

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.923 del Código Civil; 1.453 y 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 21, 43, 72, 73, 74, 82, 83, 100, 103 de la Ley Hipotecaria; 100 y 193 de su Reglamento y las Resoluciones de 12 de junio de 1989 y 2 de noviembre de 1992.

1. Se debate en el presente recurso, ante todo, acerca de si en un mandamiento donde se ordena la cancelación de una anotación preventiva de embargo debe o no expresarse la causa de la misma.

2. El artículo 72 de la Ley Hipotecaria exige que las anotaciones preventivas que tengan su origen en una providencia de embargo expresen la causa que haya dado lugar a ello. Y el artículo siguiente añade que, para que tal circunstancia pueda hacerse constar en el asiento, es necesario que se exprese en el mandamiento judicial que lo motiva. Respecto de la cancelación de las anotaciones preventivas el artículo 103.5 exige en su párrafo segundo «cuando la cancelación se practique en el caso del párrafo segundo del artículo 82, se expresará la razón determinante de la extinción del derecho inscrito o anotado»; y por su parte el artículo 193 del Reglamento Hipotecario, aplicable a todas las cancelaciones, exige la expresión en ellas de su causa o razón, y a ello ha de añadirse que es principio general que los documentos, en cuanto se pretenda su inscripción, deben contener las circunstancias que necesariamente debe contener las inscripciones (cfr., artículo 21 de la Ley Hipotecaria). No hay razón, pues, para entender que la exigencia de expresión de la causa en la anotación de embargo no sea aplicable a la anotación que tiene por objeto su cancelación.

3. Debe determinarse ahora qué ha de entenderse por «causa» de la cancelación de una anotación de embargo y a este respecto es necesario hacer dos consideraciones previas: a) Una se refiere a la naturaleza misma del embargo; la traba no es un negocio, sino un acto jurídico de naturaleza procesal que provoca una afección real —oponible erga omnes— del bien trabado al proceso en que se da cuenta; de modo que no es posible trasladar a él requisitos propios del negocio jurídico, cual es la causa, sin considerar las diferencias existentes (piénsese en la imposibilidad de cancelar una anotación preventiva de embargo por medio del documento público en el que, la persona a cuyo favor se practicó, renunciara a ella); b) la otra hace referencia a la autonomía del embargo respecto de su anotación preventiva, en cuanto que ésta no es indispensable para que el embargo despliegue su consustancial eficacia, sino que se limita a impedir que el juego del principio de fe pública registral pueda dejar sin efecto el embargo y a otorgar al crédito para cuya satisfacción se decretó aquél la preferencia del artículo 1.923, 4.º del Código Civil (cfr., Resolución de 12 de junio de 1989).

De lo anterior se desprende que la causa de la cancelación de una anotación preventiva de embargo no puede consistir en los fundamentos jurídicos que haya tenido en consideración el Juez para levantar el embargo, ni en el hecho de que el levantamiento y la cancelación hayan sido solicitados por alguna de las partes (cuestiones éstas que, además, caen fuera de la calificación del Registrador —cfr., artículo 100 del Reglamento Hipotecario— y cuya consignación registral resultaría intrascendente para el tráfico jurídico del bien en cuestión), sino, exclusivamente en el hecho de su levantamiento por el Juez o el agotamiento de toda su eficacia por conclusión de la ejecución y adjudicación del bien trabado.

4. Determinado el sentido de la «causa» de la cancelación de anotaciones preventivas de embargo, se hace preciso determinar si el mandamiento calificado satisface esa exigencia. Dicho documento se limita a recoger la providencia en la que se acuerda su expedición y en la que se dice textualmente: «Como se pide, en el precedente escrito unido a los autos, se deja sin efecto y por ende se acuerda la cancelación de la anotación preventiva de embargo». La frase carece, ciertamente, de la precisión que sería deseable, pues no es posible saber, en una interpretación meramente gramatical, si lo que ha quedado sin efecto es la anotación o el embargo. No obstante, el carácter obligatorio de la anotación preventiva del embargo (cfr., artículos 1.453 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 43 de la Ley Hipotecaria) que impide que tal anotación pueda ser cancelada mientras el embargo subsista, y la consideración de que, tratándose de anotaciones ordenadas judicialmente, el Juez sólo puede acordar su cancelación y no el dejarlas sin efecto (cfr., artículo 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), obligan a entender que la expresión «se deja sin efecto» se refiere al embargo mismo, de modo que ha de entenderse cumplido en el mandamiento calificado la exigencia de expresión de la causa de la cancelación que se ordena.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmar el auto apelado y revocar la nota del Registrador.

