

8. ANOTACION PREVENTIVA RECAIDA EN TRAMITE DE EJECUCION DE SENTENCIA.—No es anotable el mandamiento que la ordena cuando están inscritas las fincas no a nombre del demandado, sino a favor de posteriores adquirentes.

REITERA LA DE 31 DE OCTUBRE DE 1969, QUE RESPECTO DE UNA CUESTIÓN IDÉNTICA PRECISÓ LA DOCTRINA DE QUE «NO ES INSCRIBIBLE UN MANDAMIENTO QUE ORDENA LA INSCRIPCIÓN DE UNA SENTENCIA FIRME, SI CADUCADA LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN DE DEMANDA ESTÁN INSCRITAS LAS FINCAS A NOMBRE DE TERCERAS PERSONAS QUE NO FUERON PARTE EN EL PROCESO, POR IMPEDIRLO LOS PRINCIPIOS DE FE PÚBLICA (ART. 34) Y LEGITIMACIÓN (ARTS. 1, 3.º, Y 38, 2.º, DE LA LEY HIPOTECARIA) Y SIN TOMAR EN CONSIDERACIÓN LAS APRECIACIONES SOBRE LA BUENA O MALA FE DE LOS ADQUIRENTES POSTERIORES, LO QUE HABRÁ DE SOLVENTARSE ANTE LOS TRIBUNALES».

*Resolución de 13 de marzo de 1972 («B. O. del E.» de 22 de marzo).*

A) *Antecedentes de hecho.*—Por escritura de 5 de marzo de 1951, aclarada por otra de 12 de noviembre de 1953, don Gregorio Treviño Peñaranda vendió a doña Consolación Huertas y Sánchez Carrillejo una finca integrada por dos partes, llamada el «Casquetazo», sita en Campo de Criptana e inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan, con la condición resolutoria de que volvería el dominio al vendedor si la compradora no hacía efectiva la totalidad del precio en la forma convenida; que previo requerimiento notarial hecha el 30 de mayo de 1956, el vendedor declaró resuelta la venta en virtud del pacto comisario inscrito en el Registro de la Propiedad; que por escritura de 5 de septiembre de 1956, el señor Treviño vendió la finca cuestionada a don Joaquín Catalán Horcajada, que inscribió su adquisición en el Registro; que doña Concepción demandó al señor Treviño y a cualquiera que con posterioridad al 30 de mayo de 1956 adquiriese algún derecho sobre la finca el «Casquetazo», para que se declarase no haber lugar a la resolución aludida, dejándose en vigor la escritura de 5 de marzo de 1951, aclarada por la de 12 de noviembre de 1953; que la demanda se anotó en el Registro el 11 de enero de 1957, extinguiéndose después por caducidad; que el Juzgado dictó sentencia con fecha 24 de enero de 1958, rechazando la pretensión de la demandante; que en diversas fechas comprendidas

entre los años 1958 a 1966, don Joaquín Catalán vendió varias parcelas segregadas de la repetida finca a diferentes compradores que inscribieron sus títulos después de extinguida la anotación de la demanda; que doña Consolación recurrió contra la sentencia del Juzgado llegando hasta el Tribunal Supremo, que en 21 de diciembre de 1963 declaró no haber lugar a la resolución del contrato de compraventa litigioso; que presentada en el Registro ejecutoria de la anterior sentencia, fue denegada su inscripción por figurar la finca a que se refería inscrita a nombre de terceros adquirentes; que interpuesto recurso gubernativo contra la calificación del Registrador fue confirmada la nota recurrida por Resolución de 31 de octubre de 1969, y que la señora Huertas, en trámite de ejecución de sentencia, solicitó del Juzgado expidiese al Registrador mandamiento de anotación preventiva de la misma sobre la finca el «Casquetazo», que fue librado el 15 de diciembre de 1970.

Presentado en el Registro el anterior documento, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación o anotaciones de los párrafos tercero y décimo del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, ordenadas en el mandamiento dado por el señor Juez de Primera Instancia de ese partido, fecha 15 de diciembre de 1970, aceptando exhorto del señor Magistrado-Juez número 14 de los de Madrid, por cuanto la finca 6.240 del Registro, folios 199 y 200 del tomo 1.350, libro 296 de Campo de Criptana, inscripciones 11 y 12, y la finca 5.009, folio 84 del tomo 1.335, libro 294 de Campo de Criptana, y folio 42 del tomo 1.452, libro 312 del mismo término, inscripción sexta; fueron inscritas a favor de don Joaquín Catalán Horcajada, casado con doña Dolores Cobo Muñoz, y sucesivamente, en cuanto a la número 6.240 a favor de varios adquirentes, en virtud de segregaciones distintas, aunque no en su totalidad segregada, siendo dichos titulares personas distintas del demandado don Gregorio Treviño Peñaranda. Y todo ello conforme a los artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 31 de octubre de 1969, concretada al caso aquí calificado, y dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado recogiendo doctrina del Tribunal Supremo y otras resoluciones de la propia Dirección General, aplicables al mismo supuesto. No es procedente tomar anotación de suspensión».

