

**10432** *RESOLUCIÓN de 2 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Julita Alonso de Armiño López, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Balmaseda, doña María Begoña Ruiz Alútiz, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación de la señora Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Julita Alonso de Armiño López, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Balmaseda, doña María-Begoña Ruiz Alútiz, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación de la señora Registradora.

## Hechos

### I

Por Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Villarcayo, recaída en el procedimiento de menor cuantía 240/97, interpuesto por la aquí recurrente, se declaró la nulidad de pleno derecho por inexistencia de consentimiento y causa de la escritura de compraventa otorgada el 9 de julio de 192 por don F.P.G. y doña J.A. de A.L., a favor de don M.R. y doña M.L.L., ante el Notario de Bilbao señor Tomás Encionco Zulueta, así como la otorgada ante el mismo Notario el 14 de septiembre de 1984 por don M.R.V. y doña M.L.L.C., a favor de D. A.P.A. de A. Y doña M. del C. del R.A. y en consecuencia se ordena decretar sus cancelaciones correspondientes en el Registro de la Propiedad de Balmaseda con respecto a la finca 2622. Con fecha 26 de mayo de 1999 se expide, por parte del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Villarcayo, mandamiento de cancelación referido a la finca registral 2622 del Registro de la Propiedad de Balmaseda.

### II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad, fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador que suscribe, previa calificación del precedente documento, el cual se ha vuelto a presentar el día 22 de noviembre de 1999, Asiento 2.242 del Diario 162 junto con testimonio de fecha 21 de junio de 1999, de la Sentencia número 27/99 dictada el 18 de marzo de 1999, Autos 240/97; ha acordado denegar la cancelación solicitada por los siguientes motivos: 1.º Por no constar que se haya demandado al “Banco de Comercio, Sociedad Anónima”, Diputación Foral de Bizkaia y “Banco Santander Central Hispano, Sociedad Anónima”, titulares de derechos reales a los cuales afecta la cancelación solicitada de conformidad con el artículo 40/D de la Ley Hipotecaria. 2.º Por no ordenarse expresamente en el mandamiento la cancelación de la inscripción cuarta, titularidad de dominio vigente, la cual se practicó en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Bilbao don Tomás Enciondo Zulueta el día 14 de septiembre de 1984, cuya nulidad se declara en la Sentencia número 27/99 que por testimonio se acompaña; de conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota podrá interponerse recurso gubernativo con arreglo al artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de la misma, mediante un escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, escrito de deberá presentarse en este Registro, Balmaseda a 1 de diciembre de 1999.—El Registrador.— Fdo.: María Begoña Ruiz de Alútiz».

### III

Doña Julita de Alonso de Armiño López, interpuso contra la nota de calificación recurso gubernativo y alegó: Que la anotación preventiva de embargo lo único que hace es dar seguridad pero no ningún derecho superior a quien no haya anotado el embargo, pues la anotación preventiva de embargo no tiene rango preferente sobre los actos dispositivos anteriores a la fecha de anotación. Que la anotación preventiva de embargo no concede ningún derecho al anotante, de manera que, no puede incardinarse en el artículo 40-d de la Ley Hipotecaria. Que no existe legitimación pasiva para demandar a los que no fueron parte en el contrato cuya nulidad ha sido declarada, pues los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgaron (artículo 1257 del Código Civil y sentencias del Tribunal Supremo de 16 de mayo de 1960 y 9 de junio de 1962). Que, en cuanto al segundo defecto, el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no exige que el mandamiento judicial cancelatorio cite el número de inscripción, bastando para ello la descripción del título.

### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el obstáculo registral para la práctica de las cancelaciones solicitadas, consiste en el embargo que pesa sobre los derechos adquiridos por dos de los demandados, en virtud de una de las escrituras cuya nulidad se declara, ya que la cancelación solicitada llevaría implícita la cancelación de dichas anotaciones, sin existir el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiesen practicado o resolución judicial en que así se ordene (artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria) y, es por ello, que el artículo 40-d de la Ley Hipotecaria exige que cuando se solicite judicialmente la rectificación de algún asiento registral, por nulidad del título que lo motivó, la demanda se dirija contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar, conceda algún derecho (Resoluciones de 13 de mayo de 1996, 15, 16 y 17 de junio de 1998 y 28 de mayo de 1992). Que por lo que se refiere al segundo defecto, éste se contrae, a que en el mandamiento judicial, únicamente se ordena la cancelación de la inscripción tercera, siendo así, debería ordenarse la cancelación tanto de la inscripción tercera como la de la cuarta, por lo que si hay error material debe subsanarse, en aras al principio de especialidad, ya que en materia de cancelación de asientos registrales no hay lugar para suposiciones (Resoluciones de 28 de febrero de 1977 y 7 de noviembre de 1990).

