

13442 *RESOLUCIÓN de 3 de julio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José Luis Lozano Pérez y doña María del Carmen Romero Ruiz contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera n.º 2, a inscribir un mandamiento por el que se ordena se tome anotación preventiva de la interposición de una denuncia*

En el recurso interpuesto por los cónyuges don José Luis Lozano Pérez y doña María del Carmen Romero Ruiz contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 2, don Nicolás Rodríguez Morazo, a inscribir un mandamiento por el que se ordena se tome anotación preventiva de la interposición de una denuncia.

Hechos

I

El 14 de abril de 2005, se dictó por el Juzgado de Instrucción número 1 de Jerez de la Frontera un mandamiento en el que se ordenaba proceder en determinada finca a tomar anotación preventiva de la interposición de la denuncia por estafa contra ciertas personas añadiendo que se había acordado el embargo del remanente que pudiera existir en un concreto procedimiento hipotecario.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad el citado mandamiento, fue calificado del siguiente modo: «Se Deniega la anotación preventiva ordenada en el precedente mandamiento, ya que la anotación preventiva de la interposición de una denuncia por estafa no está prevista en la legislación hipotecaria, en la que rige el sistema de numerus clausus para las anotaciones preventivas, ni siquiera dentro de las anotaciones preventivas de demanda, que precisan para su reflejo registral que en la misma se reclame la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de un derecho real (artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria). Por otra parte, en cuanto al “embargo del remanente que pudiera existir en el Procedimiento Hipotecario 2703/04, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número Dos de esta ciudad” a que se refiere el mandamiento, el procedimiento adecuado no es la anotación preventiva que se ordena, sino la tercera de mejor derecho (artículos 614 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

III

Los cónyuges, don José Luis Lozano Pérez y doña María del Carmen Romero Ruiz, recurrieron la anterior calificación y alegaron: 1) La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene establecido que el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria debe ser interpretado ampliamente, pues es indiferente el procedimiento a través del cual se haga valer la acción con tal de que ésta tenga trascendencia real inmobiliaria.

IV

Presentado el recurso, el Registrador elaboró el correspondiente informe preceptivo y lo remitió a esta Dirección General el 8 de julio de 2005.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 42 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento, así como la Resolución de 12 de marzo de 2002.

1. Presentado el recurso contra sólo uno de los defectos apreciados por el Registrador, se debate aquí si puede anotarse preventivamente en el Registro de la Propiedad una denuncia por estafa. El Registrador la deniega porque tal anotación preventiva no está prevista en la legislación hipotecaria.

2. El defecto, tal y como ha sido formulado, no puede ser mantenido. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las denuncias o querrelas admitidas por los tribunales son susceptibles de anotación preventiva cuando las sentencias que como resultado de ellas se dicten pudieran declarar, al fijar las consecuencias civiles derivadas del delito, la nulidad del título inscrito o cualquier otra consecuencia susceptible de ser reflejada en el Registro por tener trascendencia real. Por lo tanto, la denuncia por estafa es perfectamente anotable preventivamente en el Registro de la Propiedad si, como consecuencia de ella, la sentencia que se dicte en el futuro pudiera acordar, en el marco de las consecuencias civiles que han de soportar los denunciados, alguna de trascendencia real susceptible de

ser reflejada en el Registro. Ello es así porque la anotación preventiva tiene como finalidad dar a conocer la existencia del procedimiento a fin de que, en el caso de que recayera sentencia estimatoria, queden enervados los efectos de la fe pública registral en cuanto a los que accedan al Registro con posterioridad a la práctica de la anotación y proteger así la eficacia futura de la sentencia estimatoria que pudiera recaer, con independencia de la naturaleza penal o civil del procedimiento en el que la misma recaiga.

3. Es cierto que, en este caso, la documentación que ha tenido a la vista el Registrador no acredita que la denuncia pueda dar lugar a una sentencia donde se acuerden consecuencias civiles de trascendencia real susceptibles de provocar alguna clase de asiento en el Registro de la Propiedad, tal y como pudiera ser la declaración de nulidad de algún título inscrito o la declaración del dominio u otro derecho real inmobiliario a favor de los denunciantes. Pero, dado que éste no ha sido el defecto apreciado por el Registrador y que el mismo tendría, en todo caso, la naturaleza de subsanable, la nota, tal y como ha sido redactada debe ser revocada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y la nota del Registrador revocada.

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 julio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

13443 *RESOLUCIÓN de 4 de julio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José Luis Lozano Pérez y doña María del Carmen Romero Ruiz contra la negativa del Registrador de Propiedad de Jerez de la Frontera n.º 2, a dar cumplimiento a un mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por los cónyuges don José Luis Lozano Pérez y doña María del Carmen Romero Ruiz contra la negativa del Registrador de Propiedad de Jerez de la Frontera número 2, don Nicolás Rodríguez Morazo, a dar cumplimiento a un mandamiento judicial.

Hechos

I

El 18 de abril de 2005, el Juzgado de Instrucción número 1 de Jerez de la Frontera dirigió al Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 2 un mandamiento en el que constaba que se había acordado ordenarle que se abstuviera de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por los imputados, reseñados en el mandamiento, y que se prorrogara el asiento de presentación de los mismos hasta la terminación de la causa.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad el anterior mandamiento, el mismo fue calificado del siguiente modo: «Dado que la hipoteca a la que se refiere el precedente mandamiento fue presentada con fecha 12 de abril de 2005, es decir, con anterioridad a la fecha de presentación del mandamiento objeto de calificación, y que por imperativo del principio de prioridad la calificación del título debe realizarse atendiendo a lo que del mismo resulte y a la situación registral que exista en el momento de la presentación, la hipoteca presentada ha sido inscrita con fecha 11 de mayo de 2005. Para ello se ha tenido en cuenta la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que en materia de aplicación del principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria ha establecido que “constando presentado en primer lugar un documento, no puede obstaculizar su despacho un mandamiento en causa criminal ordenando prohibición de disponer de la finca presentado posteriormente, dado el principio de prioridad que prevalece sobre el criterio de atender en la calificación a documentos presentados con posterioridad” (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de mayo de 2002 y de 23 de junio de 2003)».