

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.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad número 7 de Palma de Mallorca, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la cancelación que se ordena en el precedente mandamiento, complementario del mandamiento expedido el día 30 de abril de 1996 por el mismo juzgado, en unión de oficio de fecha 21 de mayo de 1996, por no cumplimentarse lo establecido en el artículo 83 de la Ley Hipotecaria, relativo a la firmeza del auto. No se toma anotación por suspensión por no haberse solicitado. Palma, 11 de junio del 1996.—El Registrador, firma ilegible».

III

El Procurador de los Tribunales, don Miguel Socias Roselló, en nombre de «Promociones Plaza 2001, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la calificación implica un total desconocimiento de las diferencias entre acciones penales o públicas y privadas, y que en nuestro derecho, en materia civil, rige el principio de «ius disponendi», pues el auto en cuya virtud se ordena la cancelación y, en concreto, el de 29 de mayo de 1996, es firme y debió ser inscrito. Que hay que tener en cuenta lo establecido en los artículos 100 y siguientes y 790 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal. Que como fundamentos de derecho también hay que citar los artículos 6 del Código Civil, los artículos 106 y 108 de la Ley Procesal, 117 del Código Penal y el párrafo 2.º del artículo 83 de la Ley Hipotecaria. Que si se tiene en cuenta que la parte querellante solicitó expresamente que se procediera a cancelar la anotación de querella, no puede mantenerse la calificación del Registrador que está ocasionando graves e irreparables perjuicios al recurrente, pues sobre las fincas de su propiedad pesa la correspondiente hipoteca.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 83, párrafo 1.º, de la Ley Hipotecaria, se mantiene la calificación desfavorable, al estar recurrida la resolución que teóricamente pone fin al procedimiento penal en cuya virtud se practica inicialmente la anotación preventiva de demanda, cuya cancelación se solicita. Que el recurrente sólo hace mención en su escrito a la función cautelar de la anotación de demanda, olvidando la función publicitaria de la misma y sus efectos. Que admite el recurrente lo manifestado por el Ministerio Fiscal, relativo a no tener inconveniente a que se proceda a la cancelación de la anotación de demanda, pero una vez que adquiriera firmeza la resolución. Que la naturaleza dispositiva del procedimiento civil no tiene aquí trascendencia, desde el momento en que la anotación preventiva se practica en virtud de resolución judicial, estando el asiento bajo la salvaguardia de los Tribunales y no pudiendo cancelarse sino por providencia ejecutoria (artículo 83 de la Ley Hipotecaria). Que la resolución que determina el sobreseimiento provisional y ordena la cancelación de la anotación preventiva del 30 de abril de 1996 está recurrida, siendo la del 29 de mayo del mismo año ampliatoria de la primera. Que la anotación preventiva se ordena en su procedimiento penal, y éste no ha terminado, está recurrido, y hay que insistir en la doble naturaleza de la anotación de demanda: Asegurar la efectividad de ese procedimiento y publicar su existencia. Que se trata de que los asientos registrales que en su virtud se produzcan, guarden exacta congruencia con la realidad extrarregistral. Que tanto en los casos del párrafo 2.º y 3.º del artículo 83 de la Ley Hipotecaria, la providencia que el Juez dicte debe ser firme para que provoque el aumento cancelatorio en el Registro.

V

El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Instrucción número 6 de los de Palma de Mallorca, informó sobre la tramitación de las diligencias previas 56/96.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Baleares revocó la nota del Registrador, fundándose en que el recurso interpuesto por el Ministerio Fiscal, en manera alguna puede afectar a las responsabilidades civiles, por haber renunciado el querellante al ejercicio de las acciones tendentes a su declaración, las peticiones de aquél quedan reducidas al ámbito penal, por cuanto las acciones civiles se extinguen por la renuncia de la persona ofendida, cualquiera que sea el delito o falta de que procedan.

VII

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

Fundamentos de Derechos

Vistos los artículos 117 de la Constitución; 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 18 y 83 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 13 de febrero y 21 de octubre de 1992, 17 de febrero de 1993, 5 de julio y 28 de octubre de 1993 y 12 de febrero de 1996.

1. En el presente caso se dan las siguientes circunstancias: a) Interpuesta en su día querrela criminal por delitos de falsedad y estafa e incoadas diligencias previas, se adoptó como medida cautelar la anotación de la querrela en el Registro para garantizar las responsabilidades civiles que fueran procedentes, lo que se llevó a efecto en los libros. b) El Juzgado de Instrucción, a pesar de haberse solicitado la apertura de juicio oral, dictó auto el 30 de abril de 1996, en el que —por no encontrar indicios de criminalidad y retirarse del proceso la acusación particular al haberse resuelto las diligencias dentro del ámbito del derecho mercantil— denegaba la apertura del juicio oral y decretaba el sobreseimiento provisional de las actuaciones, ordenando dejar sin efecto las medidas cautelares adoptadas y concretamente la anotación preventiva de la querrela en el Registro de la Propiedad por renunciar los querellantes a las acciones civiles y penales, para lo que expidió el oportuno mandamiento dirigido al Registrador. c) Al no ser firme el auto, el Registrador suspendió la cancelación por tal motivo. d) El Ministerio Fiscal apeló el auto, continuándose únicamente la acción penal y el Juzgado instructor, a pesar del informe en contra del Ministerio Fiscal, remitió al Registrador mandamiento ampliatorio ordenándole nuevamente levantar la anotación de demanda contenida en la querrela, insistiendo el mandamiento en la renuncia de los querellantes al ejercicio de las acciones civiles, ya que la apelación decidiría únicamente en cuanto a la continuación o no de la acción penal ejercitada por el Fiscal a los efectos del castigo de los culpables. e) Ante idéntica negativa del Registrador, el 29 de mayo de 1996, el Juez dictó auto por el que decretaba la firmeza del auto de 30 de abril del mismo año en lo relativo al levantamiento de la anotación preventiva de querrela para lo que envió el correspondiente mandamiento al Registrador, a lo que se sigue oponiendo hasta que la resolución que ponga fin al procedimiento sea firme en su totalidad.

2. Una vez más, debe pronunciarse este Centro Directivo sobre el tema del alcance de la calificación de los Registradores de la Propiedad cuando es objeto de ella un documento judicial. Y es doctrina ya sentada que el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por tanto los Registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). No puede, por tanto, entrar a conocer el Registrador sobre los fundamentos que han servido de base al Juzgado de Instrucción para decretar la firmeza parcial de un auto, ni tampoco sobre si cabe la firmeza parcial de una determinada resolución judicial o si el informe del Ministerio Fiscal es favorable o no a una determinada cancelación; se trata de extremos que están vedados a la calificación del Registrador, quien que debe limitarse a la competencia del Juzgado, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Al no ser ninguno de estos puntos objeto de este recurso, no puede entrar tampoco esta Dirección General a revisar aquellos fundamentos del juzgador, ya que entrañaría una injerencia indebida en la esfera jurisdiccional, que, como ya se ha dicho, es exclusiva de Jueces y Tribunales,

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Madrid, 28 de noviembre de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares.