

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en que tiene fundamental importancia la fijación del «dies a quo» para la aplicación del artículo 175-2.º del Reglamento Hipotecario y por ello es correcta la decisión del Registrador.

## VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que parece deducirse que la doctrina que se pretende imponer, de la cual se disiente, es que librado, en momento jurídicamente hábil, el mandamiento de cancelación, éste fenece o pierde su virtualidad por la circunstancia de que mientras se presenta al Registro la anotación caduque. Que esto a pesar de que ni la Ley ni el Reglamento establecen plazo para su presentación. Que es necesario se argumente en virtud de qué razonamiento pierde sus efectos jurídicos un documento judicial firme, no recurrido y nacido con todos los requisitos legales.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 34, 38, 40, 86 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, concordantes de su Reglamento, así como las Resoluciones de este centro directivo de 28 de septiembre de 1987, 19 de abril de 1988, 11 de julio de 1989 y 6 de abril y 7 de octubre de 1994,

1. Son hechos a resaltar en el presente recurso: a) Se practica una anotación preventiva fechada el 1 de marzo de 1992; b) No obstante el examen del asiento de presentación del título que motivó esta anotación, de la nota de despacho extendida en el duplicado de dicho título y de otros asientos simultáneos y posteriores relativos a la misma de la finca parece desprenderse que la anotación se extendió no el 1 de marzo de 1992 sino el 1 de marzo de 1991; c) Como consecuencia de la ejecución alcanzada en el procedimiento en que se ordenó la anotación referida se dictó mandamiento de cancelación de las cargas posteriores; d) La entidad anotante recurre afirmando que, sin entrar en los errores de fecha habidos en el Registro, ni en su subsanación, como la anotación estaba vigente en el momento de expedirse el mandamiento, deben cancelarse las cargas posteriores.

2. Ha de señalarse en primer lugar la incorrección de la nota recurrida, que va a impedir ahora resolver de modo definitivo sobre la procedencia o improcedencia de las cancelaciones pretendidas. En efecto, es doctrina reiterada de este centro directivo que la caducidad de los asientos que nacen con denominación predeterminada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aun cuando no se haya verificado la cancelación del asiento, y ello tratándose —como ahora sucede— de una anotación preventiva de embargo, determina que las cargas posteriores mejoran de rango registral, de modo que no procede ya acceder a la cancelación de éstas en virtud del mandamiento prevenido en los artículos 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2 del Reglamento Hipotecario, dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro se había operado ya la caducidad.

3. Ahora bien, de nada sirve invocar una doctrina cuyo presupuesto de aplicación es la caducidad de la anotación cuestionada al tiempo de presentarse en el Registro el mandamiento cancelatorio, cuando previamente no se ha decidido de modo inequívoco que dicha anotación se estima caducada, esto es, que se considera que su fecha, a pesar de lo que consta en el asiento mismo, es el 1 de marzo de 1991. La fórmula condicional empleada por el Registrador en su nota («habría caducado») elude esa previa decisión, y al hacerlo así, se obvia la verdadera calificación, pues, ésta debe conducir, bien al despacho del documento, bien al señalamiento de los defectos que por razón del contenido del acto documentado, de la legalidad de las formas extrínsecas del documento o de la situación registral entonces vigente (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), impiden su inscripción, sin que quepa limitarse a la invocación de potenciales defectos que sólo lo serían si ese juicio —que indebidamente se omite— sobre la valoración de la situación tabular existente, tuviera uno de los dos contenidos posibles; y ello sin dejar de reconocer las dificultades que en determinadas hipótesis, como la ahora considerada, lleva consigo la valoración jurídica de esa situación registral vigente al tiempo de la calificación.

4. Si a lo anterior se añade la naturaleza del recurso gubernativo encaminado a revisar la calificación del Registrador que imputa al documento defectos que impiden su inscripción (cfr. artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes Reglamento Hipotecario), habrá de con-

cluirse en la imposibilidad de decidir ahora de modo definitivo sobre la procedencia de la cancelación pretendida, en tanto el Registrador no se pronuncie previamente y de modo inequívoco sobre la subsistencia o caducidad de la anotación cuestionada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado en cuanto deduce la concreción de la doctrina de este centro directivo referida en el fundamento de Derecho 2, todo ello sin perjuicio de la necesidad de llevar a cabo la calificación en los términos señalados en el fundamento de Derecho 3.