### V

El titular del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Villarcayo emitió el oportuno informe.

### VI

El presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma del País Vasco estimó el recurso interpuesto contra la nota del Registrador, revocándola, y ordenó que se procediera a la práctica de cancelación de las operaciones necesarias para que se produzca dicho efecto.

### VII

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española, 1.252 del Código Civil, 1 y 40 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero de 1998, 29 de diciembre de 1999 y 24 de febrero de 2001.

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

Se presenta en el Registro mandamiento de cancelación de dos inscripciones acompañado del testimonio de una sentencia firme por la que, declarándose la nulidad de dos escrituras de compraventa, por haberse realizado mediante simulación absoluta, se ordena la cancelación de aquéllas.

Dado que, con posterioridad a las inscripciones expresadas, existen varias anotaciones de embargo dictadas en procedimientos contra los titulares registrales cuyas inscripciones se declaran nulas, la Registradora deniega la cancelación: 1.º por no haberse demandado a los titulares de las expresadas anotaciones, y 2.º por no expresarse el número de una de las inscripciones en el Registro.

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior estima el recurso. La Registradora apela el Auto presidencial.

2. El criterio presidencial debe mantenerse. Como ha dicho este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), es evidente que los asientos posteriores que traen causa de otro cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en el que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos, siendo así que la existencia del juicio en que se declaró tal nulidad no fue reflejada en el Registro por medio de anotación preventiva de demanda. Así se infiere claramente: del principio constitucional de tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución española); de la eficacia «inter partes» de la Sentencia (artículo 1.252 del Código Civil); del principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), que exige para su rectificación el consentimiento de los titulares respectivos

o la oportuna resolución judicial en juicio declarativo entablado contra ellos (artículo 40, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria), y así lo confirma también el último párrafo de este artículo últimamente citado, cuando señala que la rectificación de un asiento en ningún caso puede perjudicar a los que, durante su vigencia, adquirieron derechos.

Ahora bien, lo anterior no obsta para que, sin perjuicio de esos asientos posteriores, pueda reflejarse registralmente la nulidad de los títulos que motivan las inscripciones de dominio que se ordenan cancelar, a fin de evitar que el Registro siga abierto a nuevos actos dispositivos que, fraudulentamente y amparados en su apariencia tabular, pudieran celebrar posteriormente los titulares registrales de dichas inscripciones.

3. En cuanto al segundo de los defectos, debe, igualmente, ser revocado. El hecho de que no se exprese el número de una de las inscripciones a cancelar no es obstáculo para la cancelación si el asiento está identificado perfectamente por los datos referentes al título que lo motivó.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y revocando la calificación de la Registradora.

Madrid, 2 de abril de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

**10433** *RESOLUCIÓN de 3 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «CUPIGA, Sociedad Anónima» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Quiroga, Don J. Carlos González Morán, a practicar la inscripción de una escritura de cesión y asunción de deuda en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Luis Borrajo Cossío, como Administrador solidario de la entidad «CUPIGA, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Quiroga, Don J. Carlos González Morán, a practicar la inscripción de una escritura de cesión y asunción de deuda en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

Las entidades «P., Sociedad Anónima» y «F., Sociedad Limitada» son titulares por mitad y proindiviso de la concesión minera «La Ilusión», fracción 1.ª, número 5356-1, en términos municipales de Folgoso de Caurel y Quiroga, que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Quiroga fincas registrales números 6445 y 2984. Sobre dicha concesión, en escritura de fecha 22 de Junio de 1989, otorgada ante el Notario de Quiroga, don José Antonio Caneda Goyanes, ambas entidades acuerdan, que aunque continúan en el proindiviso en que les pertenecen las cuadrículas citadas, cada una de las dos empresas explotaría y se responsabilizaría del perímetro que resultaba reflejado en el plano que se adjuntaba a la citada escritura.

La entidad «P., Sociedad Anónima», en escritura otorgada ante el Notario de Ponferrada el 18 de febrero de 1994, cedió a la entidad «C., Sociedad Anónima», los derechos de explotación sobre parte de la concesión, cuya explotación le correspondía y que se refleja en la escritura citada como «Porción 1», asumiendo la entidad «C., Sociedad Anónima», como contraprestación, el pago de la deuda de ciento veinte millones de pesetas, que la entidad «P., Sociedad Anónima», tenía contraída con el Banco Hispano Americano. La cesión de los derechos de explotación se hizo por plazo de veinticinco años, prorrogables por otros dos plazos de treinta años cada uno, y quedaba sujeta a la condición suspensiva de que, por la Sección de Minas de la Consellería de Industria de la Xunta de Galicia, fuera autorizada la cesión, autorización que fue concedida el 8 de septiembre de 1994.

