

Por tanto y para concluir, considero, en líneas generales, buena la decisión de la DGRN de admitir la inscripción como posposición del negocio que se presenta, pero creo que se debía haber exigido más en cuanto a sus requisitos de forma (escritura pública) y expresión de la causa.

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

*CANCELACION. INSCRIPCION DE DOMINIO ANTERIOR A LA VIGENTE.— DECLARADA JUDICIALMENTE LA NULIDAD DE LA COMPRAVENTA DE UNA FINCA POR QUIEN LA TRANSMITIO YA A OTRO, QUE LA TIENE INSCRITA A SU FAVOR EN EL REGISTRO, AUN CUANDO PUDIERA PENSARSE EN LA UTILIDAD, DESDE UN PUNTO DE VISTA MERAMENTE INFORMATIVO, DE LA CONSTANCIA DE ESA DECLARACION DE NULIDAD Y CONSIGUIENTE CANCELACION DE LA INSCRIPCION DEL DEMANDADO, CON SUBSISTENCIA DE LA INSCRIPCION A FAVOR DEL TITULAR REGISTRAL ACTUAL, NO DEMANDADO, RAZONES DE CLARIDAD, DE TRACTO SUCESIVO Y LEGALES (ART. 76 LH QUE DECLARA EXTINGUIDO UN ASIENTO POR LA INSCRIPCION DE LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO OBJETO DEL MISMO) IMPONEN LA IMPROCEDENCIA DE PRACTICAR AQUELLA CANCELACION. (RESOLUCIÓN DE 3 DE JULIO DE 2001. BOE de 21 de agosto de 2001).*

*RESOLUCION de 3 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Emilio González Beltrán y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 18, don Angel Badía Salillas, a inscribir un testimonio de sentencia en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña María Jesús González Díez, en nombre de don Emilio González Beltrán y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 18, don Angel Badía Salillas, a inscribir un testimonio de sentencia en virtud de apelación de la recurrente.

*Hechos.—I.* En juicio oral número 529/1994, del Juzgado de lo Penal, número dos de Madrid, fue dictada sentencia con fecha 28 de abril de 1995, en la que se declara la nulidad de la escritura otorgada por P. H. A. y F. P. E. de fecha 18 de julio de 1989, ante el Notario don Pablo Barrenechea de Castro, sobre la disolución de sociedad de gananciales y adjudicación de bienes y la cancelación de todas las inscripciones registrales, consecuencia de dicha escritura. La referida sentencia fue confirmada por la Audiencia Provincial de Madrid, en sentencia de 18 de julio de 1995. El 1 de julio de 1998 se dirige mandamiento al Registrador de la Propiedad para que proceda a la anotación del fallo de la sentencia.

*II.* Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madrid, número 18, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente mandamiento no se ha practicado operación registral alguna relativa a la nulidad de la escritura que se dice porque la única finca que se ha encon-

trado en este Registro, de las que se refieren en los Hechos Probados de la sentencia, es la 26.829, vivienda dos en la planta octava de la Plaza del Padrón, número 12, y aparece en la actualidad inscrita —inscripción 5.<sup>a</sup> de 21 de abril de 1993, al folio 138 vuelto del tomo 350—, por mitad y proindiviso, a favor de doña C. H. P. y su esposo, don M. I. F., con carácter ganancial, y de don P. H. P., ninguno de los cuales aparece que haya sido parte en este proceso. Estos adquirieron la finca por compra a la acusada F. P. E., que había inscrito el dominio de la finca en virtud de la escritura cuya nulidad se declara en la sentencia, según la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca. El defecto se considera insubsanable. Contra la calificación efectuada cabe recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dentro del plazo de cuatro meses a contar desde la fecha de la presente nota. Artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 111 y siguientes de su Reglamento. Se acompaña testimonio de dicha sentencia.—Madrid, 12 de agosto de 1998.—El Registrador». Firma ilegible.

