

EFFECTOS DE LA SENTENCIA PENAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

Palabras clave: registro de la propiedad, sentencia penal, efectos.

ENUNCIADO

Como consecuencia de una denuncia penal presentada por Juan, se dictó una sentencia por un Juzgado de Instrucción en un juicio de faltas, confirmada por la Audiencia Provincial, por la cual se condena a Ana como autora de una falta de coacciones consistente en impedir el paso de Juan a través del camino por medio de una cadena a la finca registral 555, que es propiedad del denunciante.

En la sentencia precitada se incardinan los siguientes postulados recogidos por el Juez de Instrucción: a) Resulta probado que la finca del denunciante 555 proviene de otra registral que linda con otras fincas de los denunciados y que tiene una entrada por el norte por un camino-prolongación, por donde el denunciante ha venido pasando para acceder a su finca; b) Que el camino citado es propiedad de la finca matriz, como así consta en el Registro, constando igualmente en el Registro que había un «camino por medio», en el lindero sur de la finca matriz, lo que muestra claramente que desde antaño se reconocía un camino por medio que sí pertenecía a la finca matriz.

Juan, con base en la sentencia dictada en el juicio de faltas, que entiende que le otorga una legitimación de camino de acceso a su finca por el lado norte, quiere presentar esta sentencia firme ante el Registro de la Propiedad correspondiente para que se inscriba este derecho real de servidumbre de paso a la vista de los extremos de hecho que el Juez ha declarado probados.

¿Puede el Registro de la Propiedad inscribir este derecho de paso?

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Efectos civiles y registrales de sentencia penal en el Registro de la Propiedad.
2. Alcance del ejercicio de acciones civiles en el proceso penal.

SOLUCIÓN

Debemos, con carácter previo a cualquier otra consideración, establecer una calificación jurídica para el derecho que Juan desea inscribir en el Registro de la Propiedad, y ella no puede ser sino una servidumbre de paso, como única institución que puede ser el marco en el que introducir el derecho que, a favor de Juan, se contempla en la sentencia penal. Ahora bien, debemos ya adelantar que el Registro no puede acceder a lo que Juan pretende al no ser la instancia penal la adecuada para esa finalidad, ya que el objeto de la causa penal recayó en el desenvolvimiento de una denuncia penal por coacciones y no en la pretensión civil del reconocimiento de una servidumbre de paso. La sentencia penal no es la llamada a decidir cuestión alguna relativa a los derechos reales que las partes puedan ostentar sobre las fincas o sus accesos y no pueden interpretarse de forma extensiva o desviada los hechos declarados probados por la ejecutoria penal más allá de su aplicabilidad al enjuiciamiento de la concurrencia del tipo penal de las coacciones denunciadas. No puede haber existido en la causa penal la actividad probatoria precisa (natural del proceso civil) para delimitar la titularidad y ejercicio de los derechos reales de servidumbre de paso sobre una determinada finca, más allá de los hechos penales sobre los que haya de decidirse.

Los razonamientos que deben llevarnos al rechazo de lo pretendido por Juan han de apoyarse en los siguientes postulados:

- A) De los hechos que nos proporciona el caso y del propio documento judicial cuya inscripción se pretende, no resulta que se haya ejercitado por Juan pretensión civil alguna (que debería ser rechazada por el Juez penal al ser ajena a su jurisdicción) que pueda llevar consigo una modificación jurídica real, ni la rectificación del contenido de los asientos registrales y la sentencia penal debería haber remitido claramente a las partes al procedimiento civil para sustanciar entre estas los derechos que sobre la finca puedan ostentar las partes.
- B) La necesidad de que el derecho que se pretenda inscribir tenga naturaleza de derecho real conforme al artículo 2.º 2 de la Ley Hipotecaria y artículo 7.º del Reglamento Hipotecario.
- C) La exigencia de acreditación fehaciente de los actos que pretenden su acceso al Registro (art. 3.º Ley Hipotecaria), exigencia que se extiende a todos los extremos del derecho que han de reflejarse en el asiento (arts. 9.º y 21 Ley Hipotecaria), de modo que sus contornos y efectos estén plenamente determinados.

- D) Los asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que nos lleva al artículo 40 de la ley en el que se prevén los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto sin que este juicio de faltas pueda considerarse el cauce legalmente estipulado para esa rectificación registral.

La totalidad de argumentos precitados dejan sin opción alguna la pretensión de acceso al Registro de la Propiedad de lo acordado en un juicio de faltas.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley Hipotecaria de 1946 (TRLH), arts. 2.º 2, 3.º, 9.º, 21 y 40.
- Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 7.º.
- Resoluciones de la DGRN de 15 de enero de 2000, 28 de mayo de 2002, 14 de julio de 2003, 21 julio de 2004 y 3 de octubre de 2005.