

transmitente o vendedor, por haber sido declarada, por sentencia firme, la nulidad del título que motivó dicha inscripción y haber sido condenado dicho vendedor por un delito de estafa y falsedad documental. Que hay que hacer constar que, si bien es cierto que el Registrador ha de respetar escrupulosamente el principio de prioridad, no lo es menos que según doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, debe tener en cuenta en su calificación todos los documentos presentados relativos a una misma finca registral. Que, por consiguiente, en este caso, se podría afirmar que la calificación conjunta de los dos documentos incompatibles, es una orden judicial, toda vez que hasta que dicho mandamiento de la Audiencia no ha tenido ingreso en el Registro se ha mantenido vigente la prohibición del Registrador de inscribir la escritura de compraventa. Que la verdadera finalidad del mandamiento del Juzgado de Fuengirola es la de impedir que, por el juego normal de los principios hipotecarios se produzca una «adquisición a non domino», consagrada por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Que en este caso se produce una colisión entre dos principios fundamentales en nuestro sistema hipotecario: El principio de prioridad y el de tracto sucesivo. Que la solución está en el mandamiento del Juzgado, número 2, de Fuengirola que ya en 1986 ordeno la suspensión de la inscripción de la compraventa presentada unos días antes. Que es evidente si se acepta la tesis de que la finalidad de la suspensión de inscripción era la de evitar que apareciera la figura del tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, se comprenderá mejor la calificación recurrida, por cuanto la aplicación rígida y el principio de prioridad registral nos conducirían, en el presente caso, a conferir la protección registral a una adquisición, cuando se conoce fehacientemente que el transmitente no es dueño de la finca transmitida por haberla adquirido fraudulentamente.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador fundándose en que se deben apreciar los mandamientos judiciales referidos y en particular el presentado el 5 de febrero de 1996, y, por tanto, la nota no podía tener otro contenido que el que se ha adoptado.

## VI

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que se infringen: 1.º La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado contenida en las Resoluciones de 2 de octubre de 1981, 11 de octubre de 1985 y 1, 2, 3, 4, 5 y 7 de junio de 1993, en cuanto a las exigencias del principio de prioridad registral en orden a la consideración de títulos posteriores incompatible con el que es objeto de calificación. 2.º Los artículos 24.1 y 117.3 de la Constitución Española de 1978, así como de los artículos 1 y 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (Ley Orgánica 6/1985). 3.º El artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, por inaplicación. 4.º La doctrina contenida en las Resoluciones de 13 de febrero de 1992, 30 de julio y 24 de agosto de 1993, por inaplicación, en cuanto al fin y limitaciones de la calificación de los documentos judiciales.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 111.2 del Código Penal, 17, 20, 34 y 220 de la Ley Hipotecaria, 432.1.d de su Reglamento, la Sentencia del Tribunal Supremo, de 18 de diciembre de 1978, y las Resoluciones de este Centro Directivo, de 2 de diciembre de 1944, 18 de octubre de 1955, 18 de diciembre de 1962, 26 de mayo de 1965, 2 de octubre de 1981, 26 de julio de 1986 y 1 de junio de 1993.

1. Son hechos a resaltar en el presente recurso los siguientes: a) Se presenta en el Registro escritura de venta del titular registral a una entidad mercantil; b) Durante la vigencia del asiento de presentación, y antes de su despacho, se presenta mandamiento ordenando la suspensión de la inscripción de dicha venta como consecuencia de procedimiento criminal por estafa y falsedad documental en la adquisición anterior de la finca por la titular registral; c) Terminado dicho procedimiento por sentencia firme se declara la nulidad de la adquisición realizada por dicha titular, ordenándose la cancelación correspondiente y levantándose la suspensión decretada; d) El Registrador deniega la inscripción de la venta primeramente presentada «por el defecto insubsanable de no ser la finca vendida propiedad de la vendedora, al haber sido declarado nulo el título que motivó la inscripción a su favor»;

2. Como cuestión previa en el presente recurso debe examinarse la naturaleza y efectos de la suspensión de una inscripción establecida en el artículo 432.1.d del Reglamento Hipotecario por la reforma del mismo de 1982. Dicho precepto tuvo por objeto recoger la doctrina de este Centro Directivo citada en el «vistos», según la cual debía producir efectos registrales el mandamiento judicial ordenando la suspensión de la práctica de la inscripción de un documento presentado, en determinados supuestos excepcionales. Pero si se examina la misma, se trata de supuestos en que, o bien, es la propia transmisión presentada la que constituye un acto delictivo cometido por todos los otorgantes, o bien se trata de procedimiento en que se enjuicia la falsedad del documento presentado.

3. Debe resaltarse, como ha hecho la doctrina, el carácter extraño del precepto, pues el mecanismo adecuado hubiera sido la anotación preventiva de demanda o querrela, cuando la sentencia que en su día pueda recaer tenga transcendencia real («vid.» artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria), y siempre que sea parte en el procedimiento el titular registral, en ese momento, del derecho sobre el que haya de recaer la anotación (artículo 20 de la Ley Hipotecaria); pero no la suspensión del despacho de un título otorgado en favor de un subadquirente de quien intervino en el negocio que puede ser declarado nulo, y que calificado —dicho título— conforme a la situación registral existente al tiempo de su presentación en el Registro (cfr. artículos 17, 18 y 24 de la Ley Hipotecaria) habría sido inscrito, lo que podría convertir a su beneficiario en tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

4. En consecuencia, en el presente supuesto, declarada la nulidad del título del actual titular y ordenada la cancelación de la inscripción a favor del mismo, la relatividad de la cosa juzgada impide que tal nulidad pueda hacerse efectiva contra el adquirente que no fue parte en el procedimiento, como consecuencia de lo cual la forma correcta de actuar, por virtud de los principios de prioridad y tracto sucesivo, será la de practicar primeramente la inscripción del título presentado en primer lugar, pues la suspensión ya ha sido levantada, y cancelar la inscripción a favor de la anterior titular registral, cancelación cuyo alcance contra el nuevo titular será el determinado por los artículos 34, 40 y 220 de la Ley Hipotecaria, siendo su aplicación competencia exclusiva de los Tribunales de Justicia.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, con revocación de Auto presidencial y de la calificación del Registrador.

Madrid, 27 de mayo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**13695** *RESOLUCIÓN de 4 de junio de 1999, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo número 03/0000319/1999, interpuesto ante la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional.*

Ante la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, doña Arcadia González Pérez, ha interpuesto el recurso contencioso-administrativo número 03/0000319/1999, contra Orden de 20 de noviembre de 1998, por la que se convocaban pruebas selectivas para ingreso en el Cuerpo de Oficiales de la Administración de Justicia.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto emplazar a los interesados en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, para que puedan comparecer ante la referida Sala, en el plazo de nueve días.

Madrid, 4 de junio de 1999.—El Director general, Juan Ignacio Zoido Álvarez.

Imo. Sr. Subdirector general de Medios Personales al Servicio de la Administración de Justicia.

**13696** *RESOLUCIÓN de 4 de junio de 1999, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo número 03/0000359/1999, interpuesto ante la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional.*

Ante la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional don Miguel Ángel Sánchez Castroverde ha inter-