Madrid, 17 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

## 9357

*RESOLUCIÓN de 18 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Ramón Amezaga Garmendia y otros, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Balmaseda, doña Begoña Ruiz Alutiz, a cancelar la inscripción de dominio de determinadas fincas, en virtud apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Paula Basterreche Arcocha, en nombre de don José Ramón Amezaga Garmendia y otros, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Balmaseda, doña Begoña Ruiz Alutiz, a cancelar la inscripción de dominio de determinadas fincas, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

En Autos de Juicio Declarativo de Menor Cuantía número 19/1989, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Balmaseda, a instancias de don Tomás Michelena Llano y cinco más contra doña Asunción Llano Villota y quince más, por Resolución de 8 de febrero de 1984, firme y ejecutiva, se libró con la misma fecha mandamiento del Registrador de la Propiedad de Balmaseda ordenando que: 1.º Se cancelen las anotaciones preventivas de demanda sobre las fincas 1.581 y 1.509; 2.º Se cancelen las inscripciones de dominio sobre las fincas 1.590 y 1.589 a nombre de don Tomás Michelena Llano y los hermanos López Michelena y así bien todos los asientos registrales que se hayan podido producir con posterioridad.

## II

Presentado el referido mandamiento en el Registro de la Propiedad de Balmaseda fue calificado con la siguiente nota: «Anotado el precedente documento, en cuanto a las cancelaciones de las anotaciones preventivas de demanda, sobre las fincas 1.581 y 1.509 en las letras B al folio 102 y 101 vuelto respectivamente del tomo 851 libro 25 de Arcentales; y suspendida la misma en cuanto a las cancelaciones de las inscripciones de dominio sobre las fincas 1.590 y 1.589 por ser necesario para ello sentencia firme, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cual no se acompaña. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Contra la presente nota podrá interponerse recurso gubernativo con arreglo a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Balmaseda, a 24 de abril de 1995. El Registrador. Firma ilegible».

## III

La Procuradora de los Tribunales, doña Paula Basterreche Arcocha, en representación de don José Ramón Amezaga Garmendia y otros, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que basta leer el mandamiento para darse cuenta de que existe una resolución firme y ejecutoria, dándose la circunstancia de ser la misma en cuya virtud el Registro anota la cancelación de las anotaciones preventivas de las fincas números 1.581 y 1.509. 2.º Que en parte alguna de la Ley Hipotecaria ni de su Reglamento se exige que para la cancelación ordenada se acompañe copia de la sentencia firme. El artículo 82 de la Ley Hipotecaria dice «podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la ley», que es lo que ocurre en este caso, pues lo que dice el Juzgado es lo que dice

la ley. 3.º Que la función jurisdiccional corresponde en exclusividad a los Jueces y Tribunales, e impone a todas las autoridades y funcionarios y también a los Registradores de la Propiedad la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las Leyes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial) y sus calificaciones debe limitarlas, en lo que a tales resoluciones hace, al exclusivo objeto de cualquier titular registral no pueda ser afectado si en el procedimiento en que se dictó la resolución no ha tenido la intervención prevista por la Ley en las condiciones exigidas, según el caso, para conseguir que el titular registral no sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en modo alguno pueda el Registrador ir más allá (Resoluciones de 21 de octubre de 1992 y 13 de febrero de 1993). Que del mandamiento resulta que los señores a cuyo nombre están inscritas las fincas 1.590 y 1.589 intervinieron en el procedimiento en que se dictó la Resolución firme ejecutoria. 4.º Que conforme al artículo 174 del Reglamento Hipotecario será título suficiente para cancelar las inscripciones cualquier Resolución judicial firme.

## IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que el artículo 82 párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria, no admite ninguna duda, pues según el mismo para poder cancelar aquellas inscripciones hechas en virtud de escritura pública será necesario, si para ello no presta su consentimiento el titular registral, sentencia firme. Esta postura ha sido mantenida reiteradamente por las Resoluciones de 28 de febrero de 1977, 7 y 12 de noviembre de 1990, entre otras. Que no es suficiente para provocar la cancelación el mandamiento en que se ordena la misma, ya que es una resolución judicial de puro trámite, conforme al artículo 297 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no reúne el carácter procesal que exige el citado artículo 82. El título cancelatorio es la sentencia firme, no siendo suficiente hacer constar en el mandamiento que se ha dictado en virtud de resolución judicial firme, pues aun tratándose de una sentencia, deberá acompañarse el testimonio judicial de la misma o bien transcribirse en el mandamiento, debiendo ser suficiente la parte transcrita para la calificación registral. Que el recurrente se olvida lo preceptuado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Que teniendo en cuenta los artículos 193, párrafo 2.º, del Reglamento Hipotecario y 72 de la Ley Hipotecaria, la expresión de la causa de la cancelación es presupuesto obligado para la calificación registral, tal como señala la Resolución de 2 de noviembre de 1992. Que hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 173 del Reglamento Hipotecario. Que, por otro lado, en el caso de que la causa de la cancelación sea la nulidad del título, será necesario para poder cancelar la inscripción que la demanda se haya dirigido contra los titulares registrales, de conformidad con los artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria. Que, según el recurrente, los titulares registrales intervinieron en el procedimiento, pero de las anotaciones preventivas de demanda practicadas en el Registro, resulta que ellos son precisamente los demandantes y no los demandados. Que en cuanto a la congruencia del mandato, parece extraño que de las anotaciones preventivas de demanda practicadas en el Registro, sobre las fincas registrales 1.581 y 1.509, resulte que el objeto del procedimiento era obtener la nulidad de una serie de escrituras de compraventa, que en nada tienen que ver con las escrituras que motivaron las inscripciones de dominio sobre las fincas registrales 1.589 y 1.590, cuya cancelación se solicita. Que sólo presentándose el testimonio de la sentencia podrá el Registrador tener conocimiento de elementos que son esenciales a la hora de calificar el documento, por el cual se ordena la cancelación de asientos que están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Que no se exigen los mismos requisitos para cancelar una anotación preventiva de demanda hecha en virtud de mandamiento judicial que para cancelar una inscripción de dominio, hecha en virtud de escritura pública, ya que en el primer caso bastaría el mandamiento dictado en ejecución de la sentencia (artículo 207 del Reglamento Hipotecario). Que el recurrente cita el párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en el que se contemplan los supuestos de cancelación sin el consentimiento del titular registral y no a los supuestos de cancelación contra el consentimiento del titular registral, a los que se refiere en su párrafo 1.º. Que el artículo 174 del Reglamento Hipotecario hay que ponerlo en relación con el artículo 82, párrafo 1.º, de la Ley Hipotecaria.

## V

El ilustrísimo señor Juez del Juzgado de Primera Instancia de Balmeda informó de que se considera correctamente suspendida la cancelación al no haberse acompañado testimonio de sentencia firme tal y como preceptúa el artículo 82.1.º de la Ley Hipotecaria.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco confirmó la nota de la Registradora fundándose en lo establecido en el artículo 82.1.º de la Ley Hipotecaria.

## VII

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 32, 40, 79, 82, párrafo 1.º y 103 de la Ley Hipotecaria, 173, párrafo 1.º, 174, 194-1.ª del Reglamento Hipotecario,

1. Se debate en el presente recurso sobre la aptitud cancelatoria de un mandamiento judicial dictado en juicio declarativo de menor cuantía, respecto de determinadas inscripciones practicadas en virtud de escritura pública, cancelación que es suspendida por el Registrador en tanto se aporte de la sentencia en cuya ejecución se haya dictado el citado mandamiento.

2. Es doctrina inequívoca resultante tanto de los genéricos artículos 32 y 40 de la Ley Hipotecaria, como del más específico artículo 8, párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria, y confirmada expresamente por los artículos 173, párrafo 1.º y 174 párrafo final del Reglamento Hipotecario, que el título adecuado para la cancelación de una inscripción practicada en virtud de escritura pública es, a falta del consentimiento cancelatorio debidamente formalizado del titular del asiento a cancelar, la propia sentencia que declare tal efecto por cualquiera de las causas previstas en el artículo 79 de la Ley Hipotecaria, sin que baste un mero mandamiento ordenando tal cancelación que, además, ni siquiera expresa que tal efecto se deriva de haber recaído en el respectivo procedimiento, sentencia firme por la que se declaraba la procedencia de tal cancelación. Téngase en cuenta la necesidad de expresar en el asiento cancelatorio la causa o razón determinante de esta actuación (cfr. artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 193.1.ª del Reglamento Hipotecario), lo que sólo podrá cumplirse mediante la reseña de los particulares correspondientes de la sentencia respectiva.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado.

Madrid, 18 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

## 9358

*RESOLUCIÓN de 22 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Morón de la Frontera, don Luis Martín Hernández, a inscribir una escritura de venta judicial, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Encarnación Ceres Hidalgo, en nombre del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Morón de la Frontera, don Luis Martín Hernández, a inscribir una escritura de venta judicial, en virtud de apelación del señor Registrador.

## Hechos

## I

En juicio ejecutivo número 282/1986, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Sevilla, a instancia del «Banco Hispanoamericano, Sociedad Anónima», contra determinadas personas, se embargó una vivienda en Coripe que fue subastada y adjudicada a la entidad demandante tras pública subasta que dio lugar al otorgamiento de la escritura pública de venta, de fecha 7 de junio de 1994, por el Magistrado-Juez del citado Juzgado, en rebeldía de los demandados, al banco referido, autorizada por el Notario de Sevilla, Don Ramón Gómez de Echevarri y Armendia.