

## Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

FORMALIZADA LA DIVISIÓN POR PISOS DE DETERMINADA FINCA, AL TRANSMITIRSE UNO DE ELLOS, SE INSCRIBIÓ EN FOLIO ABIERTO A OTRO, QUE HABÍA SIDO VENDIDO A DISTINTA PERSONA, LO QUE DIÓ LUGAR A UNA INEXACTITUD REGISTRAL QUE DEBE SER RECTIFICADA, CONFORME A LAS NORMAS CONTENIDAS EN EL TÍTULO VII DE LA LEY HIPOTECARIA, Y ESPECIALMENTE EN EL ARTÍCULO 320 DE SU REGLAMENTO, QUE AUTORIZA AL PROPIO FUNCIONARIO CALIFICADOR PARA PROCEDER A LA RECTIFICACIÓN, SIEMPRE QUE EL TÍTULO QUE MOTIVARE LA INSCRIPCIÓN SE CONSERVE EN EL REGISTRO.

*Resolución de 18 de junio de 1960 («B. O.» de 2 de julio).*

Quedan claramente expuestos los hechos en el encabezamiento. Del mismo se desprende que presentada la escritura de venta del piso en cuyo folio se había inscrito equivocadamente la de transmisión de otro, fué denegada por constar ya inscrito a nombre de distintas personas.

Entablado recurso por el Notario autorizante, don Alberto Campo Porrata, contra la nota calificadora (del Registrador de San Feliú de Llobregat), la Dirección confirma el auto del Presidente de la Audiencia, que la había revocado, por los razonamientos en extracto del citado encabezamiento (aducidos igualmente por el Nota-

rio), y, además, porque de los antecedentes que obran en el expediente se pone de relieve que el Registrador pudo y debió subsanar el error padecido mediante la presentación de los documentos necesarios, toda vez que el asiento (1.º) fué indebidamente practicado, y en tanto no se cancele constituía un obstáculo para poder inscribir la escritura (2.ª) calificada, aparte de que por la escasa trascendencia de la cuestión debatida no parece adecuado el procedimiento empleado.

Añadiéndose que en el escrito de apelación manifiesta el Registrador que se había subsanado el defecto, por lo que debe estimarse cumplida la finalidad perseguida en el recurso.

CANCELADA UNA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA, NO PUEDE DE NUEVO PONERSE EN VIGOR Y PRODUCIR EFECTOS RESPECTO DE LA FINCA ANOTADA, QUE APARECE INSCRITA A FAVOR DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO.

*Resolución de 23 de junio de 1960 («B. O.» de 9 de julio).*

Don J. de Z. y A. demandó a don F. A. y B. para el cumplimiento de un contrato de compraventa y consiguiente otorgamiento de escritura pública de una casa, sita en Bilbao. En virtud de providencia de 5 de noviembre de 1957 se anotó la demanda. La anterior providencia fué repuesta por auto apelado de 22 de noviembre, en el sentido de no haber lugar a la expresada anotación, que se canceló el 30 de abril de 1958; y en virtud de escrito presentado al Juzgado por la parte demandante se dictó la siguiente providencia:

«Juez, señor Guerra San Martín.—Bilbao a 25 de marzo de 1959. Como lo tiene solicitado la representación actora en su escrito de fecha 23 del actual en orden a lo resuelto por la excelentísima Audiencia Territorial de Burgos, en auto firme de fecha 9 de julio de 1958, que deja vigente la providencia recurrida de fecha 5 de noviembre de 1957, que decretó la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad, revocando el auto apelado del 22 de noviembre del mismo año, que reponía aquella providencia declarando no haber lugar a la anotación preventiva de la

demanda; líbrese mandamiento por duplicado al señor Registrador de la Propiedad del distrito de Occidente de esta capital, para que se mantenga la anotación preventiva de la demanda que se dispuso por la aludida providencia de 5 de noviembre de 1957, con remisión y efecto a la fecha en que dicha anotación se produjo, o sea, el 3 de diciembre de 1957, con cancelación de tal anotación que se practicó el 30 de abril de 1958.»

Presentado en el Registro mandamiento duplicado de la anterior providencia, causó la siguiente nota: «No se practica la cancelación de la cancelación de la anotación de demanda ordenada en el precedente mandamiento, por observarse el defecto, al parecer insubsanable, de constar inscrita la finca a que el mismo mandamiento se refiere a favor de don J. A. L. y don J., don J., doña R. y doña G. A. G., personas distintas del demandado, no procediendo la anotación preventiva de suspensión aunque se solicitase.» Recurrida en el Juzgado la citada providencia, se dictó auto de 28 de abril de 1959, cuyo mandamiento, presentado por duplicado en el Registro, fué calificado con la siguiente nota: «No se practica la reposición de la anotación preventiva de demanda ordenada en el precedente mandamiento, por observarse los siguientes defectos: 1.º No ser firme la Resolución en que se ordena tal reposición. 2.º Por aparecer inscrita la finca a que se refiere dicho mandamiento a nombre de don J. A. L. y don J., don J., doña R. y doña G. A. G., personas distintas del demandado; y siendo al parecer insubsanable este último defecto, no procede tampoco la anotación preventiva de suspensión.»

Interpuesto recurso por los herederos del demandante, continuadores del procedimiento, la Dirección revoca el auto del Presidente de la Audiencia, que había rechazado la nota del Registrador, por la fundamental razón alegada por los recurrentes de que dicho funcionario canceló en virtud de una Resolución judicial no firme, confirmando por ende la expresada nota calificadora en méritos de la ajustada doctrina siguiente:

Que las resoluciones judiciales en cuya virtud se practiquen asientos en el Registro deben ser firmes, no susceptibles de recurso, excepto del de apelación en un solo efecto, que al no suspender la fuerza ejecutiva del fallo no impide que se cumpla lo ordenado y

obliga al Registrador, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a cumplir lo establecido en el mandamiento.

Que la renovación de eficacia de la anotación solicitada no puede llevarse a cabo después de haberse practicado la cancelación, porque la transmisión realizada e inscrita del inmueble quedó libre de los efectos de la anotación y constituye un obstáculo en el Registro al aparecer la finca inscrita a nombre de persona distinta del demandado que impide cumplir el mandamiento presentado, dado que los asientos registrales se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales, mientras no se declare su inexactitud y aunque el adquirente del inmueble hubiera obrado de mala fe, esta circunstancia no puede ser apreciada en un recurso gubernativo.

Que la finalidad de la anotación preventiva de demanda de garantizar las resultas de un juicio, autoriza que se reflejen en el Registro las diversas posiciones adoptadas durante la tramitación del proceso, siempre con sujeción a los principios del sistema registral, puesto que ni provoca el cierre del Registro ni impide, conforme a lo dispuesto en el artículo 71 de la ley fundamental, la transmisión o gravamen de los bienes anotados, doctrina que en el supuesto de este expediente no puede prevalecer como consecuencia de haber sido cancelada la anotación.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.