

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

6089

RESOLUCIÓN de 8 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Pedro Vicente Mauri Ablanque y doña Margarita Margote Zaragoza, contra la negativa del registrador de la propiedad de Vila Joiosa a practicar una anotación preventiva de denuncia.

En el recurso interpuesto por Don David Sacristán Ruiz como abogado del Ilustre Colegio de Guadalajara y en nombre de Don Pedro Vicente Mauri Ablanque y Doña Margarita Margote Zaragoza, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Vila Joiosa, Don José Manresa García, a practicar una anotación preventiva de denuncia.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Vila Joiosa, con fecha 25 de mayo de dos mil seis, mandamiento expedido por duplicado el mismo día por doña Anunciación del Río Moro, Secretario del Juzgado de Instrucción número dos de Guadalajara, en virtud de Diligencias Previas Procedimiento Abreviado 820/2006 seguido ante dicho Juzgado «a fin de que se lleve a efecto la anotación preventiva de denuncia a que ha dado lugar el presente procedimiento» sobre la finca registral número 11562 de la Vila Joiosa. Dicho documento judicial fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Presentado el precedente documento –Mandamiento expedido por duplicado el 25 de mayo de 2006 por la señora doña Anunciación del Río Moro, Secretario del Juzgado de Instrucción número dos de Guadalajara, en virtud de Diligencias Previas Procedimiento Abreviado 820/2006 seguido ante dicho Juzgado el 25 de mayo de 2006 bajo el número 1326 del Libro Diario número 118, se ha procedido a su calificación: Tras dicha calificación, se suspende la inscripción del documento presentado por los Motivos que se hacen constar a continuación, en los que se recogen los correspondientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Primero 1. Se ordena la anotación preventiva de denuncia a que se refiere el mandamiento presentado sobre la finca registral número 11562 de la Vila Joiosa. 2. Dicha finca no figura inscrita a favor de los imputados sino a favor de los denunciados. 3. En la parte dispositiva del mandamiento presentado se ordena practicar la anotación preventiva de denuncia, la cual no se acompaña, todo ello como medida cautelar tendente a asegurar la responsabilidad civil y a evitar futuros hechos delictivos. 4. Dado que en el presente supuesto no resulta del mandamiento cual es el concreto contenido de la acción civil con trascendencia jurídico real inmobiliaria que se pretende ejercitar, de las recogidas en el número 1.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, y por consiguiente, que se este ejercitando acción civil alguna que pueda conllevar la rectificación de los asientos del Registro, de conformidad con lo dispuesto en dicho precepto y los criterios contenidos en las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13, 14 y 15 de noviembre de 2000 y 6 de octubre de 2005, procede la citada suspensión. Segundo 1. Por otra parte, la finca sobre la que se pretende la práctica de la referida anotación preventiva figura inscrita a nombre de los denunciados. 2. Al estar inscrita la finca a nombre de personas distintas de los imputados, para la práctica de la anotación sería necesario, tal y como se exige el párrafo séptimo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria que el juez haga manifestación expresa acerca de la existencia de indicios racionales de que el verdadero titular de la finca es el imputado, lo cual no sucede en el presente supuesto, por lo que procede igualmente la citada suspensión

(resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 2005). 3. No obstante lo anterior, y para el caso de que la medida cautelar tenga por objeto evitar la indefensión de los denunciados titulares registrales por haberse otorgado un título de transmisión o gravamen que no haya accedido al Registro, conforme a los criterios de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 2005, sería preciso que la acción que se estuviera ejercitando tuviera como fin la ineficacia de dicho título, lo cual no puede apreciarse, al no resultar de la documentación aportada cual es el concreto contenido de la acción civil con trascendencia jurídico real inmobiliaria que se pretende ejercitar, como ha quedado expuesto en el anterior motivo primero. No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Contra la presente calificación, los interesados pueden: a) solicitar la calificación del Registrador sustituto dentro de los quince días siguientes a su notificación, conforme a las reglas del artículo 19 bis de la Hipotecaria. b) Interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la notificación. Asimismo, podrá presentarse en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad para que sea inmediatamente remitido al Registrador cuya calificación o negativa a a practicar la inscripción se recurre. Dicho recurso aparece regulado en los artículos 66, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. c) Interponer demanda ante los Juzgados de Alicante, dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de la calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, según lo dispuesto en los artículos 66, 324 y 328 de la Ley Hipotecaria. La Vila Joiosa, a 3 de julio de 2006. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible).»