III. La Procuradora de los Tribunales, doña María Jesús González Díez, en representación de don Emilio González Beltrán y otros, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que la calificación vulnera el artículo 24.1 y 118 de la Constitución Española. 2. Que no existe ningún artículo en la Ley Hipotecaria ni en disposición alguna que contradiga la necesidad de efectuar en los Registros de la Propiedad las inscripciones que son consecuencia de los pronunciamientos de la sentencia del Juzgado de lo Penal, número dos de Madrid, confirmada por la Audiencia Provincial. Que no se opone a ello el hecho de que las fincas aparezcan actualmente inscritas a nombre de personas distintas del condenado y su esposa. Que según el párrafo primero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, el tercero de buena fe será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho «aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro». 3. Que de acuerdo con los preceptos mencionados y demás de aplicación, procede que en el Registro de la Propiedad mencionado se inscriba la nulidad de la escritura de capitulaciones matrimoniales y se cancele la inscripción de los bienes inmuebles a favor de la esposa del condenado y sólo quedarán subsistentes las inscripciones posteriores.

IV. El Registro de la Propiedad en defensa de la nota, informó: 1.º Que la operación registral que ordena el mandamiento es la cancelación de todas las inscripciones registrales, consecuencia de dicha escritura. Que los realmente afectados, al menos registralmente, por el fallo de la sentencia, son los que ostentan la titularidad actualmente. Si estos titulares registrales hubieran sido parte en el procedimiento, se cancelaría su inscripción, salvo que el Tribunal hubiere apreciado que gozan de la protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y que, por ello, han de ser mantenidos en su adquisición, pese a la nulidad del título de su otorgante. Que no habiendo sido parte en el juicio los titulares registrales, no puede efectuarse un asiento que va contra su titularidad. Que de ahí la nota de calificación que se recurre, basada en el principio hipotecario de tracto sucesivo, recogido en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria con carácter general y de cuyo principio, respecto de las resoluciones judiciales, hacen una aplicación específica el artículo 38, párrafo 3.º, respecto a los embargos, y el artículo 40, párrafo antepenúltimo de la Ley Hipotecaria, ambos con carácter general para todos los supuestos de solicitarse judicialmente rectificación del Registro, como en este caso. Que también se apoya la

nota recurrida en el principio de salvaguardia judicial de los asientos, recogido en el artículo 1, párrafo 3.º de la misma Ley, que exige un procedimiento judicial para modificar las titularidades registrales, en el que nunca podrá producirse indefensión, como expresamente proclama el artículo 24 de la Constitución. Que cabe citar la Resolución de 21 de diciembre de 1998. 2.º Que de las alegaciones del recurrente no se cuestiona el defecto expresado en la nota de calificación, pues sólo se pretende cancelar la inscripción 4.<sup>a</sup> que está ya extinguida por la inscripción 5.<sup>a</sup> de transferencia de la propiedad y dejar ésta subsistente. Que sólo tiene sentido cancelar una inscripción no vigente, extinguida, en cuanto esa cancelación sea la base para cancelar inscripciones posteriores que tienen su apoyo en aquélla. Que, en suma, no se encuentra en la nota de calificación, en absoluto, el fallo de la sentencia, sólo se hace patente la existencia de un obstáculo surgido del Registro, aspecto este de apreciación por el Registrador, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

V. El Magistrado-Juez de lo Penal número 2 de Madrid, informó: Que el problema que aparece planteado aquí es razón de ser de todo el sistema registral español, la protección del llamado tercero hipotecario del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Este artículo dictado en aras de la seguridad jurídica inmobiliaria, recoge el principio de la fe pública registral. Que en el caso que se estudia, aparentemente, se dan todos los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pero se considera que es dudosa la existencia de la buena fe, ya que los titulares registrales son presumiblemente hijos de la acusada de quien adquirieron la finca.

VI. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador, fundándose en que la razón invocada por éste constituye un obstáculo que surge del Registro (art. 20 de la Ley Hipotecaria), sin que puedan admitirse otras excepciones a dicho principio general, que las expresamente señaladas en el referido precepto.

VII. La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que la calificación del Registrador vulnera el artículo 24.1 y 118 de Constitución Española. Que también resultan aplicables el artículo 18, apartados 1 y 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Que de acuerdo con los preceptos mencionados y el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, procede que en el Registro de la Propiedad se inscriba la nulidad de la escritura de capitulaciones y se cancele la inscripción de bienes inmuebles a favor de la esposa del condenado, y sólo quedaran subsistentes las inscripciones posteriores. Que en nada se opone a dicha petición el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, puesto que se limita a ordenar el complemento del pronunciamiento de una sentencia firme, lo cual no alterará las inscripciones mencionadas por el señor Registrador.

