

para ordenar la cancelación de los asientos registrales y de las inscripciones contenidas en los libros del Registro es la autoridad judicial, ésta debe ser obedecida y se debe proceder a la cancelación de los asientos que descansan en escrituras declaradas nulas por los Tribunales. Que si esto no se hace se desconoce la función de juzgar. Que el Registrador carece de autoridad legal para impedir el cumplimiento de una sentencia.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: 1. Que el recurso presentado contiene una serie de imprecisiones. Que como argumentos jurídicos de defensa se citan sólo los artículos 1 de la Ley Hipotecaria y 1.258 del Código Civil. Que el recurrente se basa en que el Registrador carece de autoridad legal para impedir el cumplimiento de una sentencia. Que las fincas constan inscritas a nombre de la entidad «Inversiones Cuvelo, Sociedad Limitada». Que tanto la Ley Hipotecaria artículo 99 como su Reglamento, artículo 100, así como la doctrina y la Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 7 de febrero de 1993, perfilan la función calificadora de los Registradores. Que el Registrador en su función calificadora sólo puede atenerse, además de a las normas legales aplicables, al título presentado y al contenido del Registro (artículos 117 de Reglamento hipotecario, 18 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de diciembre de 1986). Que la sociedad a cuyo nombre aparecen las inscripciones no ha sido parte en el procedimiento, de modo en tanto no medie su consentimiento o la oportuna resolución judicial dictado en procedimiento directamente entablado contra ella, ningún asiento podrá practicarse que afecte a las titularidades que dichos asientos proclaman (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 1998 y 17 de febrero de 1993).

V

El titular del Juzgado que acordó el mandamiento dirigido al señor Registrador informó que en la sentencia en de fecha 15 de mayo de 1997 confirmada en grado de apelación se recoge «... que procede decretar la nulidad de las capitulaciones matrimoniales otorgadas por los esposos acusados de fecha 13 de julio de 1994» extremo que se repite en el fallo, sin embargo no se declara expresamente la nulidad, ya que no se solicitó por ninguna de las acusaciones, de la escritura en que se contiene el acuerdo de ampliación del capital social de la entidad «Inversiones Cuvelo, Sociedad Limitada». Las fincas constan inscritas a nombre de la dicha entidad que no ha sido parte, como tal persona jurídica, en el proceso penal.

VI

El Presidente del Tribunal de Justicia de Galicia confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en su informe y en los del titular del Juzgado que dictó el mandamiento de cancelación.

VII

La Procuradora apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que en el procedimiento penal fueron parte todos los interesados y que el auto apelado descansa excesivamente en formalismos y aplica un excesivo rigor incompatible con el artículo 24 de la Constitución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 18, 20, 40, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de marzo de 2000.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro testimonio de una Sentencia firme, cuyo fallo es del siguiente tenor: «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». Con dicho documento se presenta mandamiento del siguiente tenor: 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». El Registrador deniega la cancelación por el defecto consistente en que la finca cuyos asientos se pretenden cancelar figura inscrita a favor de la citada compañía mercantil «Inversiones C., Sociedad Limitada», persona jurídica distinta de los acusados y que no ha tenido parte en el proceso, en contra de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española. El presentante recurre, desestimando el recurso el Tribunal Superior. El recurrente se alza de la decisión presidencial.

2. El recurso no puede prosperar. En efecto, si no ha sido parte en el procedimiento la sociedad a cuyo favor constan inscritos los bienes, como consecuencia de la aportación a la misma en virtud de la ampliación de capital, no es posible acceder a la cancelación pretendida. A este respecto, y, como ha señalado ya este centro directivo (cfr. Resolución de 30 de marzo de 2000), ha de señalarse con carácter previo que dentro del ámbito de la función calificadora del Registrador, cuando de actos o documentos judiciales se trata, se incluyen indubitadamente los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento hipotecario), obstáculos que impiden la inscripción de aquéllos documentos si no consta que en el procedimiento de que dimanan, el titular registral ha tenido la intervención que las leyes le confieren en defensa de sus derechos y ello a fin de evitar que dicho titular sufra en el propio Registro las consecuencias de su indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 20 y 40 de la Ley Hipotecaria).

