

10743 *RESOLUCIÓN de 29 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Alcaraz Yubero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a cancelar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Adolfo Gómez Giménez-Girón, en nombre de don Francisco Alcaraz Yubero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a cancelar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En el procedimiento declarativo de menor cuantía número 436/1986, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alicante, a instancia del Banco Hispano Americano contra don Francisco Alcaraz Yubero, en reclamación de cantidad, se solicitó anotación preventiva de demanda sobre la finca registral 20.769. El 16 de marzo de 1987 fue dictada sentencia desestimatoria de la demanda, que adquirió firmeza al no ser recurrida. El 8 de julio de 1997, el recurrente dirigió escrito al señor Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, solicitando la cancelación de la anotación preventiva de demanda sobre la finca registral 20.769, al amparo de lo preceptuado en el artículo 206.1 del Reglamento hipotecario en relación con el 207 del mismo cuerpo legal.

II

Presentado el referido escrito junto con el testimonio de la Sentencia de 16 de marzo de 1987 en el Registro de la Propiedad número 3 de Alicante, fue contestado con la siguiente nota: «En contestación a su escrito de 8 de julio del corriente, he de significarle lo siguiente: El artículo 206 del Reglamento hipotecario establece los casos en que procede la cancelación de las anotaciones preventivas. El artículo 207 del Reglamento hipotecario establece que la cancelación de las anotaciones preventivas se practicará en virtud de resolución judicial donde se ordene la cancelación. El testimonio portado no ordena ninguna cancelación. Tampoco se especifica cita alguna de la finca o fincas a la o a las que afecte ni Registro donde radiquen. La resolución citada se refiere a un supuesto totalmente distinto, pues se trata de asientos posteriores derivados de un título anulado. Instando una certificación, podría cancelarse por caducidad, ni siendo costoso. Un cordial saludo. Firma ilegible».

III

El Letrado don Adolfo Gómez Giménez-Girón, en nombre de don Francisco Alcaraz Yubero, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que el artículo 206 del Reglamento hipotecario dice que procederá la cancelación de las anotaciones preventivas: 1. Cuando por sentencia firme fuera absuelto el demandante en los casos a que se refiere el artículo 42 de la Ley Hipotecaria, lo que sucedió en el presente caso. Que el Registrador al citar el artículo 207 del Reglamento hipotecario lo mutila. De la lectura imparcial de dicho precepto se desprende que: La cancelación se practicará mediante la presentación del testimonio de la resolución judicial firme, o mandamiento donde se ordene la cancelación. Lo uno u lo otro, y en este caso, se optó por presentar testimonio de la resolución judicial firme que se acompaña. 2. Que el testimonio de la sentencia aportado es evidente que no ordena ninguna cancelación, porque el párrafo mutilado por el señor Registrador del artículo 207 del Reglamento hipotecario, sólo dice que mediante la presentación del testimonio de Resolución judicial firme. 3. Que en cuanto al punto cuarto de la calificación, hay que señalar que en la solicitud de cancelación de anotación preventiva de demanda se hace constar: 1.º Que es respecto a la finca registral 20.769 como figura en la anotación registral que se acompaña. 4. Que en el escrito de 8 de julio de 1997, se insertaba a modo ilustrativo u jurisdiccional la Resolución de 25 de enero de 1998, de un caso análogo al que se plantea en este recurso. 5. Que el señor Registrador indica que instando una certificación podría cancelarse la anotación por caducidad. Que también se podría haber solicitado mandamiento de cancelación, pero no se hizo por ser un proceso del año 1986 y se creyó más oportuno presentar el testimonio de la resolución firme, conforme proclama el artículo 207 del Reglamento hipotecario.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: Que el recurso no se interpone contra una nota de calificación al pie del título. Que el documento fue retirado sin nota a pie de título (artículo 427 del Reglamento hipotecario) y se interpuso en recurso contra una carta. Que en este punto hay que señalar lo que dicen los autos del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 23 de junio de 1997 y de 1 de julio de 1996. 1. Que el artículo 206 del Reglamento hipotecario establece los casos en que procede la cancelación de las anotaciones preventivas. Que don Francisco Alcaraz Yubero no es el titular registral, aunque la demanda se dirigió contra él. Los titulares de la finca son: Doña Dolores Alcaraz Yubero en cuanto a una mitad indivisa y doña Guadalupe Alcaraz Yubero, en cuanto a la otra mitad indivisa, con carácter preventivamente ganancial. Que la caducidad de las anotaciones preventivas se harán constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado (artículo 86 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria). Que según el artículo 206 del Reglamento hipotecario número 13, en los casos de caducidad, bastará solicitud del dueño del inmueble o derecho real afectado, ratificado ante el Registrador (artículo 207, párrafo segundo del Reglamento hipotecario). Que se tramita por la vía del artículo 353 del Reglamento hipotecario, a través de certificación. 2. Que el artículo 207 del Reglamento hipotecario establece que la cancelación de las anotaciones preventivas se practicará en virtud de resolución judicial firme en que se ordena la cancelación. Que este Registrador no utiliza el precepto, puesto que él mismo dice que tanto el testimonio de la Resolución judicial firme como el mandamiento deben ordenar la cancelación. Si dijera lo que dice el recurrente tendría una coma que separaría ambas posibilidades. 3. Que el testimonio aportado no ordena ninguna cancelación. Que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre esta materia es unánime. Así se citan las Resoluciones de 7 de noviembre de 1990; 11 de abril de 1991, y 3 de junio de 1992. 4. Que tampoco se cita la finca o fincas a que afecte ni el Registro donde radiquen. Que el recurrente pretende corregir el defecto en virtud de una instancia por él suscrita. Ello significaría que cualquiera podría corregir las resoluciones judiciales. 5. Que la Resolución citada por el recurrente se refiere a un supuesto distinto, pues se trata de asientos posteriores derivados de un título anulado. 6. Que instando una certificación podría cancelarse por caducidad, no siendo más costoso. Que se indicó tal alternativa por considerar que es más rápida (artículo 353.3 del Reglamento hipotecario).

