercen el comercio y quedan obligados a las resultas del mismo los bienes comunes si el otro cónyuge presta el consentimiento para que se ejerza el comercio, pudiendo ser tácito dicho consentimiento, según establece el artículo 7.º del mismo cuerpo legal. Que en contra de lo dicho hay que señalar: 1.º Que el comercio que ejercen dichos señores tiene como parte esencial la compraventa de inmuebles, que según el artículo 325 del Código de Comercio no es mercantil, y en este punto hay que citar la Resolución de 13 de diciembre de 1985. 2.º Que el recurrente al referirse al Código de Comercio habla que los bienes quedan obligados a las resultas del comercio, remitiéndose incluso al artículo 1.365 del Código Civil, pero estamos ante una situación distinta, ante una disposición de bienes gananciales a los que se refiere el artículo 1.377 del mismo Código. 9.º Que finalmente, en lo referente al artículo 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, hay que señalar que no se han desobedecido ninguna de las sentencias ya que en ninguna se ordenaba al Registrador realizar operación registral alguna.

## V

La Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Guadalajara, informó: Que de la propia escritura debe dedu-

cirse que cuando la Audiencia Provincial de Guadalajara se pronuncia en su fundamento de derecho tercero sobre la excepción propuesta de falta de litis-consorcio pasivo necesario por no haber sido llamada al procedimiento la esposa, está considerando que ésta ha prestado su consentimiento tácito conforme en lo establecido en los artículos 6 y 7 del Código de Comercio y por ello debe considerarse como condenada «inaudita parte», sin que pueda obligarse al hoy recurrente a entablar una nueva demanda contra la esposa ya que tendrá por objeto que se declare que prestó su consentimiento a la operación mercantil realizada por su esposo.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha revocó la nota del Registrador fundándose principalmente en que la venta de la cuota, cuya inscripción se ha denegado, ha sido hecha por un comerciante, conforme a lo establecido en el artículo 6 del Código de Comercio y 1.365.2 del Código Civil y que al calificar la escritura se ha hecho abstracción de la situación procesal que la genera.

## VII

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: A. 1.º Que el hecho que una persona sea comerciante, no implica que todos los actos jurídicos que realice sean actos de comercio, y no es obstáculo para que realice actos civiles a los que se ha de aplicar la legislación civil; 2.º Que de lo establecido en el artículo 2 del Código de Comercio hay que concluir que los actos que no sean de comercio no se registrarán por las disposiciones contenidas en el Código de Comercio. En el caso que se estudia se trata de una compraventa de un inmueble que no puede ser considerada como acto de comercio en virtud de lo establecido en el artículo 325 del mencionado Código y, por tanto, se rige por el Código Civil, con independencia de que el vendedor sea o no comerciante, siendo entonces aplicables los artículos 1.377 y 1.375 del Código Civil en este sentido se pronunció la Resolución de 13 de diciembre de 1985. 3.º Que los artículos 6 del Código de Comercio y 1.365 del Código Civil se refieren al caso de que uno solo de los cónyuges sea comerciante, pero el caso que se estudia parece que se trata más bien de un negocio ganancial, en cuyo caso no serían de aplicación los preceptos citados, y será de aplicación el artículo 1.347, apartado 5.º, del Código Civil, al que son de aplicación plena las normas de dicho Código, reguladoras de la sociedad de gananciales, entre ellas las de los artículos 1.377 y 1.375 antes citados y, como consecuencia, el artículo 93.2 del Reglamento Hipotecario. 4.º Que del Reglamento Hipotecario viene a desarrollar lo establecido en el Código Civil, así hay que estar a lo dispuesto en el artículo 93.2 y, por otro lado, si entre los casos especiales del artículo 96 estuviese el que uno de los cónyuges fuera comerciante, es casi seguro, por su trascendencia, que se hubiera recogido expresamente. 5.º Que conforme a la Resolución de 20 de marzo de 1986, en este caso no puede deducirse el contenido del Registro ni de la escritura calificada que se trate de un inmueble-mercadería pues la parte transcrita de la sentencia no lo dice claramente. 6.º Que si de lo expuesto se concluye que no es de aplicación al caso del recurso el artículo 6 del Código de Comercio, la situación planteada se diferencia muy poco de la resuelta por la Resolución de 6 de julio de 1993. B. Que sí se ha tenido en cuenta la situación procesal, pero de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

## Fundamentos de Derecho

Visto los artículos 1.365, 1.668 del Código Civil; 39.1.º, 51 (redacción conforme a la Ley de 8 de abril de 1967) 74 y 76 de la Compilación de Aragón; 6 a 12 y 116 y siguientes del Código de Comercio; 18 de la Ley Hipotecaria, 93 y 94 de su Reglamento; la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 1983 y las Resoluciones de 29 de septiembre, 11 de octubre de 1983, 20 de marzo de 1986 y 6 de julio de 1993.