II

Don David Sacristán Ruiz como Abogado del Ilustre Colegio de Guadalajara y en nombre de don Pedro Vicente Mauri Ablanque y doña Margarita Margote Zaragoza, interpuso recurso contra la anterior nota de calificación por la que se denegaba la practica de una anotación preventiva de denuncia, en virtud de escrito de fecha 2 de agosto de 2006. En dicho escrito de recurso se expone que, según copia de denuncia de 25 de mayo de 2006, dos individuos se personaron en la Notaría de don José María Sánchez Ventura en Majadahonda, Madrid, y utilizando falsamente, según el recurrente, las identidades de los recurrentes otorgaron poder a una tercera persona para que pudiera disponer de sus bienes muebles e inmuebles y otorgar los documentos públicos y privados precisos para documentar su transmisión, autorizándose la escritura con el número 1392 de su protocolo. El mencionado apoderado, compareciendo ante la Notario de Guadalajara doña María Cruz García Arroyo, otorgó una escritura de venta a favor de dos compradores que, asimismo, otorgaron otra de hipoteca sobre una vivienda inicialmente inscrita a nombre de los representados por el recurrente. Ante la posibilidad de nuevas disposiciones por el mencionado apoderado, interesaron los recurrentes la práctica de la anotación preventiva de denuncia cuya negativa es objeto del presente recurso. Nótese que en el escrito de recurso se afirma literalmente que «el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 7 de Valencia dictó resolución el 7-6-06 denegándose la anotación que se ordenó en el mandamiento por entender que no esta prevista en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria que, según doctrina de la DRGN constituye números clausus». En relación a esta errónea mención del Registrador de la Propiedad calificante hemos de poner de manifiesto, que en la medida que eran varias las fincas inscritas a nombre de los recurrentes, una de ellas dentro del distrito hipotecario del Registro de la Propiedad número 7 de Valencia, resulta, según se desprende del escrito de recurso, coincidente la calificación de, al menos, dos Registradores de la Propiedad sobre la cuestión objeto del presente recurso.

III

El mencionado escrito de recurso estaba fundado en las siguientes alegaciones: 1. Que, por un lado, en contra de lo acordado por el Registrador de la Propiedad, el artículo 42.10 dispone que «podrá pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente el que en cualquier otro caso tuviere derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en esta o en otra Ley». La Ley de Enjuiciamiento Criminal en su artículo 781 dispone que el Fiscal velará por el respeto de las garantías procesales del imputado y por la protección de los derechos de la víctima y de los perjudicados por el delito y en su artículo 784 impone a los Jueces y Tribunales las prevenciones que han de observar en la tramitación de las causas, debiendo entenderse directamente con el Juez, Tribunal, Autoridad o funcionario encargado de su realización, aunque el mismo no le esté inmediatamente subordinado ni sea superior inmediato de aquellos.

2. Que la anotación preventiva es ordenada por el Juzgado de Instrucción número 2 de Guadalajara y debe practicarse al amparo de lo dispuesto en el precepto que alega el recurrente y que no es contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que se invoca, pues en su resolución de 9 de septiembre de 2004 y en todas las demás que en ella se citan se exige que la anotación ordenada tenga trascendencia inmobiliaria –como igualmente exige el Registrador en el presente supuesto– lo que, afirma el recurrente, sucede en este caso –pero sin exponer argumento alguno-estando además acreditada la falsedad de la escritura de poder con la que se ha vendido una finca y podrían seguir vendiendo las demás que los denunciados tienen inscritas si no se practica la anotación preventiva.

IV

En la interposición del recurso se observaron determinados defectos de forma, consistentes en la falta de acreditación en forma auténtica de la representación que se alegaba ostentar de don Pedro Vicente Mauri Ablanque y doña Margarita Margote Zaragoza a fin de interponer el recurso, no haberse acompañado al recurso el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y no haberse firmado por el recurrente el escrito de recurso. Dichos defectos fueron comunicados al recurrente mediante oficio de fecha 7 de agosto de 2006, manifestando el Registrador en su informe que, salvo el defecto consistente en la firma del escrito de recurso, el resto de los defectos de forma no han sido subsanados. Asimismo, con fecha de 23 de agosto se recibió en el Registro de la Propiedad de Vila Joiosa oficio de fecha 16 de agosto de 2006, con fecha de salida 18 de agosto del 2006, suscrito por la Directora General de los Registros y del Notariado, por el que se remitía a dicho Registro otro ejemplar del escrito de recurso de fecha 2 de agosto de 2006, éste ya firmado por el recurrente, en unión de copia del escrito de denuncia de fecha 22 de mayo de 2006, con entrada el 25 de mayo de 2006 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Guadalajara, el cual no se tuvo a la vista para la práctica de la calificación negativa objeto del presente recurso, en unión de fotocopia del mandamiento judicial en el que consta la nota de calificación recurrida.