*Fundamentos de Derecho.*—Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1.252 del Código Civil, 1, 33, 34, 38, 40 y 220 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de este Centro Directivo, de 24 de febrero de 1998, 29 de diciembre de 1999 y 24 de febrero de 2001.

1. Dados los términos de interposición del recurso de apelación, la única cuestión que ahora ha de debatirse es la de si procede hacer constar en el Registro la nulidad de un título que provocó una inscripción, cuando el dominio que publica dicha inscripción figura transmitido por venta en la inscripción siguiente.

2. Es evidente en el caso debatido, y así lo reconocen los recurrentes, que los asientos posteriores que traen causa de una inscripción cuyo título determinante ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de un procedimiento en el que no han intervenido los titulares respectivos: Así se infiere claramente: del principio constitucional de tutela judicial efectiva (art. 24 de la Constitución Española), de la eficacia *inter partes* de la sentencia (art. 1.252 del Código Civil), del principio registral de salvaguardia judicial de los asientos (art. 1 de la Ley Hipotecaria), que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de los titulares respectivos o la resolución judicial en juicio declarativo contra ellos entablado (cfr. art. 40, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria), y así lo confirma el propio párrafo final de este artículo últimamente citado, y, en armonía con él, el 220 del mismo texto legal, cuando señala que la rectificación de un asiento en ningún caso puede perjudicar a los que durante su vigencia adquirieron derechos a título oneroso y de buena fe.

Ahora bien, sentado lo anterior, ha de decidirse si respecto de una inscripción de dominio que ya no está vigente, por haber sido transmitida e inscrita la finca a favor de un tercero, puede hacerse constar la sentencia de nulidad del título que motivó aquel asiento, y a este respecto, si bien la idea de una información registral más precisa, pudiera llevar a la solución positiva, no puede desconocerse que, siendo el Registro una institución de protección del tráfico, y, por tanto, una institución a favor de terceros, sólo tiene sentido la inscripción de actos de trascendencia real actual (cfr. arts. 1 y 2 de la Ley Hipotecaria), máxime cuando se proclama que las inscripciones se extinguen frente a terceros por la transferencia del derecho inscrito (cfr. art. 76 de la Ley Hipotecaria). Si a ello se une la confusión que ello provocaría indudablemente, así como la inadecuación de las normas que regulan la mecánica registral (el mismo espacio de los folios), al reflejo de negocios o actos de puro alcance histórico, habrá de convencerse en la conveniencia de la solución negativa, máxime cuando no es descaminado considerar que quien consultara el Registro sin tener adecuados conocimientos jurídicos, podría sacar la conclusión de que la titularidad actual inscrita se halla viciada o amenazada de impugnación, lo que conduciría a conculcar de hecho los principios de salvaguardia judicial de los asientos y legitimación (arts. 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria).

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

Madrid, 3 de julio de 2001.—La Directora general, Ana López-Monts Gallego.

Excmo. Señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid

## COMENTARIO

La doctrina de la Resolución objeto de comentario estudia «*si respecto de una inscripción de dominio, que ya no esté vigente, por haber sido transmitida e inscrita la finca a favor de un tercero, puede hacerse constar la sentencia de nulidad de título que motivó aquel asiento y, a este respecto, si bien la idea*

*de una información registral más precisa pudiera llevar a la solución positiva, no puede desconocerse que, siendo el Registro una institución de protección del tráfico, y, por tanto, una institución a favor de terceros, sólo tiene sentido la inscripción de actos de trascendencia real actual (cfr. arts. 1 y 2 de la Ley Hipotecaria), máxime cuando se proclama que las inscripciones se extinguen frente a terceros por la transferencia del derecho inscrito (cfr. art. 76 de la Ley Hipotecaria). Si a ello se une la confusión que ello provocaría indudablemente, así como la inadecuación de las normas que regulan la mecánica registral (el mismo espacio de los folios), al reflejo de negocios o actos de puro alcance histórico, habrá de convenirse en la conveniencia de la solución negativa, máxime cuando no es descaminado considerar que quien consultara el Registro sin tener adecuados conocimientos jurídicos, podría sacar la conclusión de que la titularidad actual inscrita se halla viciada o amenazada de impugnación, lo que conduciría a conculcar de hecho los principios de salvaguardia judicial de los asientos y legislación (arts. 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria)».*

Tras la declaración de nulidad de una escritura sobre disolución de gananciales, adjudicación de bienes y cancelación de todas las inscripciones registrales por juicio oral ante un Juzgado de lo Penal confirmado por la Audiencia respectiva, se dirige mandamiento al Registrador de la Propiedad para que proceda a la anotación del fallo de la sentencia.