Por otra parte, es regla general de nuestro sistema registral que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y que no podrán ser rectificadas si no media, bien el consentimiento de todos aquéllos a quienes el asiento a rectificar concede algún derecho, bien la oportuna resolución judicial en procedimiento seguido contra todos ellos (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

De lo anterior se desprende la imposibilidad de acceder a la cancelación pretendida, toda vez que el titular según el asiento cuestionado —la sociedad a la que se aportó el bien— no ha sido parte en el procedimiento seguido, ni ha prestado su consentimiento.

Las anteriores argumentaciones no quedan desvirtuadas por el hecho de que uno de los condenados sea Administrador único de la sociedad titular del bien, pues no ha intervenido en el procedimiento en tal concepto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación recurrida.

Madrid, 2 de abril de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

10745 *RESOLUCIÓN de 3 de abril de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios «Las Arenas», sita en Chiclana de la Frontera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, don José Muro Molina a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Luis Garzón Rodríguez, en nombre y representación de don Francisco Peña Ruiz en calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios «Las Arenas», sita en Chiclana de la Frontera, carretera la Barrosa, sin número, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, don José Muro Molina a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En procedimiento declarativo ordinario de cognición (autos 466/96) seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Chiclana de la Frontera, a instancia de don Francisco Peña Ruiz, Presidente de la Comunidad de Propietarios «Las Arenas», contra doña H. P. R., en reclamación de cuotas atrasadas por importe de 274.971 pesetas y como consecuencia de la sentencia recaída en dicho procedimiento, se expide mandamiento de anotación preventiva de embargo sobre la finca registral 34454.

II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad, de Chiclana de la Frontera, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación preventiva de embargo a que se refiere el precedente mandamiento, por observarse el defecto insubsanable de aparecer inscrita la finca embargada a nombre de Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera, persona distinta de la demandada, en el tomo 1.101 del archivo, libro 589 del Ayuntamiento de Chiclana, folio 162, finca número 34.454, inscripción octava, vigente de dominio de fecha 28 de abril de 1998. Chiclana a 9 de mayo de 1998. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Procurador de los Tribunales don José Luis Garzón Rodríguez en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios «Las Arenas», y de su Presidente, interpuso contra la nota de calificación recursos gubernativo y alegó: Que con fecha 27 de diciembre de 1996 fue interpuesta demanda en reclamación de deudas a la Comunidad de Propietarios contra doña H. P. R. En dicho procedimiento la demandada fue emplazada por edictos. Que el 12 de noviembre de 1997 se dictó sentencia estimatoria de la demanda. Que una vez solicitado el embargo, el demandante tuvo conocimiento de la presentación en el Registro de la Propiedad, como consecuencia del procedimiento judicial sumario 52/91, de auto de adjudicación de la finca embargada a favor de la entidad Unicaja. Que en cumplimiento de las Resoluciones de 29 de abril, 22 de noviembre de 1988, 1 de junio de 1989, 9 de febrero de 1987, 17 de febrero de 1993 y 15 de enero de 1997, se solicitó la notificación de la existencia del procedimiento a la entidad Unicaja. Que el Registrador de la Propiedad denegó la anotación de embargo. Que el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal establece una clara preferencia que no debe entenderse contraria a los principios registrales de legitimación y de tracto sucesivo (Resolución de 9 de febrero de 1987). Que la Resolución de fecha 15 de Enero de 1997 aclaró que la demanda debe dirigirse también contra los titulares de cargas ya registradas. (artículos 38 de la Ley Hipotecaria y 82 del Reglamento). Que en el presente procedimiento se dirigió también el procedimiento contra Unicaja, solicitando la notificación de la existencia del pleito a través del traslado de la sentencia correspondiente, ya que, esa era la fase en la que se encontraba dicho procedimiento, implicando ello un requerimiento de pago de las cantidades garantizadas por la afección real del artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: 1. Que lo que se plantea en el recurso es si procede practicar una anotación de embargo sobre una finca inscrita a favor de persona distinta de la deudora demandada, alegando la preferencia del crédito por gastos de comunidad conforme al artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria proclama el principio de tracto sucesivo. Que el hecho de que la afección real del citado artículo 9.5 constituye un gravamen preferente no quiere decir que se desconozcan principios tan fundamentales como el tracto sucesivo y la legitimación registral (artículo 1 y 38 de Ley Hipotecaria). Que no pueden embargarse bienes a quien no ha sido parte en el procedimiento y, por tanto no ha podido defenderse. (artículo 24 de la Constitución Española). Que en el ámbito registral, el principio de salvaguarda judicial de los asientos registrales impide la ejecución de una sentencia condenatoria sobre bienes de quien no ha sido parte en el procedimiento en la que se dictó aquella. Que la notificación de la sentencia que se alega al titular registral no es suficiente, debiendo éste ser parte en el procedimiento. Se citan al respecto las Resoluciones de fecha 9 de febrero de 1987, 18 de mayo de 1997, 1 de junio de 1989, 17 de febrero de 1993, y 15 de enero de 1997.