Madrid, 29 de julio de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

**20162** *RESOLUCIÓN de 30 de julio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Clavaguera i Puigmiquel, contra la negativa de don Catalino Ramírez Ramírez, Registrador de la Propiedad de El Vendrell número 2, a prorrogar una anotación preventiva de embargo en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Clavaguera i Puigmiquel, contra la negativa de don Catalino Ramírez Ramírez, Registrador de la Propiedad de El Vendrell número 2, a prorrogar una anotación preventiva de embargo en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

En autos de ejecutivo-letras de cambio número 431/1990, seguidos a instancia de don Joaquín Clavaguera i Puigmiquel, contra «Central Catalana de Valores, Sociedad Anónima», se libró mandamiento el día 21 de marzo de 1995, dirigido al Registrador de la Propiedad de El Vendrell número 2, ordenando la prórroga de la anotación preventiva de embargo, letra C, sobre una finca propiedad de la demandada, finca registral número 14.568, practicada el día 3 de abril de 1991, en virtud del juicio ejecutivo antes referido.

#### II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de El Vendrell, fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de El Vendrell número 2. Denegada la prórroga que se ordena en el precedente mandamiento por constar cancelada la anotación que se pretende prorrogar. El Vendrell, a 30 de marzo de 1995. El Registrador, Catalino Ramírez Ramírez.

#### III

Don Joaquín Clavaguera i Puigmiquel interpuso recurso gubernativo alegando: Que según el historial registral de la finca número 14.568, en la inscripción de venta de dicha finca por parte de Caja de Ahorros Provincial de Tarragona, que antes había ejercido el derecho de opción de compra a don Francisco Benaque Gómez y doña Francisca García Aranda, en fecha 15 de julio de 1993, se cancela la anotación preventiva de embargo letra C y otras dos más, pero no una hipoteca anterior, en virtud del artículo 210 del Reglamento Hipotecario y porque se solicitaba en la escritura. Que dicho artículo, junto con el 190 también del Reglamento hipotecario, habla de cancelación registral en el ámbito de la confusión de derechos; pero en este caso no hay ninguna confusión de derechos, ni los embargos se habían extinguido. Que el recurrente no ha tenido noticia de tal cancelación hasta la nota de calificación que motiva este recurso. Que hay que citar la Resolución de 7 de diciembre de 1978. Que como fundamento de Derecho se citan los artículos 86 de la Ley Hipotecaria, y 210 y 190 del Reglamento.

#### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que conforme a lo dispuesto en el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 18 de junio de 1960, 25 de mayo de 1962, 17 de abril de 1970, 28 de octubre de 1986 y 19 de enero de 1988, el informe se basará exclusivamente en la defensa de la nota de 30 de marzo de 1995 y no en la cancelación de la anotación de embargo que se pretende prorrogar en el mandamiento calificado, y cuya cancelación se practicó el día 15 de julio de 1993. Que hay que tener en cuenta lo declarado en las Resoluciones de 7 de junio y 7 de noviembre de 1991, y que la calificación del Registrador, según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se hará también por lo que resulte del Registro, lo que se confirma en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario para los documentos judiciales. Que este Registrador, en su nota de denegación, se basa en lo establecido en el artículo 97 de la Ley Hipotecaria, precepto que concuerda con el artículo 38, apartado 1.º y 1, apartado 3.º, de la Ley Hipotecaria. Que está claro que al recurrente sólo le queda la vía judicial, a la que alude el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, en concordancia con el artículo 1.3 de dicha Ley para impugnar la cancelación del embargo, sin que proceda la admisión del recurso gubernativo entablado. Que, en virtud de diligencia

para mejor proveer del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 11 de octubre de 1995, solicitando la ampliación del informe en lo que se refiere a la cancelación de la anotación preventiva, el Registrador, consultado su antecesor que fue quien practicó tal cancelación, le indicó que se basó en la doctrina de los más prestigiosos hipotecaristas que estiman que el ejercicio de la opción de compra lleva aparejada la extinción de las cargas posteriores de la finca, siguiendo el sistema de ejecución de las hipotecas, funcionando como una condición resolutoria, quedando sólo subsistentes las cargas anteriores. De aquí que no pueda cancelarse la inscripción segunda de hipoteca. La cancelación de los embargos posteriores se practica al amparo de los artículos 190 y 210 del Reglamento Hipotecario. Que confirma este criterio la Resolución de 10 de abril de 1987.

## V

La ilustrísima Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 12 de los de Barcelona informó: Que la calificación del Registrador de la Propiedad de El Vendrell número 2, por la que se denegaba una prórroga de anotación preventiva de embargo ordenada por este Juzgado, se halla plenamente justificada.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador, fundándose en que siendo el objeto propio de este recurso la calificación denegatoria de 30 de marzo de 1995, el Registrador no puede prorrogar algo que no existe en el Registro, conforme al artículo 97 de la Ley Hipotecaria.