Doña Concepción Huertas y Sánchez Carrillejo interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que como no se ha hecho caso a la ejecutoria del Tribunal Supremo, promoviendo la ejecución de la sentencia, ha obtenido mandamiento judicial para hacer efectivo su derecho; que si los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, el Registrador debió aceptar el citado mandamiento (art. 1.º de la Ley Hipotecaria); que no hay por qué traer a colación, como hace el Registrador, a personas que no han sido parte en el procedimiento y si las cuestiones hipotecarias y procesales entre demandante y demandado tuvieron acceso al Registro, es lógico pensar que ambos se vean amparados por éste (art. 42, párrafos segundo y décimo de la Ley Hipotecaria); que lo que se ha hecho es ventilar ante los Tribunales la ejecución de una sentencia y no tiene explicación que el Registrador le niegue su acceso al Registro (art. 66 de la Ley Hipotecaria); que los obstáculos que opone el Registrador son ajenos al pleito sostenido entre demandante y demandado, por lo que son inoperantes en este caso en que únicamente se discute la nulidad de una resolución contractual que tuvo acceso al Registro bajo la forma de pacto comisorio o condición resolutoria expresa (art. 99 del Reglamento Hipotecario), y que el Tribunal Supremo anuló la resolución del contrato de compraventa llevada a cabo por el señor Treviño, y este Alto Organismo Judicial extiende su jurisdicción a todo el territorio nacional (art. 1.695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

El Registrador informó: Que la cuestión planteada en este recurso es exactamente la misma que ya fue decidida por la Dirección General en Resolución de 31 de octubre de 1969, por lo que no procede volver sobre ella, citando al efecto las Resoluciones de 21 de noviembre de 1889, 3 de mayo de 1890 y 14 de febrero de 1937.

Reclamado informe al Magistrado-Juez que intervino en el procedimiento, contestó que se abstenía de emitirlo por hallarse los autos en apelación admitida en ambos efectos por providencia de 19 de octubre de 1971.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por la razón señalada por este funcionario y que implícitamente reconoce la propia recurrente al comienzo de su escrito de interposición, haciendo notar, además, que el Tribunal Supremo, en la sentencia de 21 de diciembre de 1963, se cuidó de advertir que «tampoco procede hacer ninguna declaración contra cualquier persona que pudiera alegar un posible derecho sobre las fincas actualmente en litigio y adquirido con posterioridad al 30 de mayo de 1956, por no ser solicitado ni sería procesalmente factible», declaración que explica el rigor lógico del Magistrado-Juez de Primera Instancia en su informe en el anterior recurso al indicar que el órgano de casación «no se pronunció sobre aspecto alguno de la situación registral de las fincas a que el proceso se refería...», y por ello no es dable valorar aquella calificación registral en función de la ejecutoria, vacua de todo procedimiento que, atinente a la situación registral, pudiera demostrar el error». Y la Dirección General confirma el auto apelado y la nota del Registrador en virtud de la siguiente doctrina:

B) *Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado*.—Vistos los artículos 1.º, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria, 99 del Reglamento para su ejecución y la Resolución de 31 de octubre de 1969.

Considerando que la anotación preventiva, solicitada en trámite de ejecución de sentencia, que se pretende basar en los números 3 y 10 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, tropieza con el hecho de encontrarse la primitiva finca discutida—y las que de ellas tienen su origen a través de diversas segregaciones—inscrita no a nombre del demandado, sino a favor de posteriores adquirentes, situación registral idéntica a la que existía cuando la misma recurrente pretendió inscribir la propia sentencia firme, lo que no consiguió, dando motivo a la Resolución de este Centro de 31 de octubre de 1969, que confirmó la nota de calificación registral.

Considerando que los mismos fundamentos legales que recogía la mencionada Resolución son aplicables ahora al presentarse nuevamente la cuestión, ya que por encontrarse las fincas inscritas a nombre de terceras personas, que no fueron parte en el proceso y cuyos derechos forzosamente no se pueden desconocer, tal como pone de manifiesto la propia sentencia en trámites de ejecución, cuando expresa que no es procesalmente factible por no haberse solicitado hacer declaración alguna contra cualquier otra persona que pudiera alegar un posible derecho sobre las fincas en litigio, por lo que dada esta situación y la existencia de preceptos tan básicos en materia registral como los artículos 1-3.º, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria, que recogen los principios de legitimación y fe pública de protección al titular inscrito y a los terceros de buena fe, todo lo cual obliga a no poder practicar la anotación solicitada.

C) *COMENTARIO*.—Nos remitimos al que figura en el número 477, marzo-abril de 1969, página 482, de esta Revista, en el que respecto de la misma cuestión se analizan los siguientes extremos: A) La inscripción de las Resoluciones judiciales que pueden afectar al contenido registral vigente. B) Efectos de la anotación de demanda respecto del tracto sucesivo. C) Duración de la anotación de demanda. D) Caducidad legal.