V

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alicante, informó sobre las actuaciones practicadas en el procedimiento 436/86 del Juzgado referido.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, revocó la nota del Registrador fundándose en la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que mantiene una interpretación amplia sobre la forma de la nota de calificación, estimando que la misma puede constar en documento aparte del título presentado, siempre que no se dude del título a que se refiere, quede indiscutido que procede del Registrador competente y se detallen los defectos observados (Resoluciones de 18 de mayo de 1989, y 2 de octubre de 1998). En este caso se cumplen los requisitos anteriores; en los que entrando en el fondo de la calificación, desde el artículo 207 del Reglamento hipotecario debe concluirse: a) Que tiene legitimación para presentar el testimonio de la sentencia firme cualquier persona que haya sido demandada, no precisándose que la misma sea el titular registral; b) que la cancelación se practicará cuando se presente en el Registro, bien testimonio de la resolución judicial firme, bien mandamiento ordenado la cancelación; c) que no es necesario que la sentencia firme ordene expresamente la cancelación de la anotación preventiva de la demanda; y por último, en que en la sentencia no se haga mención expresa de la finca y tampoco del Registro de la Propiedad donde radican, no puede ser obstáculo para la cancelación, pues no existe duda alguna de que la sentencia, cuyo testimonio se presentó en el Registro, es la dictada en el proceso correspondiente.

VII

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencia, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: 1. Que si toda comunicación de defectos

con firma es nota de calificación queda sin sentido y debería derogarse el párrafo primero del artículo 429 del Reglamento hipotecario. 2. Que las Resoluciones que se citaron en el informe en apoyo de la tesis de la cancelación de las anotaciones preventivas, se añaden las de 16 de marzo de 1916, y 29 de marzo de 1994.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 66 de la Ley Hipotecaria, 113, 117, 207 y 429 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 1 de octubre de 1991; 20 de septiembre, y 14 de noviembre de 1996, y 2 de octubre de 1998.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se toma en el Registro anotación preventiva de demanda. Dicha anotación, en el momento de la presentación del documento que ha dado lugar al recurso había caducado pero estaba sin cancelar; — Se presenta en el Registro solicitud de cancelación de dicha anotación por uno de los demandados, aportando testimonio de la sentencia firme absolviendo a dichos demandados; como documento complementario, se acompañan los datos registrales de las fincas; El Registrador contesta a la solicitud con la siguiente respuesta firmada por él: «En contestación a su escrito de 8 de julio del corriente, he de significarle lo siguiente: El artículo 206 del Reglamento hipotecario establece los casos en que procede la cancelación de las anotaciones preventivas. El artículo 207 del Reglamento hipotecario establece que la cancelación de las anotaciones preventivas se practicará en virtud de resolución judicial firme donde se ordene la cancelación. El testimonio aportado no ordena ninguna cancelación. — Tampoco se especifica cita alguna de la finca o fincas a la o a las que afecte ni Registro donde radiquen. La Resolución citada se refiere a un supuesto totalmente distinto, pues se trata de asientos posteriores derivados de un título anulado. Instando una certificación, podría cancelarse por caducidad, no siendo más costoso. Un cordial saludo». Sigue la firma del Registrador y el sello del Registro. Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior estima el recurso y revoca la calificación. El Registrador apela.

2. La calificación, que constituye un cúmulo de dificultades artificiales puestas al documento (sobre todo teniendo en cuenta que, como reconoce el mismo Registrador, la anotación está caducada), no puede mantenerse, pues hubiera bastado para proceder la cancelación una lectura atenta del artículo 206 del Reglamento hipotecario, que cita el Registrador, y que, en su primer número establece como primera causa de cancelación la absolución del demandado. Pero es preciso examinar punto por punto la apelación del Registrador.

3. Alega el apelante, en primer lugar que no puede recurrirse por no tratarse de una nota de calificación. Olvida que, como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 2 de octubre de 1998) y recuerda el Auto apelado, es doctrina de aquél (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), basada en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 113 y 117 del Reglamento hipotecario, que el recurso gubernativo exige la correspondiente nota de calificación contra la cual se interpone, en la que se reflejen debidamente los defectos que impiden la inscripción pretendida, y, si bien dicha nota debe constar, en principio, al pie del propio documento calificado (cfr. artículo 429 del Reglamento hipotecario), no hay obstáculo en reputar como tal la que aparece consignada en un documento aparte expedido por el Registrador, en el que se identifique debidamente el título a que se refiere y los defectos observados, exigencias que concurren en el caso debatido.

4. Alega el Registrador que no se ordena expresamente la cancelación de la anotación, pero es evidente que, siendo la anotación de demanda una medida cautelar, la sentencia firme recaída en el mismo procedimiento en que aquélla se ordenó, en la que se absuelve a los demandados, es título suficiente para la cancelación, como palmariamente se deriva del artículo 207 del Reglamento hipotecario.

5. Alega también el repetido Registrador que en la propia sentencia no se identifican las fincas. Pero si tal identificación resulta de los documentos complementarios aportados, y del mismo Registro, en las fincas señaladas por el solicitante, consta el número del procedimiento y el Juzgado por el que se ordenó dicha anotación, siendo, además, la única anotación que recae sobre las fincas, la exigencia pretendida es innecesaria, pues no cabe duda alguna sobre el asiento a cancelar.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto apelado y revocando la calificación del Registrador.

Madrid, 29 de marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana

10744 *RESOLUCIÓN de 2 de abril de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Corviam, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ourense número 1, don José Manuel de la Torre Saavedra, a practicar determinada cancelación, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María de los Ángeles Fernández Rodríguez, en nombre de la entidad mercantil «Corviam, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ourense número 1, don José Manuel de la Torre Saavedra, a practicar determinada cancelación, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Con fecha 9 de febrero de 1998 se remite mandamiento por el Juzgado de lo Penal número 2 de Ourense (ejecutoria 39/98) al señor Registrador de dicha ciudad, número uno ordenando las cancelaciones que se transcriben en dicha comunicación en el sentido siguiente «... Llévase constancia de la nulidad de las capitulaciones matrimoniales igualmente al Registro Civil en el que consta inscrito el matrimonio de los penados, así como a los Registros de la Propiedad en los que se hallan inscrito los bienes que fueron atribuidos a cada uno de los cónyuges en virtud de la escritura de capitulaciones de fecha 13 de julio de 1994 y al Registro Mercantil en que se halla inscrita la sociedad «Inversiones C., Sociedad Limitada...», como consecuencia de la sentencia dictada el 15 de mayo de 1997, confirmada por la de la Audiencia Provincial de 18 de diciembre del mismo año por delito de alzamiento de bienes en la que se hace constar «... Debo condenar y condeno a los acusados don José R. A. y a doña María Luisa O. P. como autores responsables del delito de alzamiento de bienes... Se decreta la nulidad de las capitulaciones matrimoniales otorgadas por los esposos acusados de fecha 13 de julio de 1994, así como el acuerdo de ampliación de capital social de «Inversiones C., Sociedad Limitada», de fecha 8 de agosto de 1994.

II

Presentado, con fecha 18 de septiembre de 1998 el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad número 1 de Ourense, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado a las trece horas cuarenta minutos, del 18 de septiembre de 1998, asiento 139, Diario 82, un mandamiento expedido el 9 de febrero del mismo año, por don Javier San Claudio Piñón, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Penal número 2 de los de Ourense, en Ejecutoria 39/98, por un delito de alzamiento de bienes, dimanante del Rollo P. A. 129/96 y 347/96 acumulados. Se acompañó como documento complementario: Testimonio del fallo de la sentencia dictada en el citado Rollo, con fecha 15 de mayo de 1997. Resultando del Registro que las fincas relacionadas a nombre de «Inversiones Cuvelo, Sociedad Limitada», por título de aportación. Se deniega la cancelación ordenada en el procedimiento por resultar del mismo no haberse dirigido la demanda contra el titular registral, «Inversiones Cuvelo», defecto calificado como insubsanable de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria, artículo 24 de la Constitución Española y Resolución de 12 de febrero de 1998 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Ourense 5 de octubre de 1998. El Registrador». Firma ilegible.

III

Doña María de los Ángeles Fernández Rodríguez, en nombre y representación de la entidad mercantil «Corviam, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que según establece el artículo 1 de la Ley Hipotecaria los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales. Que si la única autoridad competente