En el supuesto del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores:

a) Con fecha 10 de octubre de 1998, se celebró un contrato de compraventa de inmuebles, formalizado en documento privado, entre una comunidad de bienes y el ahora recurrente. El bien vendido aparece inscrito en el Registro de la Propiedad por una tercera partes indivisas a favor de «don Luis Valles Arroyo y su esposa, doña Carmina Rodríguez Medel, de don Félix Valles Rodríguez casado, y de don Julio Valles Rodríguez soltero, teniendo carácter ganancial la cuota del primer matrimonio, y privativo la de los dos restantes.

b) Por sentencia firme dictada en juicio declarativo ordinario entablado por el comprador contra don Luis Valles Arroyo, don Félix Valles Rodríguez y don Julio Valles Rodríguez como únicos integrantes de la comunidad de bienes vendedora, se condena a los demandados a la formalización en escritura pública del referido contrato de compraventa. En el procedimiento seguido, don Luis Valles Arroyo, alegó falta de litisconsorcio pasivo necesario al no haber sido demandada su esposa, dado el carácter ganancial de una tercera parte indivisa del bien vendido, habiendo sido desestimada la excepción por cuanto «ha quedado acreditado que los tres demandados son los componentes de la comunidad de bienes demandada y que la compra de tercera parte indivisa de la finca con carácter ganancial por quien profesionalmente ejerce el peculiar comercio de compraventa posterior a la construcción de viviendas, no impide que pueda ser demandado con éxito el mismo comerciante con independencia de su condición de casado y del carácter ganancial del bien en cuestión. A este respecto es de recordar el artículo 6 del Código de Comercio y el párrafo 2.º del artículo 1.358 del Código Civil de modo que cualquiera de los cónyuges está legitimado para verificar dicha defensa (la de los bienes comunes), por lo que es evidente que la relación jurídica procesal se encuentra bien constituida ya que no se produce indefensión alguna del cónyuge no expresamente demandado cuya cualidad de propietaria de una mitad ganancial de una tercera parte indivisa no había expresado el demandado principal, que únicamente mencionó a la comunidad de bienes como propietaria de lo construido ...».

c) La escritura de elevación a público del documento privado referido es otorgada por dos de los comuneros cuyas cuotas son privativas, y por el Juez en representación de tercero (el que había invocado la excepción referida). El Registrador suspende la inscripción por cuanto al figurar tercera parte de la finca con carácter ganancial de don Luis Valles Arroyo y su esposa, ésta.

No ha de discutirse ahora sobre la naturaleza jurídica de la denominada «comunidad de bienes» que aparece como sujeto vendedor en el documento privado de la compraventa, ni sobre la legitimación procesal pasiva en tales hipótesis (esto es, contra quienes ha de dirigirse la demanda cuando se pida judicialmente el cumplimiento de obligaciones asumidas por aquella comunidad). En el caso debatido, es lo cierto que el bien aparece inscrito en copropiedad ordinaria en los términos expuestos, y este pronunciamiento, que se presume exacto a todos los efectos legales (cfr. artículo 38 Ley Hipotecaria), que está bajo la salvaguardia de los Tribunales no pudiendo rectificarse sino con el consentimiento del titular o por resolución firme dictada en juicio declarativo entablado contra su titular (cfr. artículos 1 y 40 Ley Hipotecaria), y que vincula al Registrador en su labor calificadora (cfr. artículo 18 Ley Hipotecaria), le impide, efectivamente, inscribir la venta del bien en cuanto a la tercera parte inscrita a favor de don Luis Valles Arroyo y su esposa, doña Carmina Rodríguez Medel con carácter ganancial, toda vez que la disposición de bienes comunes presupone el consentimiento de ambos cónyuges (cfr. artículo 1.375 del Código Civil), y no consta en el caso debatido que haya mediado el de la esposa, ni aparece que haya sido parte en el procedimiento y condenada en la sentencia en cuya ejecución se otorga la escritura calificada.