El Registrador en su calificación no procede a realizar operación registral alguna sobre dicha nulidad, porque la única finca que se ha encontrado en el Registro, de las referidas en la sentencia, aparece a nombre de otros titulares que no han tomado parte en el procedimiento, quienes habían obtenido por compra la vivienda de la acusada.

El Registrador entiende que los realmente afectados por la nulidad que contiene la sentencia son las personas que ostentan la titularidad actualmente, de haber sido parte en el procedimiento si hubiera sido posible cancelar su inscripción, salvo que el Tribunal hubiere apreciado que gozan de la protección del artículo 34 LH, y por ello, han de ser mantenidos en su adquisición, pese a la nulidad del título de su otorgante.

La nota de calificación se basa en el principio de tracto sucesivo (art. 2 LH) y de cuyo principio, respecto a las resoluciones judiciales, hacen una aplicación específica el artículo 38.3, y el artículo 40 LH, para los supuestos de solicitarse judicialmente rectificación del Registro.

En la resolución objeto de comentario hemos de destacar los siguientes puntos:

— Desde el punto de vista del fondo del asunto: *No cabe la inscripción de actos que no sean de trascendencia real actual.* En el caso actual se pretende inscribir un dominio que no está vigente por haber sido transmitida la finca y, además, inscrita a un tercero. De inscribirse reflejaría además actos de contenido histórico. Sólo puede hacerse constar la sentencia de nulidad del título que motivó aquel asiento.

— Desde el punto de vista de la forma: Tal inscripción provocaría confusión, pues podría inducir a pensar que la titularidad actual inscrita se halla viciada o amenazada de impugnación.

En relación con la primera cuestión, la doctrina de la DGRN se encuentra en que los asientos posteriores que traen causa de una inscripción cuyo título determinante ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como conse-

cuencia de un procedimiento en el que no han intervenido los titulares respectivos (1).

Sustenta este principio el artículo 24 CE que recoge el principio de tutela judicial efectiva, de la eficacia *inter partes* de la sentencia (art. 1.252 del Código Civil), del principio registral de salvaguardia judicial de los asientos (art. 1 LH), que exige que para la rectificación de un asiento el consentimiento de los titulares respectivos o la resolución judicial en juicio declarativo contra ellos entablado (art. 40.2 LH) no puede perjudicar a los que durante su vigencia adquirieron derechos a título oneroso y de buena fe.

En cuanto al segundo punto objeto de comentario, respecto a la inscripción de dominio que ya no está vigente, por haber sido transmitida e inscrita la finca a favor de un tercero, puede hacerse constar la sentencia de nulidad del título que motivó aquel asiento, y a este respecto, si bien la idea de una información registral más precisa pudiera llevar a la solución positiva, no puede desconocerse que, siendo el Registro una institución de protección de tráfico, y, por tanto, una institución a favor de terceros, sólo tiene sentido la inscripción de actos de trascendencia real actual (arts. 1 y 2 LH), máxime cuando se proclama que las inscripciones se extinguen frente a terceros por la transferencia del derecho inscrito. Si a ello se une la confusión que ello

---

(1) Idéntica doctrina se mantiene en las siguientes Resoluciones:

*RDGRN de 24 de febrero de 2001*: «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 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 la demanda. Así se infiere claramente: del principio constitucional de tutela judicial efectiva (art. 24 CE), de la eficacia *inter partes* de la sentencia (art. 1.252 del Código Civil); del principio de salvaguarda judicial de los asientos registrales (art. 1 LH), que exige para su rectificación el consentimiento de los titulares respectivos o la oportuna resolución judicial en juicio declarativo contra ellos entablado (art. 40.2.º LH), 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 a título oneroso y de buena fe.

