

C. de M.S.L., ha tenido acceso al proceso penal y no ha sufrido indefensión», de forma que el Registrador sólo podrá requerir la «intervención del titular registral prevista en la Ley en las condiciones mínimas», para evitar que aquél sufra una indefensión procesal (Resolución de 25 de marzo de 1999 y Sentencia del Tribunal Constitucional de 4 de abril 1984). Que basta con que el titular registral haya tenido conocimiento del juicio y se le haya requerido o haya sido citado como testigo, para que la declaración de nulidad le afecte y acceda al Registro, aunque no haya sido parte y en el presente caso la mercantil titular registral fue conocedora del procedimiento. Que la cancelación de la inscripción de compraventa por nulidad de la misma no tiene porqué afectar a otras inscripciones posteriores útiles ni puede afectar a derechos de terceros inscritos.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que se hace constar que por un error tipográfico en la nota de calificación donde dice «anotación de demanda», debe leerse anotación de sentencia, y donde dice «demandado», debe leerse condenado. Que la cuestión a resolver en el presente recurso es, la de si es posible practicar la cancelación de una inscripción por haber sido declarada en una sentencia firme la nulidad de una escritura de compraventa de una determinada finca entre dos sociedades mercantiles sin que en dicho proceso penal haya sido formalmente parte ni haya sido condenada la titular registral, es decir la sociedad compradora. Que el principio de legalidad, en lo que atañe al Registro de Propiedad tiene su plasmación en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y, dicho principio, se realiza a través de la función calificadora del registrador, distinguiendo nuestra legislación hipotecaria, según cual sea la clase del documento objeto de calificación, cual deban ser los límites de aquélla, siendo más restringida cuando se está en presencia de documentos administrativos y judiciales (artículo 100 del Reglamento Hipotecario). Que en el presente caso, del propio Registro resultan obstáculos que impiden que dicho asiento pueda practicarse, toda vez, que la finca en cuestión no resulta inscrita en favor del único acusado y condenado en dicho proceso penal, sino en favor de una sociedad mercantil que no ha sido parte ni ha sido condenada en dicho proceso, es decir que no se cumple con el principio de tracto sucesivo plasmado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Que también hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 40.d de la Ley Hipotecaria en materia de rectificación del Registro. Que por aplicación de los principios de legalidad, legitimación y tracto sucesivo, no se puede rectificar el Registro mediante un proceso judicial en el que no haya sido parte el titular registral afectado y así lo apoyan las resoluciones de 7 de marzo de 1988, 11 de enero de 1993, 14 junio de 1993, 17 de febrero de 1993 (que resuelve un caso idéntico al del presente recurso) 15 de marzo de 1994, 30 de marzo 2000 y la de 7 de abril de 2.000. Que del fallo de la sentencia número 56/99 dictada por el Juzgado de lo Penal de Plasencia resulta que la titular registral Los C. de M., S.L., no ha sido condenada y además la misma no ha sido parte en el proceso penal, y así lo pone de manifiesto la propia Magistrado-Juez del Juzgado de lo Penal de Plasencia en su auto de fecha 19 de mayo de 2000, que sirve de base al mandamiento, cuya denegación motiva el recurso.

V

La titular del Juzgado de lo Penal de Plasencia, doña Belén Maqueda Pérez de Acevedo emitió el preceptivo informe alegando, tras el relato de los hechos, que se libraron los oportunos mandamientos al Registrador, siendo cuestión de carácter civil, y en la que el Juzgado, a fin de no vulnerar el derecho de la parte accede a lo petitionado, de forma que los integrantes de las entidades no fueron llamados al proceso en calidad de responsables civiles, ni formalmente se les concedió término para personarse y evacuar, en su caso, el correspondiente escrito de defensa.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura desestimó el recurso interpuesto contra la nota del Registrador, de acuerdo con el dictamen del mismo.

VII

Doña María Ángeles Sanz Fernández interpuso recurso contra el anterior auto, basándose, en esencia, en sus alegaciones iniciales.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117.3 de la Constitución Española, 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 1, 18, 20, 26.2 y 38 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de abril de 1925, 2 de diciembre de 1944, 19 de enero y 17 de febrero de 1993, 18 de octubre de 1995, 12 de febrero de 1998, 19 de julio de 2000 y 31 de enero de 2002.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de si, declarada la nulidad de una compraventa en un proceso penal por estafa, puede cancelarse el asiento correspondiente en el Registro cuando el titular registral no ha intervenido en el procedimiento.

2. La solución ha de ser forzosamente negativa. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid Resoluciones citadas en el «vistos»), las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la denegación de la nota recurrida, toda vez que en el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral, sin que pueda alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de las resoluciones judiciales, pues, si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la aplicación de las resoluciones judiciales firmes (cfr. artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de tutela judicial efectiva, que proscribire la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguarda de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

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

Madrid, 2 de septiembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

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

18897 RESOLUCIÓN de 3 de septiembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Mercantil Watson Elemental, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Eivissa, don Miguel Peña Romero, a cancelar una anotación preventiva de embargo por caducidad.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jorge Juan Alonso Fernández, en nombre y representación, como Administrador Único de la Mercantil Watson Elemental, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Eivissa, don Miguel Peña Romero, a cancelar una anotación preventiva de embargo por caducidad.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Palma de Mallorca, don José Luis Lapresa Rodríguez-Contreras, el 1 de febrero de 2002, la entidad Watson Elemental, S.L., compró la finca registral 23.656 del Registro de la Propiedad número dos de Eivissa. La finca aparece gravada con una anotación preventiva de embargo letras A por responsabilidad pecuniaria derivada de un delito contra la salud pública, sin que se señale la cifra de responsabilidad. Con posterioridad, y mediante la anotación letra C «complemento de la A», y en virtud de providencia «complementaria y aclaratoria» de la que causó la anotación letra A se hace constar la cantidad por la que se despacha el embargo.

Con fecha 26 de noviembre de 2002 se presenta escrito ante el Registro de la Propiedad número dos de Eivissa, solicitando la cancelación por caducidad de la anotación A y, por tanto, también la de la C. La solicitud se basa en la expiración del plazo señalado en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria de 4 años.

II

El escrito antes reflejado y presentado en el Registro de la Propiedad número dos de Eivissa, fue calificado con la siguiente nota: «Se ha denegado la cancelación de la letra C de cada una de las fincas objeto de certificación, por no haber transcurrido el plazo señalado por el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, conforme a los siguientes argumentos: Si bien es aclaratoria y complementaria la anotación letra A, en cuanto a dictada en el mismo procedimiento, viene a determinar la cantidad objeto del embargo, circunstancia ésta esencial que en la citada anotación letra A no se expresó, y si bien no es una ampliación estrictu sensu, pues ninguna cantidad anteriormente fijada es objeto de ampliación, esta posible concreción del embargo no puede perjudicar a titulares de asientos intermedios (anotación letra B); y aunque en la providencia (anotación letra C de fecha 12 de enero de 2000) se solicita que se haga constar en las correspondientes anotaciones asentadas, la cantidad que cubre el embargo, estando ya practicadas, no sería posible por lo expuesto, y por lo tanto se practicó una nueva anotación (anotación letra C) conectada o relacionada con la anterior (anotación letra A) pero con vida propia y plazo de caducidad independiente. Los asientos relacionados obran reproducidos en siete folios de papel con el reverso en blanco en los que se extiende diligencia certificando su autenticidad. Y para que conste, y no existiendo ningún otro asiento que al dominio de dicha finca se refiera en el libro de inscripciones ni en el Diario de Operaciones, expido la presente que extendiendo en una hoja de papel especial para certificaciones, en Eivissa a veintiocho de noviembre de dos mil dos. El Registrador». Firma ilegible.

III

Don Jorge Juan Alonso Fernández interpuso contra la nota de calificación recurso gubernativo y alegó: Que para la realización de la compraventa se utilizaron notas simples del Registro de la Propiedad en la que se omite la carga que gravaba la finca adquirida. Que a pesar del error cometido por el Registro se solicitó la cancelación de las cargas. Que el recurrente estima que la anotación letra C no es anotación independiente, sino aclaratoria y complementaria de la anotada con la letra A., de modo que no es una nueva anotación, sino que lo que hace es completar la primera careciendo de elementos básicos que puedan hacerla independiente a la que complementa, sin que pudiera ser anotada conjuntamente al existir una anotación intermedia que se vería perjudicada, por lo que debe declararse caducada la anotación de embargo letra C.

IV

El Presidente de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca emitió informe entendiéndolo ajustada a derecho la calificación del Registrador sosteniendo que no se puede cancelar la anotación letra C por caducidad de la A pues aquella tiene entidad, sustancialidad y esencialidad genuinas como anotación preventiva como señala la resolución de 23 de enero de 2002.

V

EL Registrador de la Propiedad número dos de Eivissa informó en el sentido de mantener íntegra la calificación recurrida, al entender que en nada queda desvirtuada por las manifestaciones del recurrente y, en cambio, sí ha sido confirmada y ratificada dicha calificación por el Presidente de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 75, 83, 84, 86 y 326 de la Ley Hipotecaria y 117, 206. 13 y 207.2 de su Reglamento, así como la Resolución de esta Dirección General de 23 de enero de 2002.

1. Una finca aparece gravada en el Registro con una anotación preventiva de embargo letra A por las responsabilidades pecuniarias derivadas de un delito contra la salud pública, sin que se señale la cifra de responsabilidad. Con posterioridad aparece otra anotación de embargo (letra B), ajena al recurso. Y mediante la anotación letra C de «complemento de la A», y en virtud de providencia «complementaria y aclaratoria» de la que causó la anotación letra A se hace constar la cantidad por la que se despacha el embargo.

Solicitada por el actual dueño de la finca la cancelación de la anotación letra A, por haber transcurrido el plazo de cuatro años sin haber sido prorrogada, y de la letra C, por ser complementaria de la anterior, el

Registrador deniega la cancelación de esta última por no haber transcurrido el plazo de caducidad. El interesado recurre.

2. El recurso no puede ser estimado. La caducidad como forma de extinción de los asientos no puede ser aplicada extensivamente. Sin entrar ahora, por imperativo de lo establecido en el artículo 326 párrafo primero de la Ley Hipotecaria, en el tema de si la anotación letra A está o no caducada, es lo cierto que la anotación C está vigente y en ella se contienen todos los datos necesarios para la eficacia del procedimiento correspondiente y para su vigencia como asiento autónomo (cfr. artículo 75 de la Ley Hipotecaria). Nótese además que el «complemento» de la anotación letra A se realizó mediante una nueva anotación, por lo que la cancelación de aquélla no tiene porqué arrastrar la de ésta última.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble, 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, 3 de septiembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Eivissa, 2.

18898 RESOLUCIÓN de 4 de septiembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Mercantil Watson Elemental, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Eivissa, don Miguel Peña Romero, a cancelar una anotación preventiva de embargo por caducidad.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jorge Juan Alonso Fernández, en nombre y representación, como Administrador Único de la Mercantil Watson Elemental, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Eivissa, don Miguel Peña Romero, a cancelar una anotación preventiva de embargo por caducidad.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Palma de Mallorca, don José Luis Lapresa Rodríguez-Contreras, el 1 de febrero de 2002, la entidad Watson Elemental, S.L., compró la finca registral 23.657 del Registro de la Propiedad número dos de Eivissa. La finca aparece gravada con una anotación preventiva de embargo letras A por responsabilidad pecuniaria derivada de un delito contra la salud pública, sin que se señale la cifra de responsabilidad. Con posterioridad, y mediante la anotación letra C «complemento de la A», y en virtud de providencia «complementaria y aclaratoria» de la que causó la anotación letra A se hace constar la cantidad por la que se despacha el embargo.

Con fecha 26 de noviembre de 2002 se presenta escrito ante el Registro de la Propiedad número dos de Eivissa, solicitando la cancelación por caducidad de la anotación A y, por tanto, también la de la C. La solicitud se basa en la expiración del plazo señalado en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria de 4 años.

II

El escrito antes reflejado y presentado en el Registro de la Propiedad número dos de Eivissa, fue calificado con la siguiente nota: «Se ha denegado la cancelación de la letra C de cada una de las fincas objeto de certificación, por no haber transcurrido el plazo señalado por el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, conforme a los siguientes argumentos: Si bien es aclaratoria y complementaria la anotación letra A, en cuanto a dictada en el mismo procedimiento, viene a determinar la cantidad objeto del embargo, circunstancia ésta esencial que en la citada anotación letra A no se expresó, y si bien no es una ampliación estrictu sensu, pues ninguna cantidad anteriormente fijada es objeto de ampliación, esta posible concreción del embargo no puede perjudicar a titulares de asientos intermedios (anotación letra B); y aunque en la providencia (anotación letra C de fecha 12 de enero de 2000) se solicita que se haga constar en las correspondientes anotaciones asentadas, la cantidad que cubre el embargo, estando ya practicadas, no sería posible por lo expuesto, y por lo tanto se practicó una