2. No se revisa con ello (ni podría hacerse por el Registrador, dada la limitación de sus facultades calificadoras respecto de los documentos judiciales —vid artículo 100 del Reglamento Hipotecario) la verdadera eficacia de la sentencia y de la consiguiente escritura pública, ni se menoscaba el deber de colaboración con la justicia que incumbe a toda persona o entidad pública o privada (artículo 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Lo que ocurre es que esa actuación judicial encaminada a dar forma pública y efecto real a un consentimiento contractual anterior y resultante de un proceso entablado exclusivamente contra uno de los cónyuges, suple ciertamente la conducta del cónyuge vendedor, pero sólo ésta y, dado que en materia de gananciales rige el principio de codisposición, ni la sola conducta de uno de los cónyuges, ni la decisión judicial que la suple, basta para entender que es plenamente válida la enajenación del bien ganancial; lo contrario, sobre vulnerar la eficacia relativa de la cosa juzgada (cfr. artículo 1.252 del Código Civil) y desconocer las facultades de codisposición que al cónyuge no demandado correspondían sobre los bienes en cuestión, implicaría su indefensión y el desconocimiento flagrante del principio constitucional del derecho a la tutela jurisdiccional de los propios derechos e intereses legítimos (artículo 24 Constitución Española).

Cuestión distinta —que ahora no se prejuzga— sería que se acreditara fehacientemente o constar en el Registro, que la titularidad del bien no correspondiera en condominio ordinario a las personas indicadas, sino bajo una forma específica de comunidad sujeta a especiales disposiciones pactadas por los cotitulares (cfr. artículo 392 Código Civil), de las cuales resultare, a su vez, que los ahora demandados y codemandados tuvieran plenas facultades para su enajenación; más no siendo esto así, no puede

accederse práctica de la inscripción pretendida, so pretexto del deber de cumplir la sentencia recaída, y es que la proclamación judicial de la cual es la concreta forma de titularidad del bien discutido (y, consiguientemente, cual su régimen jurídico específico) sólo puede obtener reconocimiento registral en la hipótesis en que el pronunciamiento tabular sea diferente, cuando en el procedimiento seguido han sido parte todos aquellos a los que el asiento eventualmente inexacto atribuye algún derecho; así lo imponen además de los principios registrales de legitimación, tracto y salvaguardia judicial de los asientos, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos, con exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 Constitución Española) y el alcance relativo de la eficacia de la cosa juzgada (cfr. artículo 1.252 Código Civil).

Por lo demás, la invocación del artículo 6 del Código de Comercio, no altera las anteriores consideraciones, pues, por una parte, no se ha acreditado que la cuota ganancial cuestionada haya sido adquirida en el ejercicio del comercio realizado por el cónyuge condenado, —acreditación que se impone en función de los limitados medios con que ha de desenvolverse la calificación registral (cfr. artículos 3 y 18 Ley Hipotecaria)—, y, por otra, al no haber sido parte el cónyuge del demandado en el procedimiento seguido, la afirmación judicial de aquella circunstancia no podría ser eficaz contra él (cfr. artículo 1.252 Código Civil).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado.

Madrid, 27 de noviembre de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

## 410

*RESOLUCIÓN de 28 de noviembre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Promociones Plaza 2001, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 7, don Miguel Peña Romero, a cancelar una anotación preventiva de querella, en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Miguel Socías Roselló, en nombre de «Promociones Plaza 2001, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 7, don Miguel Peña Romero, a cancelar una anotación preventiva de querella, en virtud de apelación del señor Registrador.

### Hechos

#### I

Ante el Juzgado de Instrucción número 6 de los de Palma de Mallorca, se interpuso en su día querella criminal que dió lugar a la coacción de las diligencias previas número 56/95. En dicho procedimiento criminal, como medida cautelar solicitada por el querellante, se tomó anotación de la querella en el Registro de la Propiedad número 7 de Palma de Mallorca, sobre determinadas fincas. Renunciadas por el querellante las acciones civiles y penales y apartado del procedimiento, el ilustrísimo señor Juez del Juzgado dictó auto de fecha 30 de abril de 1996, disponiendo no haber lugar a la apertura del juicio oral solicitado por el Ministerio Fiscal y el sobreseimiento provisional de las actuaciones y ordenó dirigir con la misma fecha mandamiento del señor Registrador de la Propiedad, a fin de que procediera a la cancelación de la anotación preventiva de la querella que en su día se practicó sobre las fincas que se mencionan. El Registrador suspendió la cancelación por no ser firme el auto, pues éste fue apelado por el Ministerio Fiscal, y a pesar del informe en contra del Ministerio Fiscal, el Juez remitió al Registrador oficio de 21 de mayo de 1996, comunicándole no haber inconveniente para el levantamiento de la anotación de querella y el 24 de mayo del mismo año expidió un nuevo mandamiento en el que ordenaba al Registrador cancelar la anotación, ya que el recurso de apelación pendiente, únicamente podía decidir acerca de la acción penal ejecutada, pero nunca de las civiles. Que en fecha 29 de mayo, dictó otro auto y en virtud del mismo, se decretaba la firmeza del auto de 30 de abril del mismo año, en lo relativo a la cancelación de la anotación preventiva de querella, para lo que expidió el correspondiente mandamiento.