Ahora bien, lo anterior no obsta para que sin perjuicio de esos asientos posteriores, pueda reflejarse registralmente la nulidad del título que motiva la última inscripción de dominio, 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 dicha inscripción».

La *RDGRN de 29 de diciembre de 1999 (RJ 9427)* mantiene que «los asientos posteriores que traen causa de una inscripción cuyo título determinante ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de un procedimiento en el que no han intervenido los titulares respectivos y cuya existencia no fue reflejada en el Registro por medio de la oportuna anotación de demanda. Así se infiere claramente del principio constitucional de tutela judicial efectiva (art. 24 CE), de la eficacia *inter partes* de la sentencia (art. 1.252 del Código Civil); del principio registral de salvaguarda judicial de los asientos del Registro (art. 1 LH), que exige para su rectificación el consentimiento de los titulares respectivos o la oportuna resolución judicial en juicio declarativo contra ellos entablados (art. 40.2.º LH), y así lo confirma también el propio párrafo final 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 a título oneroso y de buena fe».

provocaría, la inadecuación de las normas que regulan la mecánica registral, el reflejo de negocios o actos de puro alcance histórico, habrá de convenirse en la conveniencia de la solución negativa (2).

ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

*RECTIFICACION. ERROR DE CONCEPTO: OMISION EN ASIENTOS POSTERIORES DE CARGAS VIGENTES.—CUMPLIENDO LO ORDENADO EN MANDAMIENTO JUDICIAL DICTADO EN EJECUCION DE SENTENCIA FIRME, ES PROCEDENTE RECTIFICAR EL ERROR PADECIDO POR EL REGISTRADOR AL APRECIAR EQUIVOCADAMENTE EL CONTENIDO DEL REGISTRO OMITIENDO EN INSCRIPCIONES POSTERIORES UNA CARGA INSCRITA EN ASIENTO ANTERIOR VIGENTE, POR LO QUE LA FINCA FIGURA AHORA LIBRE DE CARGAS, SIN QUE SEA PRECEPTIVO EL CONSENTIMIENTO DE LOS TITULARES REGISTRALES ACTUALES DE LA FINCA (NO DEMANDADOS) YA QUE LOS MISMOS HAN DE QUEDAR FORZOSAMENTE AFECTADOS POR EL CONTENIDO DE TODOS LOS ASIENTOS VIGENTES DEL FOLIO REAL RESPECTIVO. (RESOLUCIÓN DE 12 DE JULIO DE 2001. BOE DE 21 DE AGOSTO DE 2001.)*

*RESOLUCION de 12 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Emilia Bustillo Millán y don Ignacio Bravo Bustillo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino por jubilación, de Las Rozas, don Francisco Villanueva Castellano, a inscribir determinada sentencia en virtud de apelación de los recurrentes.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Emilia Bustillo Millán y don Ignacio Bravo Bustillo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino por jubilación, de Las Rozas, don Francisco Villanueva Castellano, a inscribir determinada sentencia en virtud de apelación de los recurrentes.

*Hechos.—I. En Procedimiento de Menor Cuantía número 144/1988, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Lorenzo de El Escorial, a instancia de don Ignacio B. R., contra P. B. R., «P. I. L. R., Sociedad Anónima», «S. F., Sociedad Anónima», en el que se solicitaba la declaración relativa a que sobre la finca registral número 5.429 del Registro de la Propiedad de Las Rozas pende un fideicomiso a favor de don Antonio, Fernando y don Ignacio B. R., o a favor de sus hijos, sometido a la condición de que la hermana de los citados, doña Pascuala B. R. falleciera sin descendencia, y en tal caso se deberá proceder a la resolución de las dos compraven-*

---

(2) Doctrina amparada por la *RDGRN de 29 de diciembre de 1999 (RJ 9427)*, que recoge la doctrina de la *RDGRN de 24 de diciembre de 1999 (RJ 1120)* que señala que «lo anterior no obsta para que, sin perjuicio de esos asientos posteriores, pueda reflejarse registralmente la nulidad del título que motiva esta última inscripción de dominio, a fin de evitar que el Registro siga abierto a nuevos actos dispositivos que fraudulentamente y amparados en su apariencia tabular pudieran celebrar posteriormente esos títulos registrales actuales».