## VII

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones que constan en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 38, 40 y 97 de la Ley Hipotecaria, y 117 del Reglamento para su ejecución, y las Resoluciones de 18 de enero y 7 de marzo de 1988:

1. Apareciendo en los libros del Registro cancelada una anotación preventiva de embargo, se pretende ahora la prórroga de la misma que deniega el Registrador, alegando el recurrente que la cancelación practicada en su día no debió efectuarse,

2. Sean cuales fueren los motivos que llevaron en su día al Registrador a practicar la cancelación, éstos no pueden ventilarse en el estrecho marco del recurso gubernativo, dados los tajantes términos del artículo 117 del Reglamento Hipotecario, y, por tanto, extendido el asiento de cancelación, la situación registral resultante queda bajo la salvaguardia de los Tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria, siendo preciso para su rectificación —que es la verdadera pretensión del recurrente— la oportuna resolución judicial, recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes los asientos que se traten de rectificar concedan algún derecho,

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Madrid, 30 de julio de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

**20163** *RESOLUCIÓN de 31 de julio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Rivera Díaz Vizcaíno y doña Josefa Carrasco Martín-Fuentes, contra la negativa de doña María Carmen Iglesias Mayoralgo, Registradora de la Propiedad de Ocaña, a inscribir una sentencia firme declarativa de dominio, en virtud de apelación de la señora Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Ana Consuelo González Montero, en nombre de don José Rivera Díaz Vizcaíno y doña Josefa Carrasco Martín-Fuentes, contra la negativa de doña María Carmen Iglesias Mayoralgo, Registradora de la Propiedad de Ocaña, a inscribir una sentencia firme declarativa de dominio, en virtud de apelación de la señora Registradora.

## Hechos

## I

En autos de juicio declarativo de menor cuantía número 2/91, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de los de Ocaña, en virtud de demanda formulada por la representación de don José Rivera Díaz Vizcaíno y doña Josefa Carrasco Martín-Fuentes, contra doña Natividad y doña María Colastra Gómez-Caro. En dicha demanda se alegaba en síntesis, lo siguiente: Que don José Rivera Díaz Vizcaíno adquirió para su comunidad de gananciales, el día 27 de enero de 1960, la finca sita en Yepes, en la plaza del Duque, número 6, actuando como vendedor don Antonio Moros en calidad de recaudador de contribuciones y como consecuencia del expediente de apremio seguido contra don Federico Rivera Moreno, por impago de sus obligaciones tributarias, otorgándose a favor del comprador la correspondiente escritura pública de compra-venta; que, desde esa fecha, los citados compradores han poseído de forma pacífica y continuada la finca; que cuando recientemente se quiso proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad a través de un expediente de dominio, ésta le fue denegada ante la oposición de las demandadas. Admitida a trámite la demanda, se emplazó a las demandadas con traslado de la misma y documentos que se acompañaban, acreditativos de los hechos que se alegan, y transcurrido el plazo de veinte días sin que se personaran en autos y sin contestar la demanda, se declaró su rebeldía. El día 2 de septiembre de 1991 se dictó sentencia, la cual es firme, en la que se declara el dominio de los esposos don José Rivera Díaz Vizcaíno y doña Josefa Carrasco Martín-Fuentes sobre la finca referida, sita en Yepes, por haberla adquirido por usucapión.

## II

La ilustrísima señora Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de los de Ocaña expidió mandamiento ordenando al Registrador de la Propiedad de dicha ciudad la inscripción de la sentencia antes referida, con el que se adjunta testimonio de la misma. Dicho mandamiento judicial fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción ordenada en el precedente mandamiento: 1.º No ser título adecuado ni para la inmatriculación de la finca, ni para la reanudación del tracto, en el caso de que por los datos descriptivos que se aportan debidamente complementados, como luego se señalarán, resulte que dicha finca se halla inscrita en este Registro, artículos 200 y 198 de la Ley Hipotecaria; 2.º Debe completarse la descripción de la finca, de conformidad con los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, con la indicación de los linderos y superficie. 3.º Si una vez aportados estos documentos resultase que la finca no está inscrita en este Registro, su inmatriculación precisará el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 37, número c) del Real Decreto 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo. 4.º Deben indicarse los datos de identidad de quien según la sentencia son titulares del dominio, artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento hipotecario. 5.º Deben completarse los datos identificadores del título adquisitivo del transmitente. Ocaña, a 8 de marzo de 1994.—La Registradora, María del Carmen Iglesias Mayoralgo.»

## III

La Procuradora de los Tribunales, doña Ana Consuelo González Montero, en nombre de don José Rivera Díaz Vizcaíno y doña Josefa Carrasco Martín-Fuentes, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria debe interpretarse en el sentido de que si en virtud de sentencia firme se ha declarado un derecho de dominio contradictorio con otro que el Registro publica, el Registrador debe cumplir la resolución judicial para que no sea burlado el principio proclamado por ese artículo. Que en relación con lo anterior, hay que mencionar las Resoluciones de 7 de noviembre de 1991 y 20 de septiembre de 1990. 2. Que el artículo 2, número 1 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 3 de la misma Ley, recuerda la conocida distinción entre título material y título formal y hay que señalar con la doctrina que el título material tiene la importancia de constituir lo que propiamente se inscribe. Que es obvio que en el presente supuesto, existe un título material, pero lo que se discute es si la sentencia es título formal para plasmar la declaración del título material en los asientos del Registro. Que la respuesta debe ser afirmativa pues, además de ser uno de los títulos incluidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, confluyen en él los requisitos señalados en el artículo 33 de su Reglamento. Que, por tanto, la sentencia en cuestión, es un documento público, al estar autorizada por el funcionario competente con las solemnidades requeridas por la ley; es fundamento inmediato del derecho que garantiza la inscripción y hace