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Quiroga, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, que fue presentado a las diez horas del día veintinueve de julio del presente año en unión de otra Escritura pública de veinticuatro de octubre de mil novecientos noventa y cuatro autorizada por el mismo Notario (número 2396 de protocolo), se deniega la inscripción de la esti-

pulación en virtud de la cual «P., Sociedad Anónima» cede a «C., Sociedad Anónima» los derechos de explotación que le corresponden en la denominada «Porción 1», por tratarse de una cesión de derechos sobre una parte material del perímetro explotado por la entidad cedente (cotitular registral de la concesión minera), en contra del principio hipotecario de especialidad que rige en nuestro sistema registral. Contra la presente nota puede interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, en el plazo de tres meses, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial.- quiroga, a 26 de Agosto de 1999.-El Registrador, Fdo. J. Carlos González Morán.

#### III

Don Antonio Luis Borrajo Cossío, como Administrador solidario de la entidad «C. Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que, conforme a los artículos 7, 44-6.º, 62 del Reglamento Hipotecario son inscribibles las concesiones administrativas de Minas, así como las modificaciones que tengan trascendencia real. Que la Ley de Minas 22/1973, de 21 de Julio, tiene previstas dos formas de transmisión de los derechos de explotación que otorga una concesión administrativa de minas: la primera, la del artículo 97 y concordantes, cuando la transmisión es total o parcial por cuadrículas mineras completas y la segunda, la del artículo 99 y concordantes, que se hace sobre una parte material de cuadrícula minera o sobre un producto existente en esa cuadrícula minera. Que en cuanto a la primera forma de transmisión, total o parcial de la concesión minera, por cuadrículas mineras completas está prevista en la ley Hipotecaria y su Reglamento. Que en cuanto a la segunda forma de transmisión prevista en el artículo 99 de la Ley de Minas no está considerada por la Ley Hipotecaria y su Reglamento, pero debe tener acceso al Registro en virtud de los principios de legitimación registral y de fe pública, expresión hipotecaria del principio de seguridad jurídica establecido en el artículo 9 de la Constitución, y tendría acceso cumpliendo con lo establecido en el artículo 62.2.º del Reglamento Hipotecario, para lo cual debería procederse a la división de la concesión, con apertura de nuevo folio registral, sin quebranto del principio hipotecario de especialidad. Pero, el problema de esta segunda forma, es que legalmente es imposible la división de la concesión requerida por el artículo 62.2.º del Reglamento Hipotecario, porque los artículos 62.3 y 75.2 de la Ley de Minas expresamente prohíbe esta división. Que el Registro de la Propiedad ha sido creado para dar seguridad a la propiedad inmueble y proteger el tráfico jurídico sobre la misma y si no se permite el acceso al Registro de la cesión en favor de la entidad «C., Sociedad Anónima», ésta quedaría desprotegida, apareciendo la entidad cedente facultada en el Registro para transmitir su parte completa. Que la única posibilidad de acceso al Registro de esta cesión onerosa de una parte material de la concesión es prescindir del principio de especialidad, en favor de los principios hipotecarios de legitimación y fe pública registral. Que, en la Legislación española actual, en el Real decreto de 23 de febrero de 1995 se ha dejado de cumplir el principio de especialidad para inscripción de arrendamientos urbanos celebrados a partir de 1 de enero de 1995, en el cual está prevista la inscripción de un contrato de arrendamiento de una parte material de la finca sin necesidad de segregación, y la doctrina hipotecaria afirma, que por identidad de razón, debería aplicarse respecto a los arrendamientos anteriores a la vigencia de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, y por la misma identidad de razón, la cesión a título oneroso de los derechos de explotación de una parte material de la concesión minera también debería inscribirse, sin necesidad de división de la concesión.

#### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que aún estimando que la referida cesión de derechos de explotación y materializada en la denominada «Porción 1» pudiera asimilarse a un arrendamiento, no hay razones para que en una inscripción arrendaticia no sea respetado el principio hipotecario de especialidad, que cobra especial relevancia en las situaciones de comunidad, pues el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, a pesar de admitir la alteración del principio de especialidad, restringe la aplicación del artículo 6, excluyendo las situaciones de comunidad. Que el artículo 97 de la vigente Ley de Minas reconoce la posibilidad de enajenación, arrendamiento y gravamen de derechos derivados de una concesión minera, con sujeción a las normas y principios hipotecarios. Que el Registrador no puede prescindir del principio de especialidad y que los argumentos geofísicos, económicos y comerciales alegados por la parte recurrente no pueden ser tenidos en cuenta a la hora de la calificación registral.