V

El Registrador emitió el informe el día 6 de noviembre de 2006 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; artículos 32 y 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Resoluciones de esta Dirección General de 25 de octubre de 1973, 27 de febrero, 29 de marzo y 4 de noviembre de 1999, 15 de noviembre de 2001, 6 de julio de 2004, 18 de enero, 14 de febrero, 6 de junio, y 6 de octubre y 14 de noviembre de 2005.

En el presente recurso se plantea si cabe practicar una anotación preventiva de denuncia sobre una finca registral inscrita a nombre de los denunciados, cuando en el auto que recoge el mandamiento se expresa literalmente «...practíquense diligencias urgentes tendentes a asegurar la responsabilidad civil y evitar futuros hechos delictivos, consistentes en librar mandamientos a los Registros de la Propiedad en que constan inscritas las fincas objeto de la denuncia que ha dado lugar a la incoación del presente procedimiento, a fin de que procedan a la anotación preventiva de dicha denuncia en los Registros de la Propiedad correspondientes.»

1. La presente resolución plantea como cuestión previa, dos aspectos de índole procedimental o formal. La primera relativa a la falta de acreditación de la representación por el recurrente y la segunda relativa a la no aportación del título original calificado o de otra copia auténtica o

testimonio del mismo, pues lo aportado es una simple fotocopia de copia simple de la escritura. En relación a la primera cuestión, el artículo 325 de la Ley Hipotecaria determina que el recurso podrá ser interpuesto por quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran.

Consta en el expediente que por el Registrador se requirió al recurrente, por medio de oficio de fecha 7 de agosto de 2006, con registro de salida número 921 del Registro, de fecha 8 de agosto de 2006, siendo recibido por el recurrente el 7 de septiembre de 2006, según consta en escrito de correos de fecha 29 de septiembre de 2006, recibido en el Registro el 4 de octubre de 2006, la acreditación de la representación sin que ello haya tenido lugar así como acompañar, original o por testimonio el título. Además, aun suponiendo que el presentante del documento judicial hubiera sido don David Sacristán Ruiz, pudiera pensarse que, por el mero hecho de serlo, ostenta la representación para poder recurrir. El artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera representante de los interesados a quien presente los documentos correspondientes en el registro con objeto de solicitar la inscripción. Y a ese presentante se le notifica la calificación negativa del Registrador (artículo 322, de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, como ya dijera esta Dirección General (Cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 1973 y 27 de febrero de 1999), esa representación derivada de la simple presentación de los títulos en el Registro no es suficiente a los efectos de interponer el recurso gubernativo, pues es completamente distinta la personalidad para pedir la inscripción en esta oficina que recoge el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, con la expresamente exigida para interponer el recurso de los artículos 322 y 325 de la Ley Hipotecaria.

Las consecuencias de la falta de subsanación de la representación dentro del plazo concedido no se prevén expresamente ni en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria ni en el artículo 32 de la Ley del Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común. Por ello, hay que acudir con carácter general para la solicitud de iniciación en el artículo 71 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, el cual señala, que se tendrá por desistido de su petición al interesado.

2. La segunda se refiere al hecho de que no se acompaña al escrito de recurso, original o por testimonio, el documento que sirvió de base a la calificación. El artículo 327 de la Ley Hipotecaria exige que al recurso se acompañe dicho documento, requisito de una lógica aplastante, pues difícilmente puede confirmarse o revocarse aquella calificación si no es examinando el documento que la motivó. La no aportación del título original calificado o de otra copia auténtica o testimonio del mismo, pues lo aportado es una simple fotocopia del documento judicial es contraria al párrafo primero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria que exige expresamente que junto con el escrito de interposición del recurso se aporte original o por testimonio el aquél cuya calificación se recurra, lo que en este caso no se cumple. La presencia de tal defecto formal conduce a la inadmisión del recurso tal como reiteradamente tiene declarado este Centro Directivo, conforme, entre otras a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio y 6 de octubre de 2005.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso por falta de legitimación y por falta de presentación, original o por testimonio, del documento que sirve de base a la calificación, archivándose el expediente.

Contra la presente resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda al Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radique el Registro en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 8 de febrero de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

6090

RESOLUCIÓN de 12 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Francisco Javier Sosa Rivero, contra la negativa del registrador de la propiedad de Telde n.º 1, a practicar una inscripción en virtud de una escritura pública de compraventa.

En el recurso interpuesto por Don Francisco Javier Sosa Rivero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Telde número 1, Don Adolfo Calandria Amigueti, a practicar una inscripción en virtud de una escritura pública de compraventa.