

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14266 *Resolución de 19 de octubre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Orgaz, a practicar la cancelación de una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por el letrado don L. M. G. C., en representación de la sociedad «Humaper Toledo, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Orgaz, don Juan Claudio Jarillo Gómez, a practicar la cancelación de una anotación preventiva de demanda.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por el letrado don L. M. G. C., en representación de la sociedad «Humaper Toledo, S.L.», se solicita el levantamiento de las anotaciones de demanda respecto de tres fincas registrales, alegando lo siguiente: 1.º Por escritura de compraventa de 31 de enero de 2007, otorgada ante el notario de Toledo don Nicolás Moreno Badía, la sociedad «Humaper, Toledo S.L.», compró a don Antonio M.-G. P. y a doña Estrella L. P. las fincas registrales 10.345, 19.996 y 24.597/tris de Mora, causando las oportunas inscripciones registrales con fecha 5 de marzo de 2007; 2.º En el Juzgado de Instrucción número 1 de Orgaz se siguen diligencias previas 167/2008 contra don Antonio M.-G. P. y doña Estrella L. P. en virtud de denuncia interpuesta por «Hormigones El Olivo, S.L.U.», y por providencia de 20 de octubre de 2009 se acordó con carácter cautelar la anotación preventiva de la querrela en el Registro de la Propiedad de Orgaz con respecto a las tres fincas registrales vendidas a «Humaper Toledo, S.L.», a fin de garantizar la efectividad de la eventual declaración de nulidad de la compraventa; 3.º Por el Registro se procedió a la anotación de demanda respecto de las citadas fincas a favor de la entidad «Hormigones El Olivo, S.L.U.»; 4.º Según el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para tomar anotación de cualquier medida cautelar, la finca debe estar inscrita a nombre de la persona contra la que se dirige el procedimiento judicial, con las únicas excepciones previstas en el citado artículo 20; 5.º En el presente caso el titular de las fincas registrales gravadas con la anotación de demanda es persona distinta de aquéllas contra las que se promovió el procedimiento del que dimana el mandamiento, y en éste no se hace constar que existan indicios racionales de que los verdaderos titulares de las fincas sean los imputados, por lo que no debería haberse acordado por el registrador la anotación preventiva. En este mismo sentido se ha pronunciado, entre otras la Resolución de 19 de julio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

II

Dicha instancia se presentó en el Registro de la Propiedad de Orgaz el 10 de julio de 2012, y fue objeto de la siguiente calificación por el registrador de la Propiedad don Juan Claudio Jarillo Gómez: «... Se suspende la inscripción del documento expedido en Orgaz el día nueve de julio de dos mil doce, en el que se solicita el levantamiento de las anotaciones de demanda de varias fincas registrales y que causó el asiento número 393 del Tomo 129 del Diario, pues solo podrán cancelarse las anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial por providencia ejecutoria. Fundamentos de Derecho:

artículos 18 y 83 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación podrá (...) Orgaz, a 13 de julio de 2.012. El Registrador. (Firma ilegible y sello del Registro) D. Juan Claudio Jarillo Gómez».