V

El titular del Juzgado que acordó la anotación del embargo informó en sentido de estimar ajustada a derecho la nota de calificación del Registrador.

VI

El presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en su informe, recordando que se debió anotar preventivamente la demanda o bien dirigir la demanda contra el titular registral, sin que pueda esto salvarse por el hecho de que la sentencia condenatoria que se pretende ejecutar se haya notificado a dicho titular.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que la cuestión fundamental es como hacer efectiva la afección real regulada en el artículo 9.5 de la anterior Ley de Propiedad Horizontal y en el artículo 9.1.c de la actual Ley cuando hay cambios de titularidad del inmueble en virtud de una ejecución hipotecaria, producidos en ejecución de sentencia condenatoria y no exista posibilidad de dirigir la demanda contra dicho titular.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1, párrafo tercero, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, y las Resoluciones de este centro directivo de 12 de mayo de 1993; 6 de febrero, y 26 de diciembre de 1999, y 4 de enero de 2000:

1. Son hechos relevantes para la Resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro mandamiento de embargo por deudas a la Comunidad de Propietarios que gozan de la preferencia del artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal. El embargo se dictó en ejecución de sentencia firme en juicio de cognición.

El Registrador deniega la anotación por aparecer la finca inscrita a favor del que adquirió del titular registral.

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso.

2. El recurso no puede prosperar. Es cierto, como dice el recurrente, y ha declarado esta Dirección General (víd. Resoluciones citadas en el «vistos»), que la afección de las cantidades adeudadas a la Comunidad de Propietarios y comprendidas en el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal opera como una carga tácita, incluso en perjuicio de propietarios posteriores, pero para hacer efectiva dicha eficacia es preciso que la demanda se dirija contra el titular registral, pues, si no fuera así, se produciría una indefensión del mismo, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral que es el principio de tracto sucesivo. Y si se quiere evitar que, durante la tramitación del procedimiento puedan surgir terceros —como ocurre en el presente caso—, es necesaria la anotación preventiva de la demanda, que sirve de notificación a los posteriores adquirentes de la existencia del procedimiento, y que, en consecuencia, evita que se produzca tal indefensión. No habiéndose producido en el presente supuesto tal anotación, no puede pretenderse anotar la demanda cuando el piso ha pasado a ser propiedad de un propietario que no ha sido demandado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 3 de abril de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

10746 RESOLUCIÓN de 4 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 2, don Jesús Taboada Cid, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Felisindo Arce Vidal, en nombre de «Corviam, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ourense número 2, don Jesús Taboada Cid, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En el Juzgado de lo Penal número 2 de Ourense se tramitó juicio número 129/1996, por el delito de alzamiento de bienes contra J. R. A. y M. L. D. P., en el que se dictó sentencia con fecha 15 de mayo de 1997, la cual fue confirmada en recurso de apelación por la Audiencia Provincial.

En la citada sentencia se condena a los demandados como autores responsables del delito de alzamiento de bienes y se decreta la nulidad