III

Mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Orgaz el 25 de julio de 2012, el letrado don L. M. G. C., en representación de la sociedad «Humaper Toledo, S.L.», interpuso recurso contra dicha calificación, en el que alega lo siguiente: «1.º Por escritura de compraventa de 31 de enero de 2007, otorgada ante el notario de Toledo don Nicolás Moreno Badía, la sociedad “Humaper Toledo, S.L.”, compró a don Antonio M.-G. P. y a doña Estrella L. P. las fincas registrales 10.345, 19.996 y 24.597/tris de Mora, causando las oportunas inscripciones registrales con fecha 5 de marzo de 2007. 2.º En el Juzgado de Instrucción número 1 de Orgaz se siguen diligencias previas 167/2008 contra don Antonio M.-G. P. y doña Estrella L. P. en virtud de denuncia interpuesta por “Hormigones El Olivo, S.L.U.”, y por providencia de 20/10/2009 se acordó con carácter cautelar la anotación preventiva de la querrela en el Registro de la Propiedad de Orgaz con respecto a las tres fincas registrales vendidas a “Humaper Toledo, S.L.”. 3.º Con fecha 14 de noviembre de 2009, el Registro de la Propiedad de Orgaz procedió a la anotación de demanda de las citadas fincas a favor de la entidad “Hormigones El Olivo, S.L.U.”. 4.º La registral “Humaper Toledo, S.L.”, en ningún momento fue notificada de dicha anotación y ha tenido conocimiento de la misma al proceder a la venta de las fincas; de ahí que por escrito de fecha 10 de julio de 2012 solicitase el levantamiento de las anotaciones de demanda de las reseñadas fincas registrales de las que era titular, toda vez que el titular de las fincas gravadas por la anotación de demanda es persona distinta de aquellas contra las que se promovió el procedimiento del que dimanaba el mandamiento. 5.º Con fecha 13 de julio de 2012, el registrador de la Propiedad de Orgaz no accedió a dicho levantamiento por las siguientes razones: “Se suspende la inscripción del documento expedido en Orgaz, el día nueve de julio de dos mil doce, en el que se solicita el levantamiento de las anotaciones de demanda de varias fincas registrales y que causó el asiento número 393 del Tomo 129 del Diario, pues sólo podrán cancelarse las anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial por providencia ejecutoria”. 6.º El artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone, en su último párrafo: “No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la Ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento”. Por tanto, para tomar anotación de cualquier medida cautelar, la finca debe estar inscrita a nombre de la persona física o jurídica contra la que se dirige el procedimiento judicial, con las únicas excepciones previstas en el citado artículo 20. Asimismo, el artículo 79 del citado cuerpo legal determina que: “Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: 1. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas. 2. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado. 3. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho. 4. Cuando se declare su nulidad por falta de alguno de sus requisitos esenciales conforme a lo dispuesto en esta Ley”. En el presente caso, el titular de las fincas registrales gravadas por la anotación de demanda, “Humaper Toledo, S.L.”, es persona distinta de aquellas contra las que se promovió el procedimiento del que dimana el mandamiento, don Antonio M.G. P. y doña Estrella L. P., por lo que no debería de haberse acordado por el registrador la anotación preventiva, ya que la misma no era conforme a los preceptos hipotecarios. En este mismo sentido se ha pronunciado, entre otras, la Resolución de 19 de septiembre de 2006 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, acordando que el mandamiento ordenando practicar anotación de querrela sobre unas fincas inscritas a favor de personas distintas

de las querelladas no cumple los requisitos exigidos por la Ley Hipotecaria, por figurar inscritas las fincas a nombre de persona distinta de aquellas contra las que se entabló el procedimiento del que dimanaba el mandamiento. Por todo ello, en el presente caso no debería de haberse acordado por el registrador la anotación preventiva sobre las citadas fincas, ya que el titular de las mismas era persona distinta de aquellas contra las que se promovió el procedimiento judicial. Por lo tanto, a tenor de los preceptos y de la jurisprudencia reseñada, se debería acordar la nulidad y el levantamiento de dichas anotaciones al haberse omitido los requisitos esenciales exigidos por la Ley Hipotecaria».

IV

Mediante escrito de 31 de julio de 2012, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de marzo de 1980, 18 de marzo de 1994, 31 de marzo de 2003, 2 de marzo y 16 de junio de 2005, 16 de enero y 21 de noviembre de 2006, 12 de marzo, 23 de mayo, 25 de junio, 22 de agosto y 7 de septiembre de 2009, 3 y 7 de marzo, 13 de septiembre y 6 de octubre de 2011, 5 y 18 de enero, 10 y 11 de marzo, 16 de abril, 15 y 19 de julio y 20 de septiembre de 2012.

1. En el supuesto al que se refiere el presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia por la que la titular registral de una finca sobre la que se tomó anotación preventiva de demanda, solicita la cancelación de ésta alegando que se practicó infringiendo la norma del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, toda vez que el procedimiento judicial en el que se dictó el mandamiento de anotación se promovió contra persona distinta al titular registral y sin hacerse constar que existieran indicios racionales de que los verdaderos titulares fueran las personas contra las que se dirigía dicho procedimiento judicial.

El registrador suspende la práctica del asiento solicitado porque, según expresa en su calificación, «solo podrán cancelarse las anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial por providencia ejecutoria».

2. El criterio del registrador debe ser confirmado.

Al tratarse de un asiento que ya fue practicado, no puede sino reiterarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual en el recurso contra la calificación registral debe únicamente decidirse si está o no fundada en Derecho aquélla por la que se suspenda o deniegue el asiento solicitado, de modo que no procede dilucidar si el asiento cuya cancelación ahora se solicita fue o no correctamente practicado. Los asientos del Registro, una vez extendidos, quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Los medios que para lograr la rectificación del contenido del Registro, cuando es inexacto, se recogen en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, medios entre los que cuales no se contempla el recurso contra la calificación registral.

Por otra parte, fuera de los supuestos de caducidad de la anotación preventiva (cfr. artículo 86 de la Ley Hipotecaria), las anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria (Resolución firme), que ordenará el juez o Tribunal cuando sea procedente (cfr. artículo 83 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 21 de noviembre de 2006).

Por cuanto antecede, no cabe practicar, mediante solicitud privada, la cancelación de la anotación preventiva, debiendo dirigirse la recurrente ante el órgano jurisdiccional que ordenó la anotación, y formular en dicha sede jurisdiccional las alegaciones correspondientes.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